



**OBČINA ŠENTJUR
ŽUPAN**

Občina Šentjur, Mestni trg 10, Šentjur, na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24), določil Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24) in Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb) objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa

Občina Šentjur (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bodo izpraznjena ali na novo pridobljena v letih 2025, 2026 in 2027. Prav tako so predmet razpisa tudi stanovanja, na katerih bo razpisnik v letih 2025, 2026 in 2027 pridobil razpolagalno pravico.

Predmet razpisa je približno 20 neprofitnih najemnih stanovanj na različnih lokacijah v Občini Šentjur. Natančnega števila razpoložljivih stanovanj v letu 2025, 2026 in 2027 ni mogoče vnaprej predvideti, zato se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljive možnosti.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- **lista A** za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24 – v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo varščine;
- **lista B** za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena pravilnika zavezani plačati varščino.

1.2 Neprofitna najemnina

Najemnina neprofitnih stanovanj je določena in se spreminja na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24 – v nadaljevanju: SZ-1) in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije (Uradni list RS, št. 153/21- v nadaljevanju: uredba) oziroma na podlagi drugega ustreznega predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Informativno navajamo, da za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami in lokacijskim faktorjem 1, znaša najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, 250,54 EUR.

Vrednost točke in posledično višina najemnine se v skladu s 116. členom SZ-1 enkrat letno usklajuje z rastjo življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada RS.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja vsakih pet let preveri izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega najema, se najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za stanovanja s prosto oblikovano /tržno/ najemnino, po merilih in postopku, določenim s pravilnikom.

1.3 Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi

Tabela 1- Površinski normativi

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja – lista A	Površina stanovanja – lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

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

Razpisnik lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Razpisnik lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² obračuna kot prosto oblikovana /tržna/ najemnina.

Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko preseže površinske normative tudi z upoštevanjem dodatnega dnevnega ali spalnega prostora, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere kot na primer, če gre za tri generacije v družini, enostavševsko družino, težjo bolezen, ki terja nego in podobno.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1 Splošni pogoji

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec, da je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije in ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije;
- stalno prebivališče v Občini Šentjur;
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60 % primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem, za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu pravilnika;
- da so prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, in drugi člani gospodinjstva poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičeni do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, in imajo stalno prebivališče na območju Republike Slovenije;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na naslov stalnega prebivališča, če imajo v Občini Šentjur možnosti zaposlitve ali imajo v Občini Šentjur zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v Občini Šentjur po Zakonu o tujcih, Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali Zakonu o začasnem zatočišču;
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

Na razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem se lahko prijavijo tudi najemniki občinskih službenih stanovanj, ki izpolnjujejo splošne in druge pogoje tega razpisa. V primeru dodelitve neprofitnih stanovanj v najem preneha pravica do najema službenega stanovanja.

Na razpisu za najem neprofitnega stanovanja ne morejo sodelovati prosilci in člani gospodinjstva:

- ki so dolžniki do Občine Šentjur iz katerekoli naslova, med drugim iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oziroma katerekoli druge davščine, ki je izvirni prihodek občine;
- ki so vpisani v najemno pogodbo stanovanjske enote v lasti Občine Šentjur ali Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in so kot poroki soodgovorni za stanovanjske obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja dolg.

Skupaj s prosilcem se lahko razpisa v okviru ene vloge udeležijo le osebe, ki skladno z 11. členom SZ-1 štejejo za ožje družinske člane /zakonec ali oseba, s katero udeleženec razpisa živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci¹ oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati/.

2.2 Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki prosilca in vseh članov gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ne presegajo meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala **1.498,83 EUR**. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu lista B.

Dohodek gospodinjstva se upošteva v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno iz tabele 2, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A (oproščeni plačila varščine) ali listi B (zavezani za plačilo varščine).

Tabela 2- Meja neto dohodka

Velikost gospodinjstva	Lista A		Lista B	
	%	meja neto dohodka v EUR	%	meja neto dohodka v EUR
1-člansko	90 %	do 1.348,95	od 90 do 200 %	nad 1.348,95 do 2.997,66
2-člansko	135 %	do 2.023,42	od 135 do 250 %	nad 2.023,42 do 3.747,08
3-člansko	165 %	do 2.473,07	od 165 do 315 %	nad 2.473,07 do 4.721,31
4-člansko	195 %	do 2.922,72	od 195 do 370 %	nad 2.922,72 do 5.545,67
5-člansko	225 %	do 3.372,37	od 225 do 425 %	nad 3.372,37 do 6.370,03
6-člansko	255 %	do 3.822,02	od 255 do 470 %	nad 3.822,02 do 7.044,50

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B ter 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

Dohodkovni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja se ne uporabljajo za prosilce – prejšnje imetnike stanovanjske pravice oziroma najemnike, ki so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemnik denacionaliziranega stanovanja).

Ker obstoječi predpisi in tehnične možnosti ne omogočajo neposrednega pridobivanja podatkov o dohodkih za leto 2024 po uradni dolžnosti pri Finančni upravi Republike Slovenije, morajo prosilci podatke o neto dohodkih gospodinjstva predložiti sami za obdobje 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva.

2.3 Določitev vrednosti premoženja prosilca

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se za primerno šteje stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 EUR, lokacijskim faktorjem 1 in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

¹ Prosilec lahko rešuje stanovanjsko vprašanje zgolj otrok, ki so mu dodeljeni v varstvo in vzgojo oziroma nad katerim imata z nekdanjim partnerjem dogovorjeno skupno skrbništvo.

Velikost stanovanja in vrednost drugega premoženja² ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati zneskov prikazanih v tabeli 3.

Tabela 3- Meje vrednosti drugega premoženja

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja /m²/	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	45	31.536,00 EUR
2-člansko	55	38.544,00 EUR
3-člansko	70	49.056,00 EUR
4-člansko	82	57.465,60 EUR
5-člansko	95	66.576,00 EUR
6-člansko	105	73.584,00 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana se površine povečajo za 6 m², kar pomeni, da se vrednost drugega premoženja poveča za 4.204,80 EUR.

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 primerne zneska, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

V primeru, da je prosilec invalid oziroma družina 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.

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske in socialne razmere prosilca bodo ocenjene skladno s pravilnikom ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, kot so določene s tem razpisom.

Ocenjujejo se izključno stanovanjske razmere prosilca. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec kandidira na razpisu, ne glede na ločeno bivanje, se ocenjujejo glede na stanovanjske razmere prosilca.

Točkovanje prednostnih kategorij je podano v tabeli 4- točkovno vrednotenje.

3.1 Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine, mladi, družine z večjim številom mladoletnih otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, družine z manjšim številom zaposlenih, prosilci z daljšo delovno dobo, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami in najemniki denacionaliziranih stanovanj.

3.2 Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Razpisnik glede na 87. člen SZ-1 in 6. člen pravilnika, določa dodatne prednostne kategorije prosilcev, in sicer:

- stalnost bivanja v Občini Šentjur – upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta ne seštevajo (upošteva se zadnja neprekinjena doba bivanja v Občini Šentjur);
- prosilci z doseženo višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe, diplomo, magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo. Upošteva se izobrazba, ki jo ima prosilec na dan objave razpisa;
- prosilci, ki so vsaj enkrat sodelovali na prejšnjih razpisih in se uvrstili na prednostno listo upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj ter dodelitev stanovanja v najem niso zavrnil. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso

² Vso premoženje ali nepremično premoženje v državi ali tujini, razen stanovanjsko premoženje po četrtri alineji 3. člena pravilnika.

bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki so se v preteklosti večkrat uvrstili na listo, a so zavrnili dodelitev stanovanja se upošteva zgolj udeležba na razpisih, na katerih stanovanja niso zavrnili. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca, ne drugih članov gospodinjstva.

3. 3 Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Tabela 4- Točkovno vrednotenje

Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
Splošne prednostne kategorije	
1. Mlade družine, mladi <ul style="list-style-type: none"> - starost družine do 35 let³ - starost prosilca do 30 let⁴ 	100 50
2. Družina z večjim številom mladoletnih otrok ⁵ <ul style="list-style-type: none"> - najmanj trije mladoletni otroci - za vsakega mladoletnega nadaljnega otroka 	60 20
3. Invalidi in družine z invalidnim članom, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo <ul style="list-style-type: none"> - otrok z zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo družina, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid - družina, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico 	60
4. Družina z manjšim številom zaposlenih družina, v kateri je zaposlen samo en družinski član oziroma ni zaposlen nihče od družinskih članov	50
5. Prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki <ul style="list-style-type: none"> - moški minimalno 13 let, ženske minimalno 12 let 	80
6. Žrtve nasilja v družini	60
7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	60
8. Osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami	60
9. Najemniki denacionaliziranih stanovanj ⁶	150
Dodatne prednostne kategorije prosilcev	
1. Stalnost bivanja prosilca na območju Občine Šentjur <ul style="list-style-type: none"> - do 15 let - nad 15 do 25 let - nad 25 do 35 let - nad 35 let 	25 30 35 40
2. Izobrazba prosilca ⁷ <ul style="list-style-type: none"> - višja - visoka strokovna / 1. bolonjska stopnja - univerzitetna ali visoko strokovna s spec. ali magisterijem / 2. bolonjska stopnja - magisterij, doktorat ali 3. bolonjska stopnja 	50 60 70 80
3. Uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih razpisih <ul style="list-style-type: none"> - 30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo, vendar največ 120 točk 	30 - 120

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo dobo bivanja v Občini Šentjur, prosilci, ki so se vsaj enkrat uvrstili na prednostno

³ Za mlado družino se šteje družina z najmanj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se za mlade družine štejejo ne samo življenjska skupnost obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike. Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa.

⁴ Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

⁵ Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

⁶ Velja za najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

⁷ Upošteva se zgolj izobrazba prosilca in ne družinskih članov.

listo na prejšnjih razpisih, mlade družine in mladi, družine z večjim številom otrok, prosilci z daljšo delovno dobo, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, žrtve vojnega nasilja, družine z manjšim številom zaposlenih, osebe z višjo izobrazbo, osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami in najemniki denacionaliziranih stanovanj.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1 Vloga in upravna taksa

Osebe, ki želijo sodelovati na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 29. 1. 2025 do vključno 28. 2. 2025 v glavni pisarni Občine Šentjur, v drugem nadstropju stavbe Mestni trg 10, Šentjur, v času uradnih ur in na spletni strani razpisnika www.sentjur.si.

4.2 Upravna taksa

Ob vložitvi vloge morajo prosilci plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15-ZUJF, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189-20 – ZFRO – v nadaljevanju: ZUT). Vlagatelji lahko upravno takso plačajo na blagajni Glavne pisarne Občine Šentjur v času uradnih ur ali s plačilnim nalogom na račun Občine Šentjur, številka: SI56 0132 0520 0309 118, referenca SI11 76201-7111002-0022 – upravne takse.

Fotokopijo potrdila o plačilu je potrebno priložiti k vlogi.

Prosilci s slabim premoženjskim položajem lahko v skladu s 25. členom ZUT zaprosijo za oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo naslednje kriterije: so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživetja, so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb.

Status upravičenca dokažejo z veljavno odločbo.

4.3 Rok za oddajo vlog

Prosilci izpolnjeni obrazec vloge z ustreznimi prilogami in skupaj z dokazilom o plačilu upravne takse oddajo od 29. 1. 2025 do vključno 28. 2. 2025:

- osebno v glavni pisarni Občine Šentjur, v času uradnih ur ali
- s priporočeno pošto na naslov: Občina Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur. Za pravočasno oddano pošto pošiljko se šteje pošiljka z žigom pošte na dan 28. 2. 2025.

5. DOKAZILA O STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMERAH

5.1. Obvezne priloge / dokazila:

Vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti naslednje listine:

- kopijo najemne oziroma podnajemne pogodbe in izpolnjeno izjavo o sklenjeni (nesklenjeni) najemni pogodbi;
- potrdilo o skupnem neto dohodku prosilca in članov gospodinjstva v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 (potrdilo delodajalca ali izplačevalca pokojnine);
- potrdilo o vseh izplačanih neto plačah v letu 2025, v kolikor prosilec ali član gospodinjstva v koledarskem letu 2024 ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- potrdila prosilca in članov gospodinjstva o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih (veljavne odločbe oziroma potrdilo pristojnega CSD) ter izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024;
- izjavi o premoženjskem stanju⁸ pod točko V. vloge;
- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjih najemnih neprofitnih razmerij.

⁸ Prosilec, ki je najemnik denacionaliziranega stanovanja, in njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, morata vlogi priložiti izjavo, da nimata v lasti primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo morata po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu z zakonom, ki ureja stanovanja.

5.2 Dodatne priloge / dokazila:

V kolikor prosilec uveljavlja dodatne točke, mora predložiti:

- bivanje v neprimernem stanovanju,

Dokazilo o kakovosti bivanja – prosilec predloži zapisnik o točkovanju stanovanja, iz katerega je razvidno, da je stanovanje ovrednoteno 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 s spremembami) 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 s spremembami). Z zapisnikom o točkovanju stanovanja načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno pridobiti pri pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženem cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje po citiranem pravilniku iz leta 2004.

- neprimerna površina stanovanja,

Prosilec izkaže neprimerno površino stanovanja z ustreznim dokumentom, iz katerega je razvidna kvadratura stanovanja (najemna pogodba, kupoprodajna pogodba, zapisnik o točkovanju stanovanja, izjava...).

- stanovanje z arhitektonskimi ovirami (točke lahko pridobi le udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član, ki je vezan na invalidski voziček),

Prosilec predloži dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička.

- obstoj zakonske ali zunajzakonske zveze,

Prosilec predloži kopijo izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne zakonske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali overjeno izjavo o obstoju partnerske zveze.

- mladoletni otroci,

Dokazilo o nosečnosti, izkazana s potrdilom zdravnika; za otroke starejše od 15 let, ki se šolajo, prosilec predloži potrdilo o vpisu; za otroke mlajše od 15 let prosilec predloži izpisek iz matične knjige ali kopijo osebnega dokumenta za vsakega otroka, ki z njim nastopa na razpisu.

- člani gospodinjstva, stari nad 65 let, ki ga je prosilec dolžan preživljati

Prosilec predloži ustrezen dokument, iz katerega izhaja dolžnost preživljanja, npr. notarsko sklenjen sporazum o preživljanju, upravna odločba o preživljanju.

- ločeno življenje roditelje in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu)

Prosilec predloži ustrezno odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer.

- status roditelja, ki sam preživlja otroka (enostarševska družina⁹, samohranilec)

Prosilec izkaže, da je eden od otrokovih staršev neznan z ažurnim izpiskom iz rojstne matične knjige.

Prosilec izkaže, da je preživnina neizterljiva s predložitvijo izvršilnega predloga ali tožbe; z odločbo, na podlagi katere otrok prejema nadomestilo preživninskega sklada ali s potrdilom, da otroci po pokojnem staršu ne prejema družinske pokojnine.

- invalidnost otrok,

Prosilec predloži izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločbo po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter pravilniku, ki ureja organizacijo in način dela komisij za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, če je otrok v odločbi opredeljen kot I. otroci z motnjami v duševnem razvoju, II. slepi in slabovidni otroci oziroma otroci z okvaro vidne funkcije, III. gluhi in naglušni otroci, IV. otroci z govorno-jezikovnimi motnjami (IV/c ali IV/d), V. gibalno ovirani otroci, VI. dolgotrajno bolni otroci, VII. otroci s čustvenimi in vedenjskimi motnjami (VIII/2b), IX. otroci z avtističnimi motnjami (IX/2, IX/3).

- invalidnost prosilca ali odraslega družinskega člana,

Prosilec predloži ustrezno odločbo centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Zavoda RS za zaposlovanje. Iz dokumenta mora biti razvidna kategorija invalidnosti.

- družina s podaljšano roditeljsko pravico odraslega družinskega člana,

Prosilec predloži odločbo o podaljšanju roditeljske pravice odraslega družinskega člana.

- brezposelnost prosilca ali družinskega člana,

⁹ Enostarševska družina je skupnost enega od staršev z otroki, kadar je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje ali je drugi od staršev neznan ali kadar otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje.

Prosilec predloži potrdilo Zavoda RS za zaposlovanje o prijavi v evidenco brezposelnih prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana.

- prosilci z daljšo delovno dobo,

Prosilec predloži kopijo delovne knjižice ali izpis zavarovanj Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije ali pa prosilčevo delovno dobo zapiše in overi prosilčev delodajalec na obrazcu Skupna delovna doba prosilca. Točkuje se delovna doba prosilca, ne drugih članov gospodinjstva. Upošteva se zgolj pokojninska doba brez dokupa.

- žrtve nasilja v družini,

Prosilec predloži strokovno mnenje centra za socialno delo ali vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča - varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki žrtvam nasilja nudijo psihosocialno pomoč. Upošteva se obdobje treh (3) let pred dnem objave razpisa.

- osebe s statusom žrtve vojnega nasilja,

Prosilec predloži odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja.

- osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami¹⁰,

Prosilec predloži zdravniško potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od preostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in dokazilo o bivanju v tem stanovanju vsaj tri leta pred dnem objave tega razpisa.

- najemniki denacionaliziranih stanovanj,

Prosilec predloži najemno pogodbo, iz katere je razvidno, da je prosilec prejšnji imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

- strokovna izobrazba prosilca,

Prosilec predloži fotokopijo diplome. Listinam, izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja.

- sodelovanje na prejšnjih razpisih,

Prosilec izkaže sodelovanje na prejšnjih razpisih z izjavo.

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno predložiti dokazila navedena pod točko 5.1 razpisa, listine pod točko 5.2 pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni predložil, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od datuma objave razpisa. Prav tako morajo biti vsa priložena potrdila in izvidi, ki niso izdani v slovenskem jeziku, uradno prevedeni v slovenski jezik. V nasprotnem primeru ne bodo upoštevani.

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom drugače določeno, bo Občina Šentjur skladno z določilom 11.a člena Stanovanjskega zakona pridobila neposredno iz uradnih evidenc.

Na podlagi dokazil vlagatelja in lastne evidence, bo razpisnik preverjal izpolnjevanje pogoja poravnanih obveznosti iz najemnega razmerja.

Glede na okoliščine posameznega primera bo razpisnik zahteval od prosilcev tudi druga dodatna dokazila, listine in pojasnila na podlagi poziva.

Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

6. VARŠČINA

Varščina za uporabo stanovanja so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Varščina za uporabo stanovanja znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Varščina se najemniku neprofitnega stanovanja vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja. Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik neprofitnega stanovanja ob izselitvi ni vzpostavil prvotnega stanja

¹⁰ Kategorija oseb s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami, se točkuje, če prosilec v stanovanju prebiva najmanj tri leta ter izpolnjuje pogoja: izdano zdravniško potrdilo, da prosilec ali kateri od preostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, in hkrati pristojni izvedenec za gradbeništvo kot član komisije ob ogledu stanovanja ugotovi prisotnost vlage, ki je posledica gradnje (konstrukcijska vlaga).

v stanovanju oziroma stanja, ki bi omogočalo normalno bivanje ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

7. KONČNE DOLOČBE

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določbe pravilnika.

7.1 Obravnava vlog

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in utemeljenost prispelih vlog.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi, oziroma razmere, ki so bile predložene ob morebitni dopolnitvi vloge, in sicer vključno do opravljenega točkovanja prosilca. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge. Udeleženec razpisa je dolžan takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oziroma veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, stanovanjskega statusa, števila oseb v vlogi, umik vloge ipd.).

Prosilci, katerih vloge bodo nepopolne, bodo v skladu Zakonom o splošnem upravnem postopku - UPB2 (Uradni list RS, št. 24/06 – UPB, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) pozvani k dopolnitvi vloge v določenem roku. Če prosilec v postavljenem roku pomanjkljivosti ne odpravi, se vloga zavrže.

Vloge prosilcev, ki bodo oddane po zaključku razpisnega roka bodo s sklepom zavržene. Prav tako bodo zavržene tudi vloge, ki jih bodo oddali prosilci, ki ne izpolnjujejo splošnih in dodatnih splošnih pogojev.

Komisija, imenovana s strani župana, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi pri pristojnih organih, organizacijah in posameznikih. Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilca tudi ogleda.

Če se v postopku ugotovi, da so prosilec in člani gospodinjstva, ki bodo skupaj z njim uporabljali stanovanje navedli neresnične podatke z namenom pridobitve pravice do neprofitnega stanovanja, se vloga zavrže. Prosilec in člani gospodinjstva, ki bodo skupaj z njim uporabljali stanovanje, so za svoje priložene izjave materialno in kazensko odgovorni.

7.2 Prednostna lista za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in odločbe o uvrstitvi na prednostno listo

Po proučitvi vseh okoliščin in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, in sicer po številu zbranih točk. Poimenski seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku roka za prijavo na razpis. Seznama upravičencev, ki so oproščeni plačila varščine ter upravičencev, ki morajo plačati varščino, bosta objavljena ločeno.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma sklepi o zavrzbi oziroma odločbe o zavrnitvi vloge. Zoper odločbo kot tudi sklepe je dovoljena pritožba na župana Občine Šentjur, v 15 (petnajstih) dneh od vročitve odločbe oz. sklepa. Pritožba se vloži pisno neposredno ali priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo. Ob vložitvi pritožbe morajo prosilci plačati upravno takso po tarifni št. 2 taksne tarife ZUT, kar skupaj znaša 18,10 EUR. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen seznam upravičencev do dodelitve stanovanj v najem. Veljavnost seznama po tem razpisu je do objave novega javnega razpisa oziroma do 31. 12. 2027.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednosti vrstni red po posameznih seznamih odvisno od velikosti gospodinjstva, velikosti razpoložljivih prostih stanovanj in prilagojena potrebam invalidov.

7.3 Najemna pogodba

Z upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje, ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi

najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev do dodelitve stanovanj v najem, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko razpisnik ponovno preveri, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse poslovno popolnoma sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na razpisu, bodo v najemno pogodbo vpisane kot solidarni poroki za poplačilo obveznosti iz naslova najemnega razmerja.

7. 4 Informacije

Dodatne informacije lahko stranke pridobijo na sedežu razpisnika v času uradnih ur, po telefonu oziroma po elektronski pošti:

- Nina Kregar (nina.kregar@sentjur.si, 03/747 13 34)
- Katja Burič (katja.buric@sentjur.si, 03/747 13 23)

Številka: 352-1/2025-4 (2516)

Datum: 29. 1. 2025

