



## OBČINA ŽALEC

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), 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 in 62/23), 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), Zakona 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 in 122/23 – ZŠtip-1C), Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, Žalec, objavlja

### JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

#### 1. PREDMET RAZPISA

##### 1.1 Predmet razpisa

Občina Žalec (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bodo v času veljavnosti prednostnih list izpraznjena, zgrajena ali na novo pridobljena v letih 2025 - 2027.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe;
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem zavezanci za plačilo udeležbe.

Upravičencem bodo oddana v najem za nedoločen čas vsa neprofitna stanovanja, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena ali na novo pridobljena. Glede na to, da števila razpoložljivih stanovanj v letih 2025 - 2027 ni mogoče vnaprej predvideti, se bodo prosta stanovanja dodeljevala po vrstnem redu upravičencem na dokončni prednostni listi, ob upoštevanju števila družinskih članov, števila doseženih točk in velikost stanovanja.

##### 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 oddaje stanovanja v najem.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v mestu Žalec v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, ocenjeno s 320 točkami (vrednost točke znaša 3,65 EUR od 1.4.2024) in lokacijskim faktorjem 1,03, bo znašala povprečna neprofitna mesečna najemnina in povprečna najemnina na m<sup>2</sup>, izračunana na podlagi veljavnih predpisov v višinah, kot je razvidno iz Tabele 1:

Tabela 1: Zakonska uskladitev najemnine

Obdobje	Okvirna višina najemnine	EUR/m <sup>2</sup>
Od 1.4.2024	258,05 €	4,69 €

Od aprila 2025 dalje se bo višina neprofitne najemnine letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

Najemne pogodbe se bodo sklepale za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo s tržno najemnino po merilih in postopku, določenim s pravilnikom, veljavnim na dan preverjanja.

### 1.3 Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi iz Tabele 2.

Tabela 2: Površinski normativi

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine - lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine - lista B
1 - člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2 - člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3 - člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4 - člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5 - člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6 - člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

Razpisnik lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Razpisnik lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m<sup>2</sup> obračuna kot prosto oblikovana tržna najemnina določena v Sklepu o določitvi tržne najemnine (Uradni list RS, št. 53/24).

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1 Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so polnoletni popolnoma poslovno sposobni državljani Republike Slovenije in osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 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) ter osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

Za vse velja, da morajo imeti v času objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka prijavljeno stalno prebivališče na območju občine Žalec.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo na dan objave razpisa na območju občine Žalec začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo v občini Žalec možnost za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;

- prosilci, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in so do prijave na razpis poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem so tudi:

- najemniki neprofitnih stanovanj, pri katerih je Montana d.o.o. vstopila v najemna razmerja kot najemodajalec na podlagi Pogodbe o ureditvi premoženjskih razmerij, sklenjene dne 19.2.2013 (stanovanja, navedena v Prilogi 2).

## 2.2 Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če mesečni dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2023 znašala mesečno 1.445,12 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v Tabela 3: Tabela dohodkovnih kriterijev.

Glede na višino dohodka prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila lastne udeležbe ali za stanovanje po listi B – s plačilom varščine.

Tabela 3: Tabela dohodkovnih kriterijev:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka v EUR	%	meja neto dohodka v EUR
1 – člansko	90 %	do 1.300,61 €	od 90 do 200 %	od 1.300,62 € do 2.890,24 €
2 – člansko	135 %	do 1.950,91 €	od 135 do 250 %	od 1.950,92 € do 3.612,80 €
3 – člansko	165 %	do 2.384,45 €	od 165 do 315 %	od 2.384,46 € do 4.552,13 €
4 – člansko	195 %	do 2.817,98 €	od 195 do 370 %	od 2.817,99 € do 5.346,94 €
5 – člansko	225 %	do 3.251,52 €	od 225 do 425 %	od 3.251,53 € do 6.141,76 €
6 – člansko	255 %	do 3.685,05 €	od 255 do 470 %	od 3.685,06 € do 6.792,06 €

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

## 2.3 Premoženje prosilca

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

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ki se namerava skupaj s prosilcem preseliti v najemno stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik oziroma solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega 40% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanja, 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 za število članov gospodinjstva primerne stanovanja.

Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz Tabele 4.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja prosilca in članov gospodinjstva, ki bodo z njim prebivali v stanovanju, bo upoštevana ocenjena vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev

nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca oziroma sodno zapriseženega cenilca.

Tabela 4: Omejitve vrednosti premoženja

Število članov gospodinjstva	Površina m <sup>2</sup>	Najvišja vrednost primerne stanovanja in drugega premoženja - 40 % vrednosti primerne stanovanja	KF in m <sup>2</sup>
1 – člansko	45	22.174,43 €	1,024 Kf in 45 m <sup>2</sup>
2 – člansko	55	24.466,88 €	1,000 Kf in 55 m <sup>2</sup>
3 – člansko	70	32.539,83 €	0,966 Kf in 70 m <sup>2</sup>
4 – člansko	82	37.486,72 €	0,950 Kf in 82 m <sup>2</sup>
5 – člansko	95	43.429,74 €	0,950 Kf in 95 m <sup>2</sup>
6 – člansko	105	48.001,30 €	0,950 Kf in 105 m <sup>2</sup>

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, ki je točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 EUR, z lokacijskim faktorjem 1,03 in površinskim normativom v zgornjem razponu za Listo B iz 1.3 točke razpisa (Tabela 2).

Za vsakega nadaljnjega člana se površine gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

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

Stanovanjske in socialnozdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa pravilnik, ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom.

#### 3.1. Stanovanjske razmere

Stanovanjske razmere prosilca, to je stanovanjski status, kvaliteta bivanja, neprimerna površina stanovanja in funkcionalnost stanovanja se točkuje tako, kot je določeno v pravilniku.

#### 3.2 Socialne razmere

Socialne razmere, to je število članov gospodinjstva, ločeno življenje in zdravstvene razmere se točkuje tako, kot je določeno v pravilniku.

#### 3.3 Prednostne kategorije prosilcev

##### 3.3.1 Splošne prednostne kategorije

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine, mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.5.

##### 3.3.2 Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg splošnih prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, se v skladu z 2 odst. 6. člena pravilnika, upoštevajo še dodatne prednostne kategorije prosilcev. V primeru da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

##### 3.3.2.1 Uvrstitev na prednostni listi, objavljeni leta 2022

Do točk po tem kriteriju je upravičen prosilec, ki je bil uvrščen na prednostno listo upravičencev, uveljavljeno z dnem 9.9.2022, pa mu zaradi pomanjkanja primernih stanovanj ni bilo mogoče oddati v najem primerne stanovanja. Upošteva se zgolj udeležba prosilca, ne pa drugih članov gospodinjstva. Do točk niso upravičeni prosilci, ki so po bili po 9.9.2022 pozvani k sklenitvi najemne pogodbe in so najem primerne stanovanja zavrnili.

### 3.3.2.2 Izobrazba prosilca ali zakonskega/zunajzakonskega partnerja

Prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner z doseženo z višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom predložijo potrdilo o strokovni izobrazbi (fotokopijo diplome). Potrdilo o izobrazbi, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja. Upošteva se izobrazba, ki jo ima prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner na dan objave razpisa. S tem se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo. Pri točkovanju se upošteva ena izobrazba.

### 3.3.2.3. Stalnost bivanja v Občini Žalec

Prosilci, ki imajo dalj časa prijavljeno stalno bivališče v Občini Žalec. Pri dobi stalnega bivanja se točkuje obdobje po razdelitvi bivše Občine Žalec od 1.1.1999 dalje na podlagi potrdila Upravne enote Žalec. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo. Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa. S tem se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki že dalj časa stalno prebivajo v Občini Žalec. Točkuje se le doba bivanja prosilca, ne ostalih družinskih članov.

### 3.3.2.4. Osebe, ki so zaposlene

Do točk po tem kriteriju je upravičen prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner, ki je na dan objave razpisa zaposlen. S tem se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki so zaposleni. Določilo velja tudi za samozaposlene za polni delovni čas.

## 3.5. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.3.1, 3.3.2 se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjo višino točk:

<b>PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 1.ODST. 6. ČLENA PRAVILNIKA</b>	<b>Število točk</b>
1. Mlade družine, druge družinske oblike (družina z najmanj enim otrokom, v kateri noben od staršev ni star več kot do 35 let) Mladi (samski do 30 let, pari – oba nista stara več kot 30 let) (upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa)	150 150
2. Družina z večjim številom otrok – najmanj 3 oz. več mladoletnih otrok (upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost)	50
3. Invalidi in družine z invalidnim članom (invalidnost se upošteva, če oseba ni v institucionalnem varstvu) - invalidi in družine z invalidnim članom – III. II., I. kat - invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji - invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico	50, 60, 80 80 60
4. Prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški nad 13 let, ženske nad 12 let) (upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa)	50
5. Žrtve nasilja v družini (upošteva se obdobje treh let pred razpisom; kategorija se ne točkuje, če žrtev na razpis kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja)	80
<b>PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z 2.ODST. 6. ČLENA PRAVILNIKA</b>	
1. Uvrstitev na dokončno prednostno listo, objavljeno v letu 2022	50
2. Izobrazba prosilca ali zakonskega/zunajzakonskega partnerja: - višja (VI) (pred bolonjskim študijem) - visoka (pred bolonj. študijem), visoka strokovna (1. bolonjska stopnja) (VII/1) - univerzitetna (pred bolonjski študij) ali visoka strokovna s spec. ali magisterij (2. bolonjska stopnja) (VII/2) - magisterij ali doktorat (VIII, IX)	50 60 70 80
3. Stalnost bivanja prosilca v Občini Žalec (upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa): - nad 5 do 10 let - nad 10 do 15 let - nad 15 do 20 let	10 30 70

- nad 20 let	100
4. osebe, ki so na dan objave razpisa zaposleni (prosilci ali zakonski/ zunajzakonski partner)	100

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda:

- mlade družine in mladi,
- z daljšim časom bivanja v Občini Žalec,
- z večjim številom otrok,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- prosilci z daljšo delovno dobo, ki še nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega problema,
- žrtve nasilja v družini.

#### 4. LASTNA UDELEŽBA

##### 4.1 Lastna udeležba

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki jih je zavezan prispevati upravičenec pred oddajo stanovanja. Lastno udeležbo so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B). Višina lastne udeležbe znaša 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena Stanovanjskega zakona.

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10 letih v protivrednosti v eurih, z 2 % obrestno mero. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo med najemodajalcem in upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem z medsebojno pogodbo.

Upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo, pa pred oddajo stanovanja v najem ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali v določenem roku, ki je opredeljen v pogodbi, ne plača lastne udeležbe, ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

#### 5. RAZPISNI POSTOPEK

##### 5.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu Občine Žalec. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo **od 2.9.2024 do vključno 27.9.2024** v glavni pisarni Občine Žalec, vsak delovni dan od 8. ure dalje.

Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Občine Žalec [www.zalec.si](http://www.zalec.si).

##### 5.2. 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 in 189/20 – ZFRO). Upravno takso lahko plačajo v glavni pisarni Občine Žalec ter s plačilnim nalogom ali z elektronskim nakazilom na račun številka: SI56 0110 0010 0019 061, sklic 76880-7111002-2024.

Prosilci, ki živijo v slabih premoženjskih razmerah, lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva, prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ter prejemniki nadomestila za invalidnost

po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

### 5.3. Rok za oddajo vloge

Popolno vlogo z vsemi zahtevanimi prilogami prosilci oddajo **od 2.9.2024 do vključno 27.9.2024** v glavni pisarni Občine Žalec ali s priporočeno pošiljko na naslov: Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec s pripisom: »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«. Kot pravočasna oddana poštna številka se šteje, če je poslana priporočeno po pošti do vključno 27.9.2024.

Izpolnjeni vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci priložiti vse listine, ki so zahtevane v vlogi. Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami, ki jih morajo prosilci nujno priložiti. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

### 5.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem **morajo prosilci nujno priložiti** potrdila, listine in priloge navedene **pod tč. 1., 3., 5.**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izpolnjen obrazec vloge z izpolnjeno in podpisano izjavo o drugem premoženju prosilca in ožjih družinskih članov - članov gospodinjstva, ki kandidirajo skupaj s prosilcem, izjavo o resničnosti podatkov in verodostojnosti priloženih dokumentov, izjavo o dovolitvi pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc in zbirk, izjavo o soglasju za objavo rezultatov prosilca na razpisu, izjavo o premoženjskem stanju ter potrdilo o plačani upravni taksi;
2. dokazilo o skupnem neto dohodku v obdobju od 01.01.2023 do 31.12.2023 (dohodninska odločba, letno potrdilo ZPIZ) in potrdilo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov gospodinjstva, izplačanih v koledarskem letu 2023 s pisno privolitvijo, da razpisnik pridobi podatke iz uradne evidence (za dohodek se štejejo preživnina, nadomestilo preživnine, nagrada skrbniku, plačilo delo rejniku, starševski dodatek, otroški dodatek, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, invalidski dodatek, sredstva za nego in pomoč ...). V kolikor prosilec razpisniku ne dovoljuje, da podatke pridobi iz uradnih evidenc, mora sam priložiti navedena dokazila;
3. dokazilo o vseh izplačanih neto plačah v letu 2024, če v koledarskem letu 2023 ni bilo dohodkov iz delovnega razmerja (prosilec in člani gospodinjstva);
4. kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (**Priloga 1**) ali dokazilo, da imata partnerja skupnega otroka, čeprav ne živita na istih naslovih (v kolikor bodo s prosilcem uporabljali stanovanje tudi drugi člani gospodinjstva);
5. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjstvi skupnosti za starše oziroma sorodnike; lastniki dokazilo o (so)lastništvu - zemljiškoknjižni izpisek, prodajna pogodba, dokazilo o plačani najemnini oziroma podnajemnini;
6. potrdilo o zaposlitvi prosilca, njegovega zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja (izda delodajalec), samozaposleni izpis iz poslovnega registra;
7. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja; Uradni list SRS, št. 25/81 in 65/99) oziroma 170 točkami po novem sistemu točkovanja Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05: (zapisnik o točkovanju stanovanja, v kolikor zapisnika ni ga je potrebno naročiti pri osebi, ki lahko opravljajo točkovanje stanovanja na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05);

8. v primeru utesnjenosti – 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;
9. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
10. odločba o zakonski dolžnosti preživljanja člana gospodinjstva, starega nad 65 let;
11. 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);
12. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) - dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada. Neizterljivost se dokazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca za plačilo;
13. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno diagnoza kronična bolezen zgornjih dihal ali astma kot posledico slabih stanovanjskih razmer. Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni;
14. dokazilo o skupni delovni dobi prosilca (izda Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje);
15. potrdilo o stalnosti bivanju v Občini Žalec prosilca (izda UE Žalec);
16. zdravniško potrdilo o nosečnosti ali kopija materinske knjige;
17. dokazilo o invalidnosti I., II., III. kategorije za prosilca ali družinskega člana (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
18. odločba, izvid, mnenje pristojne komisije o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
19. 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 psihosocialno pomoč ob nasilju v družini (upoštevata se mnenje, ki na dan razpisa ni starejše od treh let);
20. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, listinam, izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja).

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

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

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

## 6. SPLOŠNE DOLOČBE

Razpisnik bo preverjal pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev. V primeru, da prosilec odda nepopolno vlogo, bo pozvan na dopolnitev vloge z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene in vloge oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva, razen sprememb glede ožjih članov družine prosilca. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

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 opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Po ugotovitvi, da vlagatelj vloge izpolnjuje splošne pogoje, lahko komisija z ogledom preveri resničnost navedb in opravi točkovanje. Komisija bo opravila ogled



stanovanjskih razmer samo pri vlagateljih vlog, ki izpolnjujejo pogoje in za katere Občina Žalec ne razpolaga s podatki o sedanjih stanovanjskih razmerah (ogledi ne bodo izvedeni pri prosilcih, ki uporabljajo stanovanja v blokih, ki so v upravljanju stanovanjskega podjetja SIPRO Žalec in prosilcih, kjer so ogledi že bili izvedeni ob priliki oddaje vloge ob predhodnih razpisih ter prosilcih, ki bivajo v začasnih zatočiščih kot so varne hiše, materinski domovi, zavetišča, ipd.). O ogledu stanovanjskih razmer bodo prosilci predhodno obveščeni pisno oziroma po telefonu.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, se njegova vloga ne obravnava in se zavrže.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo varščine (lista A), bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Prosilcem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Če se posamezni prosilec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan Občine Žalec v roku 60 dni po prejemu popolne pritožbe. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev, ki bodo uvrščeni na prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja.

Z dnem objave prednostne liste po tem razpisu preneha veljavnost prednostne liste, ki je bila objavljena dne 31.8.2022 in je začela veljati 9.9.2022.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red po posameznih prednostnih listah odvisno od velikosti gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Če uspeli upravičenec brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oz. stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame;
  - se ne odzove, v postavljenem roku, na podpis pogodbe o lastni udeležbi, pogodbe ne podpiše oziroma lastne udeležbe v postavljenem roku ne plača;
  - poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,
- se črta s seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

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

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

Številka: 3522-0083/2024

Datum: 19.8.2024



OBČINA ŽALEC

Župan

Janko Kos

