

OBRAZEC ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER TER ZA OCENJEVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status:

1.1.	udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja ali živi v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih	180	točk
1.2.	udeleženec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja	140	točk
1.3.	udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu	130	točk
1.4.	udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih	120	točk
1.5.	udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku	120	točk
1.6.	udeleženec razpisa je bivši hišnik	160	točk

2. Kvaliteta bivanja:

2.1.	bivanje v neprimernem stanovanju	30	točk
------	----------------------------------	-----------	-------------

3. Utesnjenost v stanovanju:

3.1.	do 4 m ² na družinskega člana	20	točk
3.2.	od 4 m ² do 8 m ² na družinskega člana	15	točk
3.3.	od 8 m ² do 12 m ² na družinskega člana	10	točk

4. Funkcionalnost stanovanja:

4.1.	stanovanje z arhitektonskimi ovirami	50	točk
4.2.	stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča	10	točk

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva:

5.1.	za vsakega mladoletnega otroka	30	točk
5.2.	družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let	30	točk

6. Ločeno življenje:

6.1.	ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu)	60	točk
6.2.	status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)	40	točk

7. Zdravstvene razmere:

- | | | |
|--|-----------|-------------|
| 7. 1. trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami | 80 | točk |
| 7.2. trajna obolenja pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami | 60 | točk |

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, mladi:		
starost družine do 35 let		točk
starost prosilca do 30 let		točk
Družina z večjim številom otrok:		
najmanj trije otroci		točk
za vsakega nadaljnjega otroka		točk
Invalidi in družine z invalidnim članom:		
Invalidnost		točk
Družina z manjšim številom zaposlenih:		
zaposlenost v družini		točk
Državljeni z daljšo delovno dobo:		
brez stanovanja ali podnajemniki		točk
Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino:		točk
Žrtve nasilja v družini		točk
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja		točk
Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika		točk

Število točk določi najemodajalec neprofitnih stanovanj, glede na svojo pristojnost po 87. členu stanovanjskega zakona in 6. členu pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj za odločitev o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upošteva razpon med 50 do 150 točk.

POJASNILA ZA UPORABO PRAVILNIKA IN OBRAZCA ZA OCENO STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV (hrbтна stran obrazca)

Pojasnila za uporabo pravilnika

K 3. členu pravilnika, vrednotenje premoženja

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega stanovanja, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Kolikor gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Kolikor gre za žrtev nasilja v družini, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi najemodajalca o času najema in višini najemnine.

Pojem »drugo premoženje« pod četrto alineo zadeva vse drugo premoženje v državi in v tujini, premično ali nepremično, razen stanovanjskega premoženja po tretji alineji 3. člena pravilnika.

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primernega stanovanja se kot primerno upošteva stanovanje, otečkivano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu pravilnika.

K 4. členu pravilnika, dodatni pogoji

V zvezi z dodatnimi pogoji, ki jih lahko predpiše najemodajalec neprofitnega stanovanja, je kot možen primer že v 87. členu stanovanjskega zakona navedena doba bivanja v občini, točke, ki jih je moč doseči z dodatnimi pogoji, pa ne smejo presežati dopustnega 25 % odmika od števila točk iz obrazca. Seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca znaša 450 točk, 25 % je 112,5 točk, dopustno preseganje je torej 112 točk.

K 5. členu pravilnika, izračun letnih neto dohodkov gospodinjstva

V dohodek gospodinjstva, ki je kriterij za ugotavljanje upravičenosti do neprofitnega stanovanja, se vključujejo enaki dohodki, kot so določeni za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči, ki jih določajo predpisi o socialnem varstvu.

V primeru, da za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa še ni izdana dokončna odločba o odmeri dohodnine, druga dokončna odločba ali davčni obračun davčnega organa, se upoštevajo navedeni dokumenti za predpreteklo koledarsko leto, preračunani na raven preteklega koledarskega leta, tako da se povečajo za rast povprečne neto plače na zaposlenega v obdobju januar-december preteklega leta v primerjavi z enakim obdobjem predpreteklega leta.

V primeru, da prosilec ali član gospodinjstva v preteklem koledarskem letu ni imel dohodkov, ima pa jih v tekočem koledarskem letu, se pri izračunu ocenjenega dohodka upoštevajo njegovi tekoči dohodki, preračunani na letno raven in nato zmanjšani za rast povprečne neto plače na zaposlenega v državi v tekočem letu v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta.

V primeru, da prosilec ali član gospodinjstva v času razpisa ni zaposlen, se pri izračunu dohodka šteje, da ta oseba nima dohodkov.

K 6. členu pravilnika, prednostne skupine prosilcev

Stanovanjski zakon v 87. členu primeroma navaja prednostne skupine prosilcev, zato pravilnik izrecno dopušča, da najemodajalci neprofitnih stanovanj vključijo v razpis po svoji presoji še kakšno drugo prednostno kategorijo, kar pa zahteva utemeljitev v razpisu.

Najemodajalci neprofitnih stanovanj v posameznem razpisu tudi izrecno določijo, katera kategorija prosilcev ima prednost ob predpostavki enakega števila točk.

K 9. členu pravilnika, oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine

Mejni zneski dohodka gospodinjstva se nanašajo na obdobje zadnjih 12 mesecev pred razpisom, ki so istočasno primerljivi z razpoložljivimi podatki za raven države.

K 14. členu pravilnika, izračunavanje subvencij k najemninam

Kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij k najemninam se upošteva gornje površinske mere stanovanj (za enočlansko gospodinjstvo 30m², za dvočlansko gospodinjstvo 45m²...).

Če najemniku, ki je uspel na razpisu, najemodajalec ne more zagotoviti ustreznega stanovanja po površini, mu lahko ponudi v najem večje stanovanje. Če se upravičenec z najemom večjega stanovanja strinja, mu najemodajalec lahko računa neprofitno najemnino, vendar le do primerne površine, ki velja po prvem odstavku 14. člena za prvo večje število članov gospodinjstva (npr: če je upravičenec samski, mu lahko zaračuna neprofitno najemnino do zgornje meje površine za 2-člansko gospodinjstvo). V primeru, da stanovanje presega površino iz prejšnjega stavka, se za to razliko obračuna prosto oblikovana najemnina.

K 20. členu pravilnika, komisije

Odločitev o sestavu komisij je v pristojnosti najemodajalca.

Pojasnila za uporabo obrazca

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status

1.1. Udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa:

- ki prebiva v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih;

- ki prebiva v materinskem domu ali zatočišču-varni hiši, zavetišču, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- ki sam ali z družino občasno prebiva v stanovanjskih stavbah, vendar brez statusa podnajemnika ali uporabnika stanovanja.

V primeru udeleženca razpisa brez stanovanja je točkovanje pod točkami 2. Kvaliteta bivanja, 3. Utesnjenost v stanovanju in 4. Funkcionalnost stanovanja, izključeno.

1.2. Udeleženec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja

Točkuye se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno podnajemno pogodbo ali ima dokazila o plačevanju podnajemnine ali najemnine za tržno stanovanje.

1.3. Udeleženec razpisa stanuje v delavskem domu

Točkuye se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno pogodbo o uporabi prostora, zgrajenega za nastanitev posameznikov.

1.4. Udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih

Točkuye se udeleženec razpisa, ki razpolaga z dokazilom, da stanuje pri starših ali sorodnikih (potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjski skupnosti)

1.5. Udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o podržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku

Točkuye se udeleženec razpisa, ki je prejšnji imetnik stanovanjske pravice

1.6. Udeleženec razpisa je bivši hišnik

Točkuye se udeleženec razpisa, hišnik že pred letom 1991, ki je brez krivdnih razlogov prenehal z delom hišnika oziroma se je upokojil.

2. Kvaliteta bivanja

Praviloma gre za starejša stanovanja s pomanjkljivimi oziroma dotrajanimi instalacijami, za kletna, vlažna oziroma premalo osončena stanovanja, stanovanja s povsem nefunkcionalno razporeditvijo prostorov ipd., ki so ovrednotena z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 in 65/99) ali ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05 in 75/05).

3. Utesnjenost v stanovanju

Pri izračunu se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. V kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva tudi izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi.

Točkuye se stanovanje udeleženca, katerega stanovanjski status je zajet v točki 1, in sicer od točke 1.2. do 1.6.

4. Funkcionalnost stanovanja

4.1. Stanovanje z arhitektonskimi ovirami

Določilo velja v primerih, če je udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član gibalno oviran. Točkuye se udeleženec razpisa oziroma član gospodinjstva, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička.

4.2. Stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča

Točkuye se le v primeru, če je vhod neposredno v bivalne prostore.

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva

5.1. Število članov gospodinjstva, razvidnih iz ustreznega potrdila

Točkuje se tudi nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika

5.2. Družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let

Točkuje se, če udeleženca razpisa veže dolžnost preživljanja člana gospodinjstva, starega nad 65 let.

6. Ločeno življenje

6.1. Ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer

Točkuje se le v primeru, če je iz odločbe o oddaji v rejništvo, v drugo družino ali zavod razvidno, da so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere.

6.2. Status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)

Točkuje se v primeru, da roditelj sam preživlja otroka, kar dokazuje s potrdilom, da je preživnina neizterljiva, skladno z odločbo US št. 1967 (Uradni list RS, št. 45/98). Točke iz tega naslova pripadajo tudi roditelju, ki uveljavlja preživnino preko preživninskega sklada.

7. Zdravstvene razmere

Zdravstvene razmere, opredeljene v točki 7.1. in 7.2. se točkujejo v primeru, če prosilec izpolnjuje naslednja pogoja:

- da je iz predloženega zdravniškega potrdila (osebnega zdravnika) razvidno, da sam prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in
- da so v zapisniku o točkovanju za stanovanje oziroma prostor v katerem prebiva, upoštevane odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago ali če je predloženo dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage ali če le-to ugotovi komisija najemodajalca ob samem ogledu.

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, Mladi

Mlade družine

Določilo velja v primerih družin z najmanj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se kot mlade družine upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike.

Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa.

Mladi

Določilo velja v primerih, če udeleženec razpisa ni star več kot 30 let.

Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

Družina z večjim številom otrok

- najmanj trije otroci

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima najmanj tri mladoletne otroke. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

- **za vsakega nadaljnjega otroka**

Dodatno se točkjuje udeleženec razpisa, ki ima najmanj štiri oziroma več otrok. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

Invalidi in družine z invalidnim članom

Invalidnost se točkjuje, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ugotovljeno po pristojni komisiji (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločbo po pravilniku o razvrščanju in razvidu otrok in mladostnikov in mlajših polnoletnih oseb z motnjami v telesnem in duševnem razvoju (Uradni list SRS, št.18/77 ter pravilnika o organizaciji in načinu dela komisije za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami ter kriterijih za opredelitev vrste in stopnje primanjkljajev, ovir oziroma motenj otrok s posebnimi potrebami (Uradni list RS, št. 54/03);
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oziroma Zavoda za zaposlovanje);
- družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

Družina z manjšim številom zaposlenih

Določilo velja v primerih, če gre za družino, ki šteje najmanj tri člane in je zaposlen samo en družinski član oziroma če nihče od družinskih članov ni zaposlen.

Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki

Določilo velja v primerih, če gre za prosilca oziroma prosilko s 13 oziroma 12 let delovne dobe

Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino

Kategorijo prosilcev, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, lokalna skupnost skladno s svojo pristojnostjo po šestem odstavku 87. člena stanovanjskega zakona posebej opredeli in utemelji v razpisu.

Žrtve nasilja v družini

Družinsko nasilje se točkjuje na osnovi strokovnega mnenja centrov za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča-varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč.

Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja

Zakon o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št.63/95) določa v 17. členu, da ima žrtev vojnega nasilja, ki nima rešenega stanovanjskega vprašanja, pri kandidiranju za socialna stanovanja prednost pred drugimi prosilci.

Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika

Najemodajalci neprofitnih stanovanj lahko skladno s pooblastili po tretjem odstavku 6. člena pravilnika vključijo v razpis poleg prednostnih kategorij, ki jih našteva že pravilnik, tudi drugo oziroma druge prednostne kategorije, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.