

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Ur.l.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, 61/24 in 57/25, v nadaljevanju: SZ-1) in Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št. 92/25, v nadaljevanju Pravilnik) in Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Ur.l.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, v nadaljevanju ZUP) objavlja Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

JAVNI RAZPIS

za uvrstitev na prednostno listo za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem

1. Naziv in sedež naročnika javnega razpisa:

Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

2. Javni razpis se izvaja na podlagi pravnih predpisov, navedenih v uvodu.

3. Predmet javnega razpisa:

Predmet tega razpisa je oddaja javnih najemnih stanovanj v najem, ki so v lasti Občine Žirovnica in bodo na razpolago v letu 2026 ter v prihodnjih letih do novega javnega razpisa. Delila se bodo stanovanja v velikosti od 20 do 30 m²; od 30 m² do 45m²; od 45 do 55 m², od 55 do 65 m², od 65 do 75 m² in od 75 do 85 m².

Trenutno je na voljo eno stanovanje. V času veljavnosti prednostne liste se lahko sprostijo dodatna stanovanja, ki bodo dodeljena po vrstnem redu na listi. Občina oblikuje prednostno listo upravičencev za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem.

Trenutno občina ne razpolaga s stanovanjem, ki bi bilo primerno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki jim je oteženo oziroma preprečeno normalno gibanje z invalidskim vozičkom, zaradi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom.

Zaradi navedenega se v tem razpisu ne oblikuje ločene prednostne kategorije za prosilce invalide, saj razpoložljiva stanovanja ne izpolnjujejo minimalnih pogojev za njihovo namestitve. Prosilci invalidi se lahko na razpis prijavijo, vendar jim stanovanje zaradi neustreznosti ne more biti dodeljeno.

4. Razpisni pogoji:

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve javnega najemnega stanovanja, so:

- ima državljanstvo Republike Slovenije;
- ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja;
- je poslovno popolnoma sposobna oseba;
- prosilec ali katera od oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: člani gospodinjstva prosilca), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
- član gospodinjstva prosilca ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastnik drugega premoženja,

ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena SZ-1, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primernega stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena SZ-1;

- člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje;
- prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, se njegov lastniški delež ne upošteva v premoženju ter se mu ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka javno najemno stanovanje lahko izjemoma odda za določen čas enega leta oziroma najdlje do pravnomočne odločitve sodišča o razdelitvi premoženja zakoncev oziroma oseb, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti. Če žrtev nasilja po preteku obdobja iz prejšnjega stavka izpolnjuje vse splošne razpisne pogoje, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Upravičenci za pridobitev javnih najemnih stanovanj v najem so tudi:

- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva po 25. juniju 1991 pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v skladu z zakonom, ki ureja tujce, zakonom, ki ureja status državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali zakonom, ki ureja začasno zatočišče;
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovencev brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja;
- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji;
- oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču) v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je imela prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali kjer ima določeno zakonsko prebivališče;
- prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji zunaj občine ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja, če je to posebej opredeljeno v javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

4.1. Dohodkovni kriterij:

Prosilci so upravičeni do dodelitve javnega najemnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 01.01.2025 do 31.12.2025 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne mesečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.769,2 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji tabeli.

Dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87.a člena SZ-1, ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

Velikost gospodinjstva	Delež od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto	Meja neto dohodka v €
1-člansko	90%	1.592,28
2-člansko	135%	2.388,42
3-člansko	165%	2.919,18
4-člansko	195%	3.449,94
5-člansko	225%	3.980,70
6-člansko	255%	4.511,46

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

4.2. Premoženje prosilca:

Za ugotavljanje vrste in višine premoženja za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena SZ-1 se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. V premoženje se šteje tudi:

- stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva ali ima prijavljeno stalno prebivališče kdo od članov gospodinjstva prosilca oziroma najemnik ali uporabnik javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;
- osebni avtomobil oziroma enosledno vozilo do vrednosti 28-kratnika osnovnega zneska minimalnega dohodka, določenega s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, za vsak avtomobil oziroma enosledno vozilo, razen osebnega vozila, prilagojenega prevozu težko gibalno oviranih oseb;
- vrednost poslovnih prostorov in opreme nad vrednostjo primerne stanovanja, če gre za dejavnost, s katero se preživlja kdo izmed oseb iz prve alineje tega odstavka.

Za ugotavljanje dohodka za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

Pri ugotavljanju premoženja in dohodka se v postopku zamenjave stanovanja in odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja upoštevata premoženje in dohodek najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

5. Višina najemnine:

Način določanja višine najemnine je določen s 117. in 118. členom SZ-1 in z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21 in 57/25 – SZ-1G).

Glede na višino dohodka gospodinjstva prosilci kandidirajo za stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine, kar je razvidno iz spodnje tabele:

Velikost gospodinjstva	Delež od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto	Meja neto dohodka v €
1-člansko	90%	1.592,28
2-člansko	135%	2.388,42
3-člansko	165%	2.919,18
4-člansko	195%	3.449,94
5-člansko	225%	3.980,70
6-člansko	255%	4.511,46

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

6. Površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Pripadajoča površina stanovanja brez plačila varščine
1-člansko	od 20 do 30 m ²
2-člansko	nad 30 do 45 m ²
3-člansko	nad 45 do 55 m ²
4-člansko	nad 55 do 65 m ²
5-člansko	nad 65 do 75 m ²
6-člansko	nad 75 do 85 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

7. Kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev:

Pri ocenjevanju udeležencev razpisa se poleg točkovanja določenega z Obrazcem za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev (priloga Pravilnika) upošteva še:

7.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev:

Prednostne kategorije prosilcev so:

- mlajši odrasli (osebe, ki bodo v letu javnega razpisa dopolnile največ 35 let) in mlade družine (družine z najmanj enim otrokom, v katerih bosta starša v letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let): 150 točk,
- brezdomci: 50 točk,
- starejši od 65 let: 50 točk,
- enostarševske družine: 100 točk,
- družine z večjim številom otrok: 100 točk,
- žrtve nasilja v družini: 50 točk,
- osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja: 50 točk,
- prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca: 50 točk,
- najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice in najemnik, ki je imel ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino: 50 točk.

7. 2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev:

Do dodatnih točk bodo upravičeni prosilci s stalnim prebivališčem v Občini Žirovnica. Upravičeni bodo samo tisti prosilci, ki bodo priložili dokazilo o stalnem prebivališču k prijavi na razpis do zaključka razpisa:

- stalnost bivanja prosilca na območju Občine Žirovnica (upošteva se število let, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta ne seštevajo. Točkuje se le doba bivanja prosilca, ne ostalih družinskih članov).
 - od 1 do 15 let: 100 točk,
 - nad 16 let: 150 točk.

8. Enako število doseženih točk glede na prednostne kategorije prosilcev:

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na prednostne kategorije prosilcev, imajo prednost upravičenci po naslednji prioriteti:

- prosilec z daljšo dobo bivanja na območju Občina Žirovnica,
- družina z več otroki,
- družina z manjšim številom zaposlenih,
- mlada družina,
- mladi.

9. Razpisni postopek:

Rok za oddajo vlog je 30.3.2026. Če je vloga poslana priporočeno po pošti na naslov: Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica – s pripisom »RAZPIS ZA JAVNA NAJEMNA STANOVANJA«, se za dan vložitve vloge šteje dan oddaje na pošto, če pa je vloga poslana z navadno pošto ali oddana osebno v sprejemni pisarni Občine Žirovnica, mora prispeti najpozneje do vključno 30.3.2026 do 14. ure.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v sprejemni pisarni Občine Žirovnica v času:

- ponedeljek, torek in četrtek 8.00 - 15.00,
- sreda 8.00 - 17.00,
- petek 8.00 - 13.00.

Vloge udeležencev razpisa, ki ne bodo izpolnjevali razpisnih pogojev, se zavrnejo. Vloge, ki bodo oddane po preteku razpisnega roka, se s sklepom zavržejo.

10. Odpiranje vlog:

Vloge se bodo odpirale ter knjižile sproti. Vloge bo obravnavala komisija za oblikovanje prednostne liste za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem.

11. Obveščanje o uvrstitvi:

V skladu s 87.b členom SZ-1 bo upravičencem izdana odločba, upošteva ZUP, v šestih mesecih po zaključku razpisa.

Izidi razpisa bodo objavljeni na oglasni deski Občine Žirovnica ter na internetni strani www.zirovnica.si.

12. Vloge:

Interesenti lahko dvignejo obrazec vloge v sprejemni pisarni Občine Žirovnica

- v pon., tor. in čet. od 8.00 do 15.00 ure;
- v sredo od 8.00 do 17.00 ure;
- v petek od 8.00 do 13.00 ure

in na internetni strani www.zirovnica.si.

Podrobne informacije o prijavi dobite na Občini Žirovnica (Nina Pretnar, tel. 04 5809 104).

13. Vsebina vloge:

Vloga za uvrstitev na prednostno listo za dodelitev javnega najemnega stanovanja mora vsebovati naslednje podatke:

- osebno ime,
- EMŠO,
- davčno številko ter
- stalno in morebitno začasno prebivališče oziroma zakonsko prebivališče.

Vlogi mora prosilec zase in osebe, navedene v vlogi, priložiti naslednje:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih v Republiki Sloveniji in tujini ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred objavo javnega razpisa;
- dokazila o izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred objavo javnega razpisa ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženju v tujini;
- izjavo o plačanih obveznostih iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja;
- drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero prosilec dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa.

14. Splošne določbe:

Za vse, kar ni posebej določeno s tem razpisom, se uporablja Pravilnik.

Občina bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev.

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

Komisija za oblikovanje prednostne liste za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo javnega najemnega stanovanja in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Imenovana komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda.

V kolikor komisija pred izdajo odločbe zaradi razlogov, ki so na strani prosilca, ne bi mogla opraviti ogleda stanovanja, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja ali funkcionalnost stanovanja.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve javnega najemnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa glede na število točk uvrščeni na prednostno listo. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki jim bo zagotovljeno javno najemno stanovanje. Z upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

Prosilec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove ali poda izjavo, da javnega najemnega stanovanja ne potrebuje več, se z odločbo črta iz seznama upravičencev.

Občina bo stanovanja dodeljevala upoštevajoč vrstni red odvisno od velikosti gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo občina ponovno preverila, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve javnega najemnega stanovanja v najem (splošni pogoji, dohodki, premoženje, osebni stečaj, poravnane obveznosti iz naslova uporabe stanovanja v lasti občine oz. Stanovanjski Sklad Republike Slovenije). V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se postopek obnovi in izda nova odločba oz. se upravičenca črta iz seznama prednostne liste.

LEOPOLD POGAČAR
ŽUPAN

Številka: 3523-0002/2026
Datum: 27.02.2026