

Številka: 3525-2/2025-1
Šempeter pri Gorici, 21. november 2025

Občina Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici objavlja, na podlagi 87. člena 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) – v nadaljevanju Stanovanjski zakon, 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, 62/23, 61/24 SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G) – v nadaljevanju Pravilnik, Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št.: 24/06-UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) in Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07-UPB2, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO, 196/21 – ZDOsk, 82/23, 84/23 – ZDOsk-1 in 24/25)

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM V OBČINI ŠEMPETER-VRTOJBA

Izrazi v vlogi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

1. PREDMET RAZPISA

Sprememba SZ-1 (SZ-1G), ki je začela veljati dne 18. 8. 2025, uporabljala pa se bo od dne 1. 12. 2025 v 42. členu določa, da se postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se začeli pred 1. 12. 2025, dokončajo po prejšnjih predpisih, pri čemer se stanovanja oddana po teh predpisih štejejo za javna najemna stanovanja.

1.1. Predmet razpisa

Občina Šempeter-Vrtojba razpisuje dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj oziroma javnih najemnih stanovanj, ki bodo v času veljavnosti prednostnih list prazna, izpraznjena oziroma na novo pridobljena.

V skladu s Pravilnikom, bosta oblikovani dve ločeni prednostni listi:

- lista A: za stanovanja namenjena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe ali varščine. Za prosilce na podlagi te liste bo na voljo od aprila 2026 trisobno stanovanje v III. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta Prekomorskih brigad 62/a v Šempetru pri Gorici, s skupno površino 69,45 m² (ogrevana površina 56,44 m²)
- lista B: za stanovanja namenjena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek po 9. členu Pravilnika zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine. Za prosilce na podlagi te liste je v času razpisa na voljo trisobno stanovanje v III. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Ulica Ivana Suliča 10C v Šempetru pri Gorici, s skupno površino 64,28 m² (ogrevana površina 57,05 m²).

Stanovanja se bodo oddajala glede na razpoložljivost primernih stanovanj in število upravičencev na prednostnih listah. Trenutno razpoložljivi stanovanji bosta na podlagi prednostne liste v neprofitni najem oddani glede na primerno stanovanjsko površino (površinski normativ).

Prednostna lista, ki bo oblikovana na podlagi tega javnega razpisa, bo veljala do objave novega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljeno neprofitno stanovanje bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 153/21 in 57/25 – SZ-1G) in Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS (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, 22/25 – ZZZRO-1 in 40/25 – ZINR) 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, Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev oziroma na podlagi predpisa, ki velja v času najema stanovanja.

Informativno navajamo, da bi za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55 m², točkovano s 320 točkami, povprečna neprofitna najemnina izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, znašala približno 255 EUR.

V skladu z 90. členom Stanovanjskega zakona bo najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena Stanovanjskega zakona. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

1.3. Površinski normativ

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

Št. članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe ali varščine Lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine Lista B
1 - člansko	od 20 m ² - 30 m ²	od 20 m ² - 45 m ²
2 - člansko	nad 30 m ² - 45 m ²	nad 30 m ² - 55 m ²
3 - člansko	nad 45 m ² - 55 m ²	nad 45 m ² - 70 m ²
4 - člansko	nad 55 m ² - 65 m ²	nad 55 m ² - 82 m ²
5 - člansko	nad 65 m ² - 75 m ²	nad 65 m ² - 95 m ²
6 - člansko	nad 75 m ² - 85 m ²	nad 75 m ² - 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m². 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 m² obračuna kot prosto oblikovana najemnina v skladu z veljavnimi predpisi v času oddaje stanovanja.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec, da je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja iz 3. člena Pravilnika so:

- državljanstvo Republike Slovenije, ali, ob upoštevanju vzajemnosti, državljanstvo ostalih članic Evropske unije;
- stalno prebivališče v Občini Šempeter – Vrtojba;
- 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 se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 2.5 točki tega razpisa;
- 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, pri čemer pogoj velja za vsa prejšnja najemna razmerja, ne glede na lastništvo najemnega stanovanja (stanovanja v lasti drugih stanovanjskih skladov ali občin).

2.2. Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo na območju Občine Šempeter-Vrtojba začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo v Občini Šempeter-Vrtojba možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po tem razpisu;
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v Občini Šempeter – Vrtojba po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-1, 44/97, 50/98 - odl. US in 14/99 - odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 - uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 - popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 - uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 - odl. US, 67/02, 2/04 - ZPNNVSM in 65/05 - ZZZRO).

2.3. Člani gospodinjstva

Za člane gospodinjstva oziroma udeležence razpisa štejejo prosilec in vse osebe, ki se skupaj s prosilcem prijavljajo na razpis in so navedene v vlogi prosilca. Prosilec mora v vlogi navesti vse osebe,

ki se bodo, v primeru uvrstitve na prednostno listo in dodelitve stanovanja, vselile skupaj z njim v stanovanje.

2.4. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 01.01.2024 do 31.12.2024 ne presegajo v spodnji preglednici določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.526,02 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu lista B.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A - brez plačila varščine ali listi B - s plačilom varščine in lastne udeležbe. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi	LISTA A Meja neto dohodka v EUR	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi	LISTA B Meja neto dohodka v EUR
1 - člansko	90%	do 1.373,42 EUR	od 90 % do 200%	nad 1.373,42 do 3.052,04 EUR
2 - člansko	135%	do 2.060,13 EUR	od 135 do 250 %	nad 2.060,13 do 3.815,05 EUR
3 - člansko	165%	do 2.517,93 EUR	od 165 do 315 %	nad 2.517,93 do 4.806,96 EUR
4 - člansko	195%	do 2.975,74 EUR	od 195 do 370 %	nad 2.975,74 do 5.646,27 EUR
5 - člansko	225%	do 3.433,55 EUR	od 225 do 425 %	nad 3.433,55 do 6.485,59 EUR
6 - člansko	255%	do 3.891,35 EUR	od 255 do 470 %	nad 3.891,35 do 7.172,29 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje na listi A s prištevanjem po 20 odstotnih točk, na listi B pa s prištevanjem 25 odstotnih točk.

2.5. Premoženje prosilca

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih splošnih pogojev iz točke 2.1. in 2.4. izpolnjevati še naslednje dodatne splošne pogoje:

- 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, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali drugega premoženja, ki presega 60 % vrednosti 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;

Glede na število članov gospodinjstva prosilca, vrednost stanovanja ali stanovanjske stavbe ali vrednost drugega premoženja v lasti prosilca ali drugega člana gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

Velikost gospodinjstva	Vrednost premoženja, ki je prosilčevo gospodinjstvo ne sme presegati
1-člansko	32.140,08 EUR

2-člansko	39.238,20 EUR
3-člansko	49.996,80 EUR
4-člansko	58.567,68 EUR
5-člansko	67.852,80 EUR
6-člansko	74.995,20 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se vrednost premoženja poveča za 4.285,44 EUR (60% vrednosti primerne stanovanja površine 6 m²).

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,72 EUR in površinski normativ, predviden za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu Pravilnika. Faktor vpliva lokacije je 1. Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana ocenjena vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Geodetske uprave RS (v nadaljevanju GURS).

Pojem drugo premoženje zajema vse drugo premoženje v državi in v tujini, premično ali nepremično, razen stanovanjskega premoženja po četrti alineji 3. člena Pravilnika.

2.4 Neupravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja

Na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj ne morejo sodelovati:

- prosilci, ki jim je bilo v času do uveljavitve stanovanjskega zakona v letu 1991 že dodeljeno družbeno stanovanje in so po sklepu sodišča stanovanjsko pravico izgubili, kakor tudi tisti, ki jim je bila najemna pogodba, sklenjena po letu 1991, po sklepu sodišča, odpovedana iz krivdnih razlogov in so v neprofitnem stanovanju ali skupnih delih povzročili škodo (velja za stanovanja v lasti Občine Šempeter – Vrtojba in drugih stanovanjskih skladov in občin);
- prosilci, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitnih stroškov sodnih postopkov;
- prosilci in drugi člani gospodinjstva, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti Občine Šempeter - Vrtojba in ne plačujejo obveznosti za stanovanje;
- tisti, ki jim je bilo najemno razmerje z zapisnikom prekinjeno iz krivdnih razlogov, razen če so do izdaje odločbe o dodelitvi neprofitnega stanovanja poravnali vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja, vključno s stroški morebitnega sodnega postopka;
- pogoj iz prejšnje alineje se nanaša tudi na uporabnike stanovanja, razen če dokažejo, da v času trajanja prejšnjega najemnega razmerja niso bili zmožni plačevanja najemnine.

Na razpisu ne morejo sodelovati tudi prosilci, ki ne izpolnjujejo razpisnih pogojev tega razpisa.

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

Prednostna lista bo sestavljena na podlagi meril, ki jih določa Pravilnik. Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilcev bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom.

V kolikor eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ima prednost pri dodelitvi stanovanja mlada družina, mladi.

4. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

4.1. Splošna prednostna kategorija prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost:

- mlade družine in mladi. Skladno s Pravilnikom velja določilo »mlade družine« 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 dopolnjenih v letu razpisa. Skladno s Pravilnikom velja določilo »mladi« v primerih, če prosilec ni star več kot 30 let. Za starost 30 let, šteje 30 let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru para morata biti oba stara do 30 let;
- invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki, žrtve nasilja v družini ter osebe s statusom žrtve vojnega nasilja.

Za splošno prednostno kategorijo prosilcev, se v skladu s 87. členom Stanovanjskega zakona in 1. točko 6. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, upoštevajo naslednje točkovne vrednosti:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV – 1. ODSTAVEK 6. ČLENA PRAVILNIKA	ŠTEVILO TOČK LISTA A IN B
1. Mlade družine, mladi: – starost družine do 35 let, – starost prosilca do 30 let.	150 točk 100 točk
2. Družina z večjim številom otrok: – najmanj trije mladoletni otroci	50 točk
3. Invalidi in družine z invalidnimi člani: – I., II. in III. kategorija invalidnosti in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička ter invalidnost zaradi uporabe čuta. – Invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji. – Druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico.	80, 60, 50 točk 80 točk 50 točk
4. Žrtve nasilja v družini (strokovno mnenje) – upošteva se obdobje dveh let pred razpisom.	100 točk
5. Prosilci s statusom žrtve vojnega nasilja.	60 točk
6. Najemniki denacionaliziranih stanovanj	150 točk

4.2. Dodatna prednostna kategorija prosilcev (v skladu z 2. odstavkom 6. člena Pravilnika)

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo. Stopnja izobrazbe se preveri na podlagi potrjene listine (npr.: fotokopija diplome, magisterija oz. doktorata), listinam izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center);
- prosilci z daljšo delovno dobo, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti delovno aktivnim občanom;
- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno prebivališče v Občini Šempeter-Vrtojba. Doba

stalnega bivanja se točkuje na podlagi Potrdila o prejšnjih stalnih prebivališčih pridobljenih na Upravni enoti Nova Gorica. Upošteva se bivanje na območju sedanje Občine Šempeter-Vrtojba, tudi pred formalnim nastankom občine Upošteva se število let dopolnjenih v času razpisa. v primeru prekinitve se leta seštevajo.

- prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih razpisih in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje tako, da so se vsaj dvakrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Upošteva se zgolj uvrstitev prosilca. ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. Pri tem dodatnem kriteriju se ne točkuje prosilcev:
 - ki so sodelovali na prejšnjih razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev;
 - ki jim je bilo po katerem od prejšnjih razpisov že dodeljeno, glede na normative in standarde, primerno stanovanje, pa so ga odklonili iz neupravičenih razlogov ali pa se na poziv o dodelitvi niso odzvali;
 - ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili. Tem prosilcem se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje;

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV – 2. ODSTAVEK 6. ČLENA PRAVILNIKA	ŠTEVILO TOČK LISTA A IN B
1. Izobrazba prosilca – višja (pred bolonjski študij) – visoka (pred bolonjski študij) ali visoka univerzitetna (bolonjski študij) – univerzitetna (pred bolonjski študij) ali magisterij (bolonjski študij) – magisterij, doktorat (pred bolonjski študij) ali doktorat (bolonjski študij)	60 točk 70 točk 90 točk 100 točk
1. Prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški min. 13 let, ženske min. 12 let).	50 točk
2. Stalnost bivanja na območju sedanje Občine Šempeter-Vrtojba – nad 15 do 20 let – nad 20 do 25 let – nad 25 let	50 točk 100 točk 150točk
3. Uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih javnih razpisih Občine Šempeter-Vrtojba in mu stanovanje ni bilo dodeljeno: – vsaj dvakrat. – Trikrat ali več.	100 točk 150 točk

Če eden ali več prosilcev, ki so mlade družine ali mladi doseže enako število točk po seštevku stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij in dodatnih pogojev, imajo prednost prosilci, ki imajo daljšo dobo bivanja v Občini Šempeter-Vrtojba.

5. LASTNA UDELEŽBA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki jih lahko prispeva upravičenec pred oddajo stanovanja. Lastno udeležbo lahko plačajo upravičenci, katerih dohodek presega mejo, določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B). Višina lastne udeležbe znaša 10% vrednosti neprofitnega

stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1, brez vpliva lokacije. (Primer: za stanovanje v površini 55 m², točkovano s 320 točkami, znaša lastna udeležba 6.547,10 EUR).

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10-ih letih z 2% obrestno mero. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo v pogodbi, ki jo upravičenec do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem sklene z Občino Šempeter - Vrtojba.

6. VARŠČINA

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, določeno v 9. členu Pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem.

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša 3 (tri) mesečne najemnine. Varščina se ob prenehanju najemnega razmerja vrne ali poračuna.

Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v pogodbi, ki jo upravičenec do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem sklene z Občino Šempeter - Vrtojba.

7. RAZPISNI POSTOPEK

7.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu razpisa. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 21. 11. 2025 do vključno 30. 1. 2026 v glavni pisarni Občine Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, v ponedeljek, torek in četrtek med 8.00 in 15.00 uro, v sredo med 8.00 in 16.30 uro ter v petek med 8.00 - 14.00 uro. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Občine Šempeter-Vrtojba <http://www.sempeter-vrtojba.si>.

7.2. Upravna taksa

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, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 89/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B). Upravno takso v znesku 22,60 EUR se nakaže s plačilnim nalogom na transakcijski račun številka: SI5601383-5830309197, sklic na št. 11 75841-7111002 – Občinske upravne takse Občine Šempeter-Vrtojba, katerega fotokopijo se nalepi na vlogo.

Prosilci s slabim premoženjskim položajem lahko v skladu s 25. členom Zakona o upravnih taksah zaprosijo za oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo kriterije: da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali da so prejemniki denarnega nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. **Status socialnega upravičenca prosilci uveljavljajo na podlagi pravnomočne odločbe.**

7.3. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti naslednje listine navedene pod točko 1 - 6, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

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.

Obvezne priloge:

1. Izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer; izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov gospodinjstva ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom (preživnine, nadomestila preživnin, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, otroški dodatek, regres, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, državne štipendije, rente iz življenjskih zavarovanj, invalidski dodatek, sredstva za nego in pomoč); izjavo o premoženjskem stanju prosilca in članov gospodinjstva (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov); izjavo s katero prosilec in vsi drugi člani gospodinjstva oziroma njihovi zastopniki dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov;
2. fotokopijo osebnega dokumenta prosilca
3. dokazilo o plačani upravni taksi oz. izpolnjen obrazec zahteve za oprostitev plačila upravne takse;
4. dokazilo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje;
5. dokazila o vseh izplačanih neto plačah prosilca in drugih članov gospodinjstva v obdobju 1. 1. 2025 do 31. 12. 2024, če prosilec in drugi člani gospodinjstva v preteklem koledarskem letu tj. v obdobju 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ni imel /niso imeli/ dohodkov iz delovnega razmerja oziroma pisna izjava prosilca in drugih članov gospodinjstva, da dohodkov ni imel /niso imeli/; kot dohodek se štejejo neto osebni dohodek, regres, pokojnina, invalidnina, starševsko nadomestilo, dohodek iz dela preko študentskega servisa, preživnine oziroma nadomestila preživnin, poslovni izid za s.p., avtorski honorar, itd. - bančni izpis ni dokazilo; kot dohodek se ne štejejo nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, državne štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za nego in pomoč, sredstva za odpravo posledic elementarnih nesreč);
6. dokazilo o izplačanih neobdavčljivih dohodkih, skladno z zakoni, ki urejajo uveljavljanje pravic iz javnih sredstev (npr. potrdilo iz uradne evidence pristojnega centra za socialno delo);
7. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu:
 - opis bivalnih razmer, če je prosilec brezdomec ali biva v baraki ali izkazuje, da ima naslov prijavljen pri pristojnih institucijah (CSD, Rdeči križ, Karitas);
 - dokazilo o bivanju v bivalni enoti, materinskem domu ali vami hiši, ne stanovanjskih prostorih; potrdilo o prijavljenem začasnem prebivanju na območju občine Šempeter-Vrtojba;
 - najemna ali pod najemna pogodba ali dokazilo o plačevanju tržne najemnine;
 - pogodba o bivanju v delavskem domu ali stanovanjski skupini ali študentskem domu ali službenem stanovanju z dokazilom o poteku najemnega razmerja prej kot v letu dni oziroma da je najemodajalec že podal odpoved;
 - izjavo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih;
 - dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice, če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja;
 - dokazilo o bivanju v hišniškem stanovanju, na katerem je bila pridobljena pravica do bivanja pred letom 1991 in morebitna tožba na izselitev;
 - prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja in ki se ne strinja s pridobljeno vrednostjo nepremičnine na Portalu GURS, lahko poda uradno cenitev;
8. potrdilo upravne enote, da je bil prosilec izbrisan iz registra stalnega prebivalstva in da je po

izbrisu pridobil dovoljenje za stalno prebivanje v občini Šempeter-Vrtojba;

Dodatne priloge:

9. kopijo poročnega lista, potrdila o vpisu v register istospolnih partnerskih skupnosti, overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti ali neskljenjene partnerske zveze;
10. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
11. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
12. zdravniško potrdilo o nosečnosti (zdravniško izkazana nosečnost se upošteva kot že rojeni otrok – ožji družinski član);
13. potrdilo ali dokazilo o delovni dobi;
14. dokazilo iz katerega izhaja zakonska dolžnost preživljanja člana gospodinjstva, starejšega od 65 let;
15. v primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja ali drugega člana gospodinjstva (izda Zavod RS za zaposlovanje);
16. v primeru stanovanja z vhodom neposredno z dvorišča - kopija fotografije;
17. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju: dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje ovrednoteno z največ 170 točkami (zapisnik o točkovanju stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane instalacije, itd.);
18. v primeru neprimerne stanovanjske površine - navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo;
19. odločbo pristojnega Centra za socialno delo o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji državi, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere;
20. odločbo in mnenje pristojnega Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini;
21. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (enostarševska družina, samohranilec) - dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada; neizterljivost se dokazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
22. potrdilo osebnega zdravnika s katerim se dokazuje trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
23. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije in invalidnost zaradi okvare čuta - slepota, gluhost (odločba CSD, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda RS za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije);
24. 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;
25. 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 ambulante, ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
26. dokazilo o nasilju v družini (upošteva se obdobje dveh let pred razpisom)- strokovno mnenje pristojnega Centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča - varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju;
27. odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja;
28. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome); listine izdane v tujini morajo biti nostrificirane;
29. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa na spletni strani Občine Šempeter-Vrtojba.

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

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo skladno z določilom 11. a člena SZ-1 pridobil najemodajalec neposredno iz uradnih evidenc.

Potrdila izdana v tujem jeziku morajo biti v skladu z 62. členom Zakona o splošnem upravnem postopku uradno prevedena v slovenski jezik.

7.4. Rok za oddajo vlog

Vlogo s prilogami je potrebno oddati osebno v glavni pisarni Občine Šempeter-Vrtojba, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, v pritličju ali priporočeno po pošti na naslov: OBČINA ŠEMPETER-VRTOJBA, Trg Ivana Roba 3a, 5290 Šempeter pri Gorici, s pripisom: RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA - NE ODPIRAJ!, v zaprti kuverti, v času od 21. novembra 2025 do vključno 30. januarja 2026.

8. SPLOŠNE DOLOČBE

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale na dan pričetka javnega razpisa, tj. 21. 11. 2025. in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se NE upošteva.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi razpisnik lahko pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja in zdravstvene razmere, na katere vpliva vlažnost stanovanja.

Komisija, ki jo imenuje župan, bo preverjala pravočasnost prispelih vlog ter njihovo popolnost ter proučila vloge na podlagi prejetih listin in dokumentiranih poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa tudi ogleda.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, na prednostno listo se ne uvrsti, njegova vloga pa se zavrne ter se mu prepove sodelovanje na dveh naslednjih zaporednih razpisih.

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih in drugih razmer bodo upravičenci do najema stanovanja uvrščeni na prednostno listo A in B glede na število zbranih točk.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oz. ne uvrstitvi na prednostno listo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba na naslov razpisnika. Rok za vložitev pritožbe je 15 dni po prejemu odločbe. O pritožbi odloči župan Občine Šempeter-Vrtojba. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljena dokončna prednostna lista. Najemodajalec bo razpoložljiva, stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red na prednostni listi A in B, število članov

gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj (površinski normativ). Z upravičenci bo sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas z neprofitno najemnino in sicer glede na število razpoložljivih stanovanj.

Upravičenec, ki bo neupravičeno zavrnil dodeljeno primerno stanovanje ali se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne bo odzval, bo črtan z dokončne prednostne liste.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo najemodajalec ponovno preveril, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na neupravičenost, se prosilca črta iz seznama upravičencev.

Župan Občine Šempeter-Vrtojba
mag. Milan Turk