



Na podlagi določil Stanovanjskega zakona SZ-1 (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. št. 24/06 ZUP-UPB2, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 ZIUOPDVE in 3/22- ZDeb), Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B, 122/23 – ZŠtip-1C in 22/25 – ZZZRO-1) Občina Apače, Apače 42b, 9253 Apače objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM V LETU 2025

1. PREDMET RAZPISA

Občina Apače razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste prazna, izpraznjena oziroma na novo pridobljena v letu 2025.

Predmet razpisa je tudi neprofitno najemno stanovanja na naslovu:

- ***Apače 123, št. stanovanja 1, v pritličju, v izmeri 50,16 m², mesečna najemnina v višini 203,86 eur (stanje na dan 8.4.2025),***

na katerem je Občina Apače pridobila razpolagalno pravico s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Ker števila prostih stanovanj ni mogoče vnaprej predvideti se bodo oddajala glede na razpoložljive proste stanovanjske enote in glede na število prosilcev iz oblikovane prednostne liste na podlagi tega razpisa. Neprofitna stanovanja se oddajajo neopremljena.

Oblikovana bo prednostna lista:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu *Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj* (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/2011, 47/14 v nadaljevanju: *Pravilnik*) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe.
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek lahko zavezani za plačilo lastne udeležbe in varščine.

1. 1.

Najemnina za neprofitno stanovanje bo določena na podlagi *Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnine* (Uradni list RS, št.

153/2021- v nadaljevanju *Uredba*) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal med oddajo stanovanja v najem.

Najemnina za neprofitno stanovanje (iz drugega odstavka točke 1.1.) bo določena na podlagi Uredbe, kar pomeni, da se najemnina obračunava po 4,63 % od vrednosti stanovanja. V kolikor bo le to stanovanje dodeljeno prosilcu, ki je v skladu z 10. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, zavezanec za plačilo lastne udeležbe in varščine – lista B bo bodoči najemnik dolžan pred vselitvijo v stanovanje plačati varščino v višini treh najemnin in sicer 611,58 EUR na transakcijski račun Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z *Uredbo*, citirano v prejšnjem odstavku, oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Najemodajalec ima pravico od najemnika vsakih pet let zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja. Če najemnik glede na denarne prejeme in premoženjsko stanje ni več upravičen do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, se neprofitna najemnina z odločbo spremeni v prosto oblikovano najemnino (tržno najemnino).

1. 2.

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi, za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m².

Štev. članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine lista A		Površina stanovanja z plačilom lastne udeležbe in varščine 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

RAZPISNI POGOJI

2.1.

Splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem:

- državljanstvo Republike Slovenije ali državljanstvo držav članic Evropske unije, če obstaja med državami pogoj vzajemnosti ali dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji na podlagi prehodnega izbrisa iz registra stalnega prebivališča;
- stalno prebivališče v Občini Apače, **pogoja ni potrebno izpolnjevati žrtvam nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj ter invalidom, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, v kolikor so v občini Apače večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve ter osebam, ki so pridobile status**

repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba,
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (skupno 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 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;
- mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2024 ne presegajo dohodkovnega censa navedenega v točki 2.2.;
- prosilec mora imeti poravnane vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

2.2.

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa **(v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024)** ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju na podlagi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije znašala 1.514,49 EUR. Glede na višino dohodka gospodinjstva, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez varščine in po listi B.

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja dohodka v EUR	%	meja dohodka v EUR
1-člansko	90 %	do 1.363,104	od 90 % do 200 %	od 1.363,04 do 3.028,98
2-člansko	135 %	do 2.044,56	od 135 % do 250 %	od 2.044,56 do 3.786,23
3-člansko	165 %	do 2.498,91	od 165 % do 315 %	od 2.498,91 do 4.770,64
4-člansko	195 %	do 2.953,26	od 195 % do 370 %	od 2.953,26 do 5.603,00
5-člansko	225 %	do 3.407,60	od 225 % do 425 %	od 3.407,60 do 6.436,58
6-člansko	255 %	do 3.861,95	od 255 % do 470 %	od 3.861,95 do 7.118,10

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za listo A in 25 odstotnih točk za listo B. Dohodkovni pogoj v skladu s 5. členom Pravilnika ne velja za najemnike denacionaliziranih stanovanj.

2.3.

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2024 ne presegajo gornjih mej določenih v točki 2.2. tega razpisa;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva 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.

2.4.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja lasti prosilca ali drugih družinskih članov ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja 60 %
1-člansko	31.536,00 EUR
2-člansko	38.544,00 EUR
3-člansko	49.056,00 EUR
4-člansko	57.465,60 EUR
5-člansko	66.576,00 EUR
6-člansko	73.584,00 EUR

OPOMBA:

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,65 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, ki se nameravajo vseliti v oddano stanovanje. Faktor vpliva lokacije je 1.

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

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine in mladi, državljani z daljšo delovno dobo in žrtve nasilja v družini.

3.1.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost (enako za listo A in B):

- mlade družine in mladi:**

starost družine do 35 let **50 točk**

(določilo velja v primeru družine z najmanj enim otrokom v kateri noben od staršev ni star več kot 35 let)

starost prosilca do 30 let **50 točk**

(prosilec ni star več kot 30 let)

- žrtve družinskega nasilja**

(na osnovi strokovnega mnenja) žrtve družinskega nasilja **50 točk**

3.2.

V skladu s 4. členom pravilnika se poleg splošnih pogojev določa še dodaten pogoj stalnosti bivanja prosilca v Občini Apače, in sicer (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo):

Stalno bivanje v Občini Apače:

nad 5 do 10 let **10 točk**

nad 10 do 15 let	20 točk
nad 15 do 20 let	30 točk
nad 20 let	40 točk

V primeru, da imata dva ali več prosilcev isto število točk, se vrstni red določi po naslednjem prednostnem redu, upošteva se:

1. mlade družine/mladi (prednost ima prosilec, ki je član mlade družine ali spada med mlade)
2. število otrok (prednost ima prosilec, ki ima več otrok)

4. RAZPISNI POSTOPEK

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni 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, (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO). Upravno takso v znesku **22,60 EUR** se nakaže s plačilnim nalogom na **transakcijski račun za plačilo takse številka: SI 56 0110 0595 0309 154, sklic na 76945-7111002 Občinske takse Občine**, katerega fotokopijo se nalepi na vlogo.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo (CSD ali drugimi dokazili).

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem lahko **dvignejo obrazec vloge s katerim se prijavijo na razpis od dne 16.5.2025 na Občini Apače, Apače 42/b, 9253 Apače vsak delovni dan ali na spletni strani Občine Apače- www.obcina-apace.si, razpisi.**

Prosilci morajo oddati vloge vključno **do dne 16.5.2025 do 10:00 ure osebno v tajništvu Občine Apače, Apače 42/b, 9253 Apače** ali **po pošti** na isti naslov.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da 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.

Veljavnost prednostne liste bo do novega javnega razpisa.

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti naslednje listine navedene pod tč. **1-6 in druge listine** pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke (listine se priložijo, če podatki niso potrjeni na vlogi)- (priloženo obkrožite).

1. izpolnjen obrazec vloge za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
2. izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer;

3. **izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom;**
4. **izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov, ki so v skupnem gospodinjstvu (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov) ter dokazila o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz dela preko študentskega servisa, invalidnina, .. itd.).**
5. **dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;**
6. **najemno pogodbo oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih (dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini, pojasnilo zakaj najemna oziroma podnajemna pogodba ni sklenjena);**
7. **izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje oziroma izjavo o vseh plačanih obveznostih;**
8. **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;**
9. **dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane instalacije ipd.) po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja ali stanovanje ovrednoteno z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. S točkovalnim zapisnikom načeloma razpolaga upravnik zgradbe, če pa zgradba nima upravnika, je točkovanje potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.**
10. **izjavo o utesnjenosti v stanovanju, v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih (upošteva se izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi);**
11. **kopija poročnega lista oziroma notarsko overjeno izjavo o obstoju izvenzakonske skupnosti;**
12. **zdravniško potrdilo o nosečnosti;**
13. **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);**
14. **potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;**
15. **dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;**
16. **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 žrtvam nasilja v družini psihosocialno pomoč;**
17. **originalno potrdilo o plačilu upravne takse ali dokazilo za taksno oprostitev,**
18. **potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izvenzakonskega partnerja oz. drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje).**

Prosilec priloži tudi **fotokopijo osebne izkaznice** oziroma **drugega osebnega dokumenta** za **vse polnoletne** osebe, navedene v vlogi!

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

Upravni organ Občine Apače si bo v postopku pridobil od pristojnih državnih organov:

- potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, potrdila iz evidence o odločitvah in izplačilih denarne odškodnine, izpiske iz rojstne matične knjige za otroke, potrdila o dobi bivanja, potrdila o nezaposlenosti, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih in podatke o lastništvu nepremičnin.

V kolikor prosilci razpolagajo z navedenimi listinami naj jih priložijo, saj jih bo drugače pridobil upravni organ.

Vso priloženo dokumentacijo zadrži Občina Apače in jih po izteku razpisa ne vrača.

Kot dohodek se ne štejejo prejemki kot so dodatek za pomoč in postrežbo, dodatek za nego otroka, pomoč za opremo novorojenca, otroški dodatek, štipendije ter denarno socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu.

5. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba občine bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev. Komisija, ki jo imenuje župan Občine Apače 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 prosilcev tudi ogleda. V primeru ogleda se ta opravi nenapovedano.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk. Če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost prosilci z daljšo dobo bivanja v Občini Apače. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bo javno objavljen na enak način kot razpis najkasneje v roku 60 dni po zaključku razpisa.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na občino. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Občine Apače. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Uspeli upravičenci, ki neupravičeno zavrnejo dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzovejo, se črtajo iz seznama upravičencev. Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko občina ponovno preveri ali udeleženec razpisa še izpolnjuje pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Vse popolnoma poslovno sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na razpisu, bodo skladno s 1012. in 1014. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS št. 97/07-upb, 64/16-ODL.us IN 20/18-OROZ631) solidarno odgovorne za plačilo stroškov iz naslova najemnega razmerja in bodo v najemno pogodbo vpisane kot porok za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemnega razmerja.

Upravičenci, ki so najemniki stanovanj v lasti občine Apače, morajo imeti pred sklenitvijo najemne pogodbe poravnane vse zapadle obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določila Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Komisija za izvedbo javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bo ob obravnavanju vlog upoštevala okoliščine, ki so obstajale v času razpisa in so navedene v vlogi. Kasnejše spremembe, razen glede ožjih članov družine prosilca, se ne bodo upoštevale.

Vse dodatne informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Apače, Apače 42/b, 9253 Apače v poslovnem času ali telefonsko 02 569 85 50 ali preko elektronske pošte: info@obcina-apace.si.

Številka zadeve: 352-0005/2025- 1

Datum: 25.4.2025

OBČINA APAČE

ŽUPAN

dr. Andrej Steyer