



JSS24031816

Številka: 352-27/2024-2 3200

Datum: 08. 03. 2024

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Na podlagi 154. in 157. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-IO, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju: SZ-1) in Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 8. seji dne 7. 3. 2024, objavlja

JAVNI RAZPIS ZA NAKUP STANOVANJ po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva

I. Namen

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) objavlja javni razpis, s katerim bodo zainteresirani, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, pri nakupu lastnega stanovanja na prostem trgu lahko vstopili v javno-zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

Udeleženec razpisa – zasebni partner – bo pridobil stanovanje v izključno posest in ga bo tudi sam v celoti uporabljal, za to pa bo solastniku JSS MOL za njegov solastninski delež plačeval mesečno nadomestilo za uporabo, primerljivo z neprofitno najemnino. Skladno s tem bo zasebni partner nosil vse stroške, ki izhajajo iz uporabe in lastništva stanovanja.

Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje udeležencev razpisa z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje.

II. Predmet razpisa

Sredstva, namenjena nakupu stanovanj po modelu deljenega lastništva, se bodo črpala iz skupne razpisne vsote, ki je namenjena tudi za izvajanje Javnega razpisa za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah ter Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente in znaša 300.000 EUR.

Del sredstev, ki se bo v okviru skupne razpisne vsote uporabil za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, se bo uporabil za soudeležbo v obliki nakupov solastniških deležev stanovanj, ki jih bodo za odkup predlagali udeleženci na podlagi odločb o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. Solastniški delež JSS MOL pri kupnini in posledično na stanovanju znaša največ 40 % vrednosti stanovanja.

III. Izvedba

Na podlagi popolnih vlog o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva bodo tistim upravičencem, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, izdane odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva. Vloge morajo biti vložene do porabe sredstev oziroma do vključno dne 30. 8. 2024. Izvrševanje odločb oziroma sklepanje prodajnih pogodb na njihovi podlagi in na podlagi ugotovitve JSS MOL o primernosti stanovanja bo možno le do porabe razpisanih sredstev oziroma le za tista stanovanja, za katera bo popolna vloga o izbiri primernega stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji vložena najkasneje do dne 30. 10. 2024. O dokončni porabi sredstev bo JSS MOL objavil obvestilo na spletni strani JSS MOL (www.jssmol.si) in na oglasni deski JSS MOL na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana.

Na podlagi izdane odločbe zasebni partner sam poišče primerno stanovanje na trgu nepremičnin. Stanovanje mora izpolnjevati pogoje tega razpisa, pri čemer je iskalna doba časovno omejena s porabo razpisane vsote oziroma z iztekom roka za vložitev popolne vloge o izbiri primernega stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji, t.j. z dnem 30. 10. 2024. Nakup stanovanja se izvede, ko kupec najde primerno stanovanje, pod pogojem, da so za nakup na voljo zadostna sredstva.

JSS MOL bo ob nakupu vseljivega stanovanja plačal prodajalcu ustrezen delež dogovorjene kupnine kot drugi obrok, pod pogojem, da bo prodajalec do dne plačila izročil kupcema stanovanje v posest, prazno oseb in stvari. Za nakup stanovanja v novogradnji se upoštevajo veljavni normativi, ki urejajo razmerja med investitorji oziroma prodajalci in kupci glede varstva kupcev stanovanj.

IV. Pogoji za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model deljenega lastništva, so:

- državljanstvo Republike Slovenije oziroma državljanstvo članic Evropske unije;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL);
- da se mesečni dohodki gospodinjstva upravičenca za vstop v model deljenega lastništva v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 gibljejo v mejah, razvidnih iz tabele 1 tega razpisa. Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;

Tabela 1: Dohodkovne meje za vstop v model deljenega lastništva

Št. članov gospodinjstva	% Povprečne neto plače	Meja dohodka
1-člansko	od 90 % do 200 %	od 1.300,61 EUR do 2.890,24 EUR
2-člansko	od 135 % do 250 %	od 1.950,91 EUR do 3.612,80 EUR
3-člansko	od 165 % do 315 %	od 2.384,45 EUR do 4.552,13 EUR
4-člansko	od 195 % do 370 %	od 2.817,98 EUR do 5.346,94 EUR
5-člansko	od 225 % do 425 %	od 3.251,52 EUR do 6.141,76 EUR
6-člansko	od 255 % do 470 %	od 3.685,06 EUR do 6.792,06 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo;

- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni že lastnik ali solastnik primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnico;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja, razvidnega iz tabele 2 tega razpisa. Sredstva, ki so namenjena za nakup dela stanovanja po tem razpisu, se pri navedenem kriteriju ne upoštevajo.

Tabela 2: Premoženska meja za vstop v model deljenega lastništva

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 %
1-člansko	21.528,58 EUR
2-člansko	25.696,00 EUR
3-člansko	31.592,06 EUR
4-člansko	36.394,88 EUR
5-člansko	42.164,80 EUR
6-člansko	46.603,20 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 2.663,04 EUR.

Na razpisu ne morejo sodelovati tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanja v lasti MOL ali JSS MOL, dokler nezakonita uporaba ne preneha in niso poravnane vse obveznosti izhajajoče iz nezakonite uporabe in morebitnih sodnih postopkov.

V. Pogoji za izbiro primerne stanovanja za model deljenega lastništva

Stanovanja, ki jih bodo upravičenci za vstop v model deljenega lastništva lahko predlagali v nakup JSS MOL, morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- urejeno pravno stanje na nepremičnini (vknjižba v zemljiško knjigo ali izkaz celotne verige pogodb lastninskih prenosov do zadnjega lastnika, ki je vpisan v zemljiško knjigo, in gradbeno dovoljenje, stanovanje mora biti vseh bremen prosto);
- da se izbrano stanovanje nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi na območju MOL;
- cena stanovanja ne sme presegati:
 - **2.800 EUR/m², če površina stanovanja znaša 55 m² oziroma več;**
 - **2.900 EUR/m², če površina stanovanja znaša manj kot 55 m²;**
- površine se morajo gibati v mejah površin, razvidnih iz tabele 3 tega razpisa.

Tabela 3: Omejitve glede velikosti stanovanja

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

Površina stanovanja se za potrebe tega razpisa določi v skladu z določili Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05 in 75/05 - popr.).

Upravičenec za vstop v model deljenega lastništva je dolžan predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 30. 10. 2024. Upravičenec predlaga izbrano stanovanje na obrazcu, ki je priložen odločbi. O primernosti izbranega stanovanja odloča JSS MOL. O primernosti oziroma neprimernosti izbranega stanovanja bo JSS MOL pisno obvestil upravičenca in ga, če je stanovanje primerno, pozval na sklenitev prodajne pogodbe. V kolikor se do konca koledarskega leta prodajna pogodba ne sklene iz razlogov na strani upravičenca, JSS MOL prodajne pogodbe v skladu z določili tega razpisa ni več zavezan skleniti.

JSS MOL si pridržuje pravico, da odkloni sklenitev prodajne pogodbe za predlagano stanovanje, če ugotovi, da stanovanje ne izpolnjuje zahtevanih pogojev ali če obstajajo posebne okoliščine, zaradi katerih nakup stanovanja ni primeren (npr. izjemno slabo vzdrževana stanovanja).

Nakup se opravi le, če ob oddaji vloge o izbiri primernega stanovanja sredstva, ki so na voljo v okviru razpisa, še zadoščajo za nakup solastniškega deleža. V primeru, da je hkrati podanih več vlog o izbiri primernega stanovanja, pri katerih nakupi še niso bili izvedeni, sredstva pa ne zadoščajo za nakup vseh stanovanj, imajo prednost prosilci, ki so vlogo o izbiri primernega stanovanja oddali prej.

VI. Ureditev razmerij med solastnikoma

Solastniško razmerje se uredi s podpisom tripartitne pogodbe med prodajalcem in kupcema (fizično osebo – upravičencem in JSS MOL). Upravičenci za vstop v model deljenega lastništva so dolžni z JSS MOL kot solastnikom stanovanja skleniti pogodbo o uporabi solastniškega deleža v lasti JSS MOL z obveznostjo plačila mesečnega nadomestila za uporabo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino. Plačevanje nadomestila za uporabo solastniškega deleža se ne všteva v kupnino za odkup solastniškega deleža JSS MOL. Upravičenci, ki bodo predlagali v nakup nova stanovanja, ki jih bo na podlagi objavljenega razpisa prodajal Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, bodo morali z JSS MOL skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva.

Upravičenci so dolžni stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila solastniškega deleža JSS MOL ter zavarovalno polico vinkulirati v korist JSS MOL v višini solastniškega deleža.

VII. Prijava

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za vstop v model deljenega lastništva, lahko prevzamejo obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva, s katerim se prijavijo na razpis od objave razpisa do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno dne 30. 8. 2024, v recepciji JSS MOL, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 17. ure, v petek pa od 8. ure do 14. ure. Obrazec vloge bo na voljo tudi na spletni strani JSS MOL (www.jssmol.si) in MOL (www.ljubljana.si).

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe skladno s tarifnima številka 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO). Upravno takso v navedenem znesku lahko plačajo s plačilno kartico v glavni pisarni JSS MOL, elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261-4610309121 sklic 11 75604-7111002-2024, za namen Občinske upravne takse, na naslov Mestna občina Ljubljana.

Prosilci oddajo popolne vloge z dokazili o plačani upravni taksi priporočeno po pošti od dne objave tega razpisa do javne objave o porabi sredstev, **najkasneje pa do vključno 30. 8. 2024** na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana. Vloge lahko prosilci oddajo tudi osebno v času uradnih ur Glavne pisarne JSS MOL:

Ponedeljek	8.00 – 16.00
Torek	8.00 – 15.00
Sreda	8.00 – 17.00
Četrtek	8.00 – 15.00
Petek	8.00 – 14.00

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva, bo pozvan, da navedeno vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene. Vloga o izbiri primernega stanovanja mora biti vložena pravočasno (**najkasneje do vključno 30. 10. 2024**) in mora biti popolna, sicer jo bo JSS MOL brez poziva k dopolnitvi izločil iz obravnave in o tem pisno obvestil upravičenca.

Potrdilo o državljanstvu, potrdilo o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva ter podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih bo JSS MOL pridobil neposredno od pristojnega državnega organa.

K izpolnjeni in podpisani vlogi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva morajo prosilci priložiti naslednje listine:

- opis stanovanjskih razmer s priloženim dokazilom o stanovanjskem statusu;
- dokazila o prejetih obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih prosilca in vseh članov prosilčevega gospodinjstva v letu 2023, v kolikor prosilec ne soglaša, da navedene podatke pridobi JSS MOL sam.

JSS MOL k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača!

Razpisna dokumentacija obsega:

- obrazec vloge za nakup stanovanja po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- obrazec vloge o izbiri primernega stanovanja.

Obrazca vlog in vzorce vseh pogodb (osnutek prodajne pogodbe, osnutek pogodbe o uporabi solastniškega deleža in osnutek pogodbe o prodaji solastniškega deleža) si lahko zainteresirani prosilci natisnejo tudi sami s spletne strani JSS MOL, dostopne na naslovu www.jssmol.si, ali spletne strani MOL, dostopne na naslovu www.ljubljana.si.

VIII. Splošne določbe

Strokovna služba JSS MOL bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

JSS MOL bo proučil utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin in dokumentiranih poizvedb pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o upravičenosti o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na JSS MOL. O pritožbi odloči župan MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana upravna taksa za pritožbo v znesku 18,10 EUR.

JSS MOL bo kot upravljavec osebnih podatkov obdeloval osebne podatke prosilca na podlagi njegove privolitve z namenom ugotovitve upravičenosti do dodelitve stanovanjskega posojila in morebitne sklenitve posojilne pogodbe. Osebni podatki se bodo hranili, dokler je hramba potrebna za dosegov namen obdelave, zaradi katerega so se osebni podatki zbirali. Po izpolnitvi namena obdelave se bodo osebni podatki izbrisali, uničili ali anonimizirali oziroma se bo izvedel drug postopek, ki bo onemogočal identifikacijo posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, zlasti omejevanje dostopa do njih, njihovo blokiranje ali arhiviranje. Osebni podatki ne bodo posredovani tretjim osebam ali v tretje države. Prosilec, na katerega se osebni podatki nanašajo, ima pravico, da zahteva popravek ali izbris, omejitev obdelave osebnih podatkov, ugovarja obdelavi oziroma zahteva, da se netočne podatke popravi,

nepopolne osebne podatke pa se dopolni. Prošilec ima pravico, kadar meni, da so kršene pravice do varstva osebnih podatkov, vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

Po pravnomočnosti odločbe, s katero je udeležencu priznana pravica do vstopa v model deljenega lastništva, kupec izbere primerno stanovanje v okviru razpisnih pogojev in ga predlaga v nakup na obrazcu vloge o izbiri primerne stanovanja.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na sedežu JSS MOL, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, ter na telefonskih številkah 01/306 43 22 in 01/306 15 91, oboje v času uradnih ur strokovne službe:

Ponedeljek	8.00 – 12.00	in	13.00 – 15.00
Sreda	8.00 – 12.00	in	13.00 – 16.00
Petek	8.00 – 12.00		

Razpis je objavljen na oglasni deski JSS MOL. Razpis in obrazec vloge sta objavljena tudi na spletni strani JSS MOL (www.jssmol.si) in MOL (www.ljubljana.si).



Sašo Rink
Direktor