

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 90/09-odl.US, 56/11-odl.US, 87/11, 62/10-ZUPJS, 40/11-ZUPJS-A, 40/12-ZUIJF, 14/17-odl.US, 27/17, 59/19, 203/20-ZIUOPDVE, 189/20-ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, 7/25, 9/25), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06-ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 95/23 - ZIUOPZP, 61/24, 108/24), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 23/07, 41/07, 5/08, 73/08, 53/09, 56/10, 57/11, 61/10 - ZSVarPre, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/11 - ZSVarPre-A, 57/12, 39/16, 15/17 - DZ, 29/17, 52/16 - ZPPreb-1, 21/18 - ZNOrg, 54/17, 31/18 - ZOA-A, 46/19, 28/19, 189/20 - ZFRO, 196/21 - ZDOsk, 17/22, 163/22 - ZDOsk-A, 18/23 - ZDU-10, 25/23, 82/23, 84/23 - ZDOsk-1, 95/23 - ZIUOPZP, 117/23 - ZIUOPZP-A, 15/24, 9/25, 24/25), 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, 36/20-ZZUSUDJZ, 61/20-ZZUSUDJZ-A, 175/20-ZIUOPDVE, 203/20-ZIUOPDVE, 3/22-ZDeb) in pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj med Občino Veržej in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom z dne 31.03.2004 in Aneksa št. 1 k pogodbi z dne 18.04.2005 ter Dodatka št. 2 k pogodbi z dne 30.11.2005

Občina Veržej in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Javni sklad

objavljata

**JAVNI RAZPIS
ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

I. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Veržej (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo v najem okvirno eno neprofitno najemno stanovanje (stanovanje št. 1, ki se nahaja v nadstropju poslovno – stanovanjskega objekta v Veržeju, Maistrova ulica 7; površina stanovanja je 70,70 m² (skupaj s shrambo), leto gradnje 2006, ki bo uspelemu upravičencu oddano v najem predvidoma v novembrtu 2025.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06-ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 95/23 - ZIUOPZP, 61/24, 108/24; v nadaljevanju: Pravilnik) oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine;
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena Pravilnika iz predhodne alineje zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Razpisano stanovanje bo predvidoma namenjeno za oddajo v najem prosilcu, ki je glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem oproščen plačila lastne udeležbe in varščine in se bo uvrstil na listo A.

Ostala morebiti sproščena stanovanja bodo predvidoma v enakem številu namenjena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine in se bodo uvrščali na listo A in prosilcem, ki presegajo mejo dohodka, določeno v 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in so zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine ter se bodo uvrščali na listo B.

Stanovanja so predvidena na lokaciji Maistrova ulica 7 v Veržeu.

Lastnik stanovanja je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Javni sklad. Najemniki bodo najemne pogodbe sklepali z lastnikom neprofitnega stanovanja, oddanega v najem.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja 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 sklepanja najemne pogodbe.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja.

Primer: Najemnina (brez obratovalnih stroškov) za neprofitno stanovanje v izmeri 50 m², točkovano s 320 točkami, v septembru 2025 znaša okvirno 230 EUR.

Višina neprofitne najemnine se letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan vsakih pet let preveriti ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo splošne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem predpisu na dan preverjanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku določenim s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B
1-člansko	nad 20 m ² do 30 m ²	nad 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.

II. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče na območju Občine Veržej.

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve družinskega nasilja, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju zgoraj navedenih občin;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v zgoraj navedenih občinah, možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2024 ne presegajo v točki 2.3. za listo B določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2024 znašala 1.526,02 EUR.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.3., prosilci kandidirajo ali za stanovanja po listi A (oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine) ali za stanovanja po listi B (zavezani za plačilo lastne udeležbe in varščino).

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva oproščeni plačila varščine – lista A in na prosilce, ki so zavezani k plačilu lastne udeležbe in varščine – lista B.

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

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

2.3. Premoženje prosilca

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

- 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, ki ne presega vrednosti 60 % primerne stanovanja, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60 % vrednosti primerne stanovanja;

- 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.

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

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primernega stanovanja
1-člansko	21.427,20
2-člansko	32.140,80
3-člansko	39.283,20
4-člansko	46.425,60
5-člansko	53.568,00
6-člansko	60.710,40

Vrednosti premoženja (stanovanje, hiša, zemljišča, vrednostni papirji in drugo nepremično in premično premoženje prosilca in ostalih oseb) se seštevajo.

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,72 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

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

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

Na podlagi 6. in 4. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj so prednostne kategorije prosilcev in dodatni pogoji ter točkovanje naslednje:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV v skladu s 1. odstavkom 6. člena pravilnika	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine; mladi		
- starost družine do 35 let	70 točk	70 točk
- starost prosilca do 30 let	50 točk	50 točk
2. družina z večjim številom otrok – najmanj trije otroci	100 točk	100 točk
3. invalidi in družine z invalidnim članom	50 točk	50 točk
4. družina z manjšim številom zaposlenih	50 točk	50 točk
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	50 točk	50 točk
6. žrtve nasilja v družini	50 točk	50 točk
7. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50 točk	50 točk
PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV v skladu z 2. odstavkom 6. člena pravilnika	LISTA A	LISTA B
• Izobrazba prosilca:		
- višja šola	50 točk	50 točk
- visoka strokovna ali univerzitetna	60 točk	60 točk
- magisterij ali doktorat	70 točk	70 točk

• Udeležba na prejšnjih razpisih: - prijavljen enkrat - prijavljen dvakrat ali več	10 točk 20 točk	10 točk 20 točk
DODATNI POGOJI v skladu s 4. členom pravilnika	LISTA A	LISTA B
• Stalno prebivališče v Občini Veržej (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo): - do 10 let - nad 10 let do 20 let - nad 20 let	20 točk 30 točk 40 točk	20 točk 30 točk 40 točk
• Zaposlenost v prosilčevi družini - ena zaposlitev - dve zaposlitvi	40 točk 50 točk	40 točk 50 točk

IV. LASTNA UDELEŽBA IN VARŠČINA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalcev. Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja, pri čemer se vrednost določa na podlagi in skladno z določili Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, brez vpliva lokacije.

Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredita uspeli prosilec in lastnik stanovanja s posebno pogodbo.

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

Lastno udeležbo in varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v odločbi in najemni pogodbi.

V. RAZPISNI POSTOPEK

Vlogo za udeležbo na razpisu prosilci podajo na posebnem obrazcu, ki ga lahko prevzamejo na Občini Veržej, Ulica bratstva in enotnosti 8, 9241 Veržej, v poslovnem času občinske uprave (v ponedeljek, torek, četrtek od 7.00 do 15.00 ure, v sredo od 7.00 do 16.00 ure in v petek od 7.00 do 14.00 ure) ali na spletni strani Občine Veržej (www.verzej.si).

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-uradno prečiščeno besedilo, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš, 189/20-ZFRO, 44/25-ZDOsk-1B), ki znaša 22,60 EUR. Upravno takso v znesku 22,60 EUR se nakaže na transakcijski račun za plačilo takse številka: SI56 0138 8588 0309 154, sklic na št. 11 76864-7111002 – 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 z ustreznimi dokazili.

Vloge z dokazilom o plačani upravni taksi bo razpisnik sprejemal do vključno 6.1.2026.

Prosilci oddajo vloge osebno v prostorih Občine Veržej ali jih pošljejo pisno po pošti, na naslov Ulica bratstva in enotnosti 8, 9241 Veržej. Za pravočasno oddano vlogo šteje datum poštne žige na ovojnici – kuverti, v kateri je vloga, če je vloga oddana po pošti.

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.

Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko razpisniku s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti ustrezne pisne izjave.

Najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo v skladu s prejšnjim odstavkom potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov.

Podatke, ki se štejejo za davčno tajnost, pridobijo najemodajalci neprofitnih stanovanj za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva iz dokončnih odločb o odmeri dohodnine, iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in iz davčnih obračunov. Iz navedenih dokumentov lahko najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo podatke o davčni številki, o vzdrževalnih družinskih članih, o dohodkih davčnih zavezancev, o stroških upoštevanih pri uveljavljanju davčne osnove, o obveznih prispevkih za socialno varnost, podatke o znižanjih in olajšavah, ki se upoštevajo pri obračunu akontacije dohodnine ter od dohodkov iz kmetijstva in od dohodkov iz dejavnosti, če davčni organ s temi podatki razpolaga. Najemodajalci neprofitnih stanovanj v tem odstavku navedene podatke pridobivajo od davčnega organa v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek.

Na zahtevo najemodajalca upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja.

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

Potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa.

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

VI. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost, ustreznost vloge glede na razpisne pogoje ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev in odločala o vsaki vlogi posamezno v upravnem postopku.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, 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 opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Komisija lahko opravi tudi ogled sedanjih stanovanjskih razmer posameznih prosilcev.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk.

Stanovanja se bodo upravičencem dodeljevala po dokončnih prednostnih listah A in B, ki bosta izdelani na podlagi tega razpisa po zakonskih določilih in v skladu z možnostmi dodelitve.

Prosilcem, ki bodo uvrščeni na prednostno listo se stanovanja dodeljujejo z odločbo po vrtnem redu s prednostne liste. V primeru, da prosilec na podlagi vročilnice ne prevzame odločbe oziroma je odločba vrnjena pošiljatelju, torej Občini Veržej, se po izteku 15 dnevnega roka od datuma prejema vrnjene odločbe stanovanje dodeli nekomu drugemu z občinske prednostne liste.

S prosilcem, kateremu bo dodeljeno stanovanje, se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se v skladu s 25. členom Pravilnika črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko razpisnik ponovno preveri, če uspeli upravičenec še izpolnjuje pogoje in merila za dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistveno spremenjenih okoliščin, zaradi katerih uspeli upravičenec ne izpolnjuje pogojev in meril tega razpisa, lahko razpisnik postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Prednostni listi in seznam bodo objavljeni na spletni strani Občine Veržej (www.verzej.si).

Za vse, kar ni posebej določeno s tem razpisom, se za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem uporabljajo določila Pravilnika.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Veržej, vsak dan v poslovnem času občinske uprave ali na tel. 02/584 44 86.

Številka: 3523-1/2025-4

Datum: 3.12.2025



Drago Legen, univ.dipl.inž.agr.,
ŽUPAN
OBČINE VERŽEJ