

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-1O, 77/23 – odl. US in 61/24), 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), 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) Občina Nazarje, Savinjska cesta 4, Nazarje, objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

### 1. PREDMET RAZPISA

#### 1.1. PREDMET RAZPISA

Občina Nazarje razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki se bodo izpraznila ali na novo pridobila v letih **2025, 2026 in 2027**. Letno se povprečno izprazni eno stanovanje, ki bo prav tako na razpolago upravičencem do neprofitnega stanovanja.

**Oblikovana bo prednostna lista** za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na dohodek 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 in 153/21) (v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo varščine.

Na prednostno listo se bodo uvrstili prosilci, ki bodo izpolnjevali dohodkovni kriterij iz točke 2.2.

Stanovanja na območju Občine Nazarje bodo oddana upravičencem veljavne liste v najem po neprofitni najemnini. Lista velja za vsa stanovanja na območju Občine Nazarje, ki se bodo sprostila v času veljavnosti liste upravičencev do najemnih neprofitnih stanovanj.

Najemniki bodo najemne pogodbe sklepali z lastnikom neprofitnega stanovanja, oddanega v najem. Lastnik stanovanja lahko odpove najemno pogodbo iz razlogov in pod pogoji določenimi v 103. členu Stanovanjskega zakona.

#### 1.2. NEPROFITNA NAJEMNINA

Najemnina za dodeljeno neprofitno stanovanje bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem. Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavijo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z določili 121. člena Stanovanjskega zakona, določil Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. V skladu z 90. členom Stanovanjskega zakona bo najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas.

Najemodajalec lahko vsakih pet let preveri ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo s prosto oblikovano najemnino po merilih in postopku, ki jih določa pravilnik.

### 1.3. POVRŠINSKI NORMATIV

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem bodo upoštevani naslednji površinski normativi.

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>
2-člansko	od 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
3-člansko	od 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
4-člansko	od 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>
5-člansko	od 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>
6-člansko	od 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>. Najemodajalec lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Najemodajalec lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m<sup>2</sup> lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. SPLOŠNI POGOJI

Upravičenci in pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem so:

- državljanstvo Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije ob izpolnjevanju pogoja vzajemnosti in če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji;
- da imajo stalno bivališče v Občini Nazarje;
- 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, ki ne presega vrednosti 40% 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 prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja;
- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v tem razpisu;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo v občini Nazarje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, če imajo začasno bivanje na območju občine Nazarje;
- do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju - prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po Pravilniku in da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

## 2.2. DOHODKOVNI KRITERIJ

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v preteklem letu – 2024 - ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi. Po znanih podatkih je povprečna neto plača v letu 2024 znašala 1.514,49 EUR.

velikost gospodinjstva	%	meja neto dohodka v EUR
1-člansko	90 %	do 1.363,04
2-člansko	135 %	do 2.044,56
3-člansko	165 %	do 2.498,91
4-člansko	195 %	do 2.953,26
5-člansko	225 %	do 3.407,60
6-člansko	255 %	do 3.861,95

Ker obstoječi predpisi in tehnične možnosti ne omogočijo neposredno pridobivanje podatkov o neto dohodkih iz uradnih evidenc, morajo prosilci podatke o neto dohodkih gospodinjstva predložiti sami.

## 2.3. PREMOŽENJE GOSPODINJSTVA

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primerne stanovanja se za primerno šteje stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,50 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. Faktor vpliva lokacije je 1.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Najvišja vrednost premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja v EUR
1- članska	20.160,00
2- članska	24.640,00
3- članska	31.360,00
4- članska	36.736,00
5- članska	42.560,00
6- članska	47.040,00

## 2.4. OSEBE, KI NE MOREJO SODELOVATI NA RAZPISU

Na razpisu **ne morejo sodelovati**:

- bivši najemniki stanovanj v lasti Občine Nazarje, ki jim je bilo najemno razmerje prekinjeno iz krivdnih razlogov, razen če so do vložitve vloge poravnali vse obveznosti iz preteklega najemnega razmerja in poravnali vse sodne in druge stroške izterjave;
- sedanji najemniki stanovanj, ki ne plačujejo obveznosti za najeto stanovanje, razen če izkažejo, da so do vložitve vloge poravnali vse obveznosti vključno s sodnimi in drugimi stroški izterjave.

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

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, določene s tem razpisom.

#### 3.1. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Prednostna lista upravičencev za dodelitev najemnih neprofitnih stanovanj v najem bo sestavljena na podlagi meril, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Poleg kriterijev iz prejšnjega odstavka, se v skladu s 6. členom Pravilnika upoštevajo še prednostne kategorije prosilcev: mladi (do 30 let – dopolnjenih v letu 2025), mlade družine (vsaj en otrok – starša nista starejša od 35 let – dopolnjenih v letu 2025), družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini ter državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.

#### 3.2. DODATNI POGOJ

Po določilih 4. člena Pravilnika Občina Nazarje določa še dodatni kriterij in sicer **stalnost bivanja na območju Občine Nazarje**.

Doba stalnega bivanja se upošteva na podlagi potrdila Upravne enote Mozirje. Upošteva se število let, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

#### 3.3. TOČKOVANJE

Za prednostne kategorije prosilcev, opredeljenih v točki 3.1. in 3.2. upoštevajo naslednje točkovne vrednosti:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	
• mladi prosilec – do 30 let	20 točk
• mlade družine (prosilca do 35 let, najmanj en otrok)	20 točk
• družine z večjim številom otrok (več kot trije otroci)	10 točk
• invalidi in družine z invalidnim članom	20 točk
• družina z najmanj tremi člani, v kateri je zaposlen samo en član	10 točk
• žrtve nasilja v družini	20 točk
• osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	10 točk
• prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	10 točk
DODATNI POGOJI	
<b>Čas bivanja v Občini Nazarje</b>	
• šteto do dneva objave razpisa za vsako dopolnjeno leto bivanja	1 točka

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost prosilci z večjim številom otrok in mlade družine.

#### 4. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dvignejo obrazec vloge, s katerim se prijavijo na razpis, v vložišču Občine Nazarje, Savinjska cesta 4, Nazarje ali na spletni strani [www.nazarje.si](http://www.nazarje.si).

UPRAVNA TAKSA: Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso za vlogo in izdajo za 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 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16). Upravna taksa v znesku 22,60 EUR se plača s plačilnim nalogom na račun Občine Nazarje, številka: SI56 0110 0483 0309 130, sklic: 11-75825-7111002, Občinske upravne takse.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem, da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

**Vloge z dokazili oddate do vključno 28. februarja 2025 do 12.00 ure v sprejemni pisarni Občine Nazarje, Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje ali pa jih do tega dne oddate priporočeno na pošto.**

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki ne bodo dopolnjene v roku in vloge, oddane po zaključku razpisanega roka, bodo s sklepom zavržene.

#### 5. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva **obvezno** priložiti naslednje listine:

1. Potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 (potrdilo delodajalca ali izplačevalca pokojnine);
2. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred letom razpisa;
3. dokazilo o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
4. izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;
5. najemno oz. pod najemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
6. drugo zahtevano dokumentacijo za pridobitev dodatnih točk;
7. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

V kolikor prosilec uveljavlja **dodatne točke**, mora priložiti:

1. Obojestransko podpisano izjavo o obstoju izven zakonske skupnosti.
2. Dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe.
3. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let.
4. Dokazilo o kakovosti bivanja – 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 in Uradni list RS, št. 65/99) ali ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) (točkovalni zapisnik).
5. Dokazilo o površini stanovanja iz sklenjene najemne ali pod najemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. Ko prosilec ne razpolaga z zapisnikom o točkovanju, izpolni ustrezno izjavo s podatki o kvaliteti stanovanja.
6. Potrdilo o nosečnosti, izkazani s potrdilom zdravnika.
7. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada.

Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca.

8. Odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere).
9. Potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe.
10. Dokazilo o invalidnosti (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS).
11. Izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, ki ne sme biti starejši od 30 dni.
12. Točkovanli zapisnik za stanovanje oz. prostor v katerem prosilec prebiva, kjer so upoštevane odbitne točke zaradi delne, pretežne ali vidne vlage ali pa dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage.
13. Odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe.
14. Dokazilo o statusu žrtve družinske nasilja - strokovno mnenje Centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča-varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, ki nudijo psiho-socialno pomoč ob nasilju).
15. Odločba o podaljšanju roka izpolnitve roditeljske pravice.
16. Odločba o dolžnosti preživljanja člana družine, ki ni otrok.
17. Druga dokazila, ki jih prosilec uveljavlja skladno z vlogo.
18. Izjavo o sodelovanju na prejšnjem razpisu.
19. Potrdilo o statusu žrtve vojnega nasilja.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, **ne smejo biti starejša od 30 dni** od datuma objave razpisa.

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo Občina pridobila neposredno od pristojnega državnega organa.

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

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

## 6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba Občine Nazarje bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost.

Pravočasne in popolne vloge bodo ovrednotene na podlagi kriterijev in meril, ki so sestavni del razpisne dokumentacije.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se NE upošteva. Upoštevajo se razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

**Komisija**, ki jo bo imenoval župan, 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, po potrebi in pred vrednotenjem vlog, stanovanjske razmere prosilca ogleda. Ogled se opravi nenapovedano in le pri tistih prosilcih, ki so se na razmere sklicevali in so na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali največje število točk glede na število razpisanih stanovanj.

Komisija ne ugotavlja stanovanjskih razmer z ogledom v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, da bi pridobil pravico do najema neprofitnega stanovanja, se njegova vloga ne upošteva in se zavrže.

## 7. DOLOČITEV O UPRAVIČENOSTI IN DODELITVI STANOVANJA V NAJEM

Po preučitvi vseh okoliščin in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa glede na število zbranih točk uvrščeni na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj. Seznam uvrščenih upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo, bo javno objavljen na enak način kot razpis najkasneje v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne-uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Udeleženec razpisa, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. O pritožbi odloči župan Občine Nazarje. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem.

Pri oblikovanju seznama bodo upoštevani površinski normativi iz točke 1.3. in uvrstitev na prednostni listi. Z upravičenci bodo po razpoložljivosti posameznih stanovanj sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo Občina Nazarje ponovno preverila, 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 se prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse informacije lahko zainteresirani dobijo na Občini Nazarje, Savinjska cesta 4, Nazarje v pisarni št. 7/1 v času uradnih ur:

- ponedeljek 8.00-15.00,
- torek: 8.00-15.00,
- sreda: 8.00-12.00 in od 13.00-17.00,
- petek 8.00-13.00

ter na telefonski številki: (03) 839 16 12 ali po e-pošti: [obcina@nazarje.si](mailto:obcina@nazarje.si).

Za vse kar ni posebej določeno z javnim razpisom za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se uporabljajo določbe pravilnika.

Javni razpis je objavljen na spletni strani Občine Nazarje: [www.nazarje.si](http://www.nazarje.si). Obvestilo o razpisu je oziroma bo objavljeno tudi v lokalnem časopisu Savinjske novice in na oglasni deski Občine Nazarje, Savinjska cesta 4, Nazarje.

Številka: 478-0002/2025-1  
Nazarje, 15. januar 2025



Župan  
Matej PEČOVNIK