

Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, Domžale na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, s kasnejšimi popravki in dopolnitvami - v nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (na podlagi sedemnajstega odstavka 87. b člena in tretjega odstavka 167. c člena Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 69/03, s kasnejšimi popravki in dopolnitvami - v nadaljevanju pravilnik o oddaji), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 127/04 z dne 26.11.2004, s kasnejšimi popravki in dopolnitvami - v nadaljevanju pravilnik o merilih) in Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencionirane najemnine (na podlagi 117. člena, devetega in enajstega odstavka 118. člena, desetega odstavka 120. a člena in šestega odstavka 121. člena Stanovanjskega zakona št. 69/03, s kasnejšimi dopolnitvami in popravki - v nadaljevanju pravilnik o izračunu neprofitne najemnine) objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Domžale (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste prazna, izpraznjena oziroma na novo pridobljena. Razpisana stanovanja so locirana na območju Občine Domžale.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- **lista A:** za stanovanja namenjena za oddajo v najem prosilcem-kam, ki glede na dohodek po prvem odstavku 4. člena pravilnika **niso** zavezanci za plačilo varščine;
- **lista B:** za stanovanja namenjena za oddajo v najem prosilcem, ki **so** glede na dohodek po tretjem odstavku 4. člena pravilnika zavezanci za plačilo varščine.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, določeno v šesti točki drugega odstavka 87. člena SZ-1 (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v pogodbi o varščini. Varščina znaša tri mesečne najemnine.

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. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Razpis ne predvideva plačila lastne udeležbe za upravičence na prednostni listi B.

Razpis ne predvideva oblikovanje prednostnih podlist upravičencev.

Prosilci se uvrstijo na prednostno listo A ali B na podlagi točkovanja njihovega dohodkovnega kriterija.

Na dan razpisa so prosta tri javna najemna stanovanja za oddajo: dve za prednostno listo A in eno stanovanje za prednostno listo B. Nobeno prosto stanovanje trenutno ni prilagojeno potrebam invalidom. Glede na to, da števila razpoložljivih stanovanj v času veljavnosti prednostne liste ni mogoče vnaprej predvideti, se bodo stanovanja oddajala v odvisnosti od razpoložljivosti in števila upravičencev na prednostnih listah

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za oddana javna najemna stanovanja bo določena na podlagi SZ-1 in Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine), oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času podpisa najemne pogodbe.

Najemniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, bodo lahko uveljavljali pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu s predpisi, veljavnimi v času trajanja najemne pogodbe.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m² in točkovano s 320 točkami, znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi veljavnih predpisov na dan objave razpisa, 284,99 EUR.

Če najemnik ni več upravičen do najema javnega najemnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za profitno najemnino javnega najemnega stanovanja, določeno s strani najemodajalca in po merilih in postopku, določenim z zakonom ki ureja stanovanjska najemne razmerja.

1.3. Površinski normativi

Pri oddaji javnih najemnih 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	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

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

Razpisnik lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja in 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 m² obračuna kot profitna najemnina določena s strani najemodajalca.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Javna najemna stanovanja se oddajo upravičencem v najem na podlagi javnega razpisa za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če z SZ-1 ni določeno drugače.

Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

2.1.1. Ima državljanstvo Republike Slovenije.

2.1.2. Ima stalno prebivališče v Občini Domžale.

2.1.3. Je poslovno popolnoma sposobna oseba.

2.1.4. Prosilec ali člani gospodinjstva niso najemniki javnega najemnega stanovanja, oddane-ga za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

2.1.5. Člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje.

2.2. Dodatni pogoji

2.2.1. Ne glede na prvi odstavek točke 2.1. in točke 2.4.1. se prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, 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 pogoje iz prejšnjega odstavka, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

2.2.2. Ne glede na točko 2.1.1., so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene 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.

2.2.3. Ne glede na točko 2.1.2., so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovence brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

2.2.4. Ne glede na točko 2.1.2., so 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.

2.2.5. Ne glede na točko 2.1.2., so do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije upravičeni invalidi, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v tej občini oziroma na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

2.2.6. Ne glede na točko 2.1.2., je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena 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.

2.3. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do najemna javnega najemnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju **od 01.01.2025 do 31.12.2025** ne presegajo v preglednici določenih odstotkov od povprečne neto mesečne plače v državi, ki je v tem obdobju znašala 1.602,05 EUR (Vir: Statistični urad Republike Slovenije). Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu lista B. Dohodek gospodinjstva se upošteva v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A ali listi B. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

velikost gospod.	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 1.441,85 EUR	od 90 % do 200%	nad 1.441,85 do 3.204,10 EUR
2-člansko	135 %	do 2.162,77 EUR	od 135 do 250 %	nad 2.162,77 do 4.005,13 EUR
3-člansko	165 %	do 2.643,38 EUR	od 165 do 315 %	nad 2.643,38 do 5.046,46 EUR
4-člansko	195 %	do 3.124,00 EUR	od 195 do 370 %	nad 3.124,00 do 5.927,59 EUR
5-člansko	225 %	do 3.604,61 EUR	od 225 do 425 %	nad 3.604,61 do 6.808,71 EUR
6-člansko	255 %	do 4.085,23 EUR	od 255 do 470 %	nad 4.085,23 do 7.529,64 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.

Kot dohodek se ne šteje preživnina za otroka, dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče.

2.4. Premoženje prosilca

2.4.1. Član gospodinjstva 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 primerne stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena SZ-1.

2.4.2. Vrednost primerne stanovanja se določi v skladu s četrtem odstavkom 116. člena SZ-1, pri čemer je število točk 320, uporabna stanovanjska površina pa se določi v višini zgornjih razponov površinskih normativov za stanovanja na prednostni listi B v skladu s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, faktor vpliva lokacije pa je 1.

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

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja m²	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	40	29.447,62 EUR
2-člansko	55	40.449,22 EUR
3-člansko	70	51.450,82 EUR
4-člansko	82	60.252,10 EUR
5-člansko	95	69.786,82 EUR
6-člansko	105	77.121,22 EUR

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja po pravilniku o merilih, se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,82 EUR, površinski normativ 1 in lokacijski faktor 1, predvideni za stanovanja s plačilom varščine.

Za vsakega nadaljnjega člana se površine povečajo za 6 m², kar pomeni, da se vrednost drugega premoženja poveča za 4.417,14 EUR.

2.4.3. Ne glede na prvi odstavek 87. a člena SZ-1, se šteje tudi naslednje premoženje:

- 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 gibljivo 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.

2.4.4. V primeru, ko gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnega dohodka oseb iz prve alineje prejšnjega odstavka odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

2.4.5. 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.

2.5. Družinski člani:

2.5.1. Ožji družinski člani po 11. členu SZ-1 so zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu: zunajzakonska skupnost), njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za določitev ožjih družinskih članov najemnika.

Gospodinjstvo po tem zakonu je skupnost posameznikov, ki skupaj uporabljajo stanovanje in imajo na tem naslovu prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Za gospodinjstvo se šteje tudi posameznik, ki prebiva v stanovanju sam.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH STATUSOV

Stanovanjske 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. Stanovanjski status

Stanovanjski status se točkuje tako, kot je določeno v pravilniku o oddaji (opredelitev stanovanjskih statusov).

Stanovanjski statusi so naslednji:

3.1.1. Prosilec je brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču kot je baraka in podobno oziroma v nastanitvi za osebe z izkušnjo brezdomstva) in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča.

3.1.2. Prosilec prebiva v prostorih za začasno prebivanje (bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, v rejniški družini ali strokovnem centru na podlagi podaljšanja bivanja po doseženi polnoletnosti v skladu z zakonom, ki ureja družino, oziroma v skladu z zakonom, ki ureja obravnavo otrok in mladostnikov s čustvenimi in vedenjskimi težavami in motnjami v vzgoji in izobraževanju) ali v nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev).

3.1.3. Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik službenega najemnega stanovanja, namenskega najemnega stanovanja ali tržnega najemnega stanovanja ali prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.

3.1.4. Prosilec prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno;

3.1.5. Prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem.

3.1.6. Prosilec je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice ali njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91I) imel 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.

3.1.7. Prosilec je nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil (npr. kurjač, čistilka) in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino.

3.1.8. Prosilec je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njo vložena tožba za odpoved najemnega razmerja.

3.1.9. Prosilec je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primerne stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.

3.2. Prednostne kategorije prosilcev

3.2.1. Obvezne prednostne kategorije prosilcev na prednostni listi A

3.2.1.1. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi A prednost mlajši odrasli in mlade družine, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so: mlajši odrasli in mlade družine:

- mlajši odrasli: osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo največ 35 let;
- mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ 40 let;

3.2.1.2. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi A prednost najemniki denacionaliziranih stanovanj, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so:

- 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.

3.2.1.3. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi A prednost enostarševske družine, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so:

enostarševske družine: skupnost enega od staršev z otrokom, kadar:

- je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje oziroma družinske pokojnine po zakonu, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje,
- je drugi od staršev neznan ali
- otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje (eden od staršev sam preživlja otroka ali je upravičen do nadomestila preživnine po zakonu, ki ureja pravice otrok v primeru neplačevanja preživnin);

3.2.1.4. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost na prednostni listi A prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca, katerih vloga se bo točkovala s 50 točkami.

3.2.1.5. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost na prednostni listi A žrtve nasilja v družini, katerih vloga se bo točkovala s 50 točkami.

3.2.1.6. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost na prednostni listi A tudi osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja, katerih vloga se bo točkovala s 50 točkami.

3.2.2. Obvezne prednostne kategorije prosilcev na prednostni listi B

3.2.2.1. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi B prednost mlajši odrasli in mlade družine, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so: mlajši odrasli in mlade družine:

- mlajši odrasli: osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo največ 35 let;
- mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ 40 let;

3.2.2.2. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi B prednost najemniki denacionaliziranih stanovanj, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so:

- 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.

3.2.2.3. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo na prednostni listi B prednost enostarševske družine, katerih vloga se bo točkovala z 150 točkami, pri čemer so: enostarševske družine: skupnost enega od staršev z otrokom, kadar:

- je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje oziroma družinske pokojnine po zakonu, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje,
- je drugi od staršev neznan ali
- otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje (eden od staršev sam preživlja otroka ali je upravičen do nadomestila preživnine po zakonu, ki ureja pravice otrok v primeru neplačevanja preživnin);

3.2.2.4. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost na prednostni listi B prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca, katerih vloga se bo točkovala s 50 točkami.

3.2.3. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Skladno z desetim odstavkom 87. b člena SZ-1, občina Domžale v tem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem določa še dve prednostni kategoriji po izbiri najemodajalca.

3.2.3.1. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost tudi prosilci z daljšo dobo bivanja v Občini Domžale, katerih vloga se bo točkovala z do 150 točk in sicer:

- upošteva se število let stalnega bivanja v Občini Domžale, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo. Točkuje se le doba bivanja prosilca, ne ostalih družinskih članov.

3.2.3.2. Pri oddaji javnega najemnega stanovanja v najem imajo prednost tudi prosilci z višjo izobrazbo, skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi klasificiranega sistema izobraževanja in usposabljanja (Ur. l. RS št. 46/06 in 8/17):

- dodatno se točkujejo prosilci s doseženo stopnjo višješolski program in višješolski strokovni program (raven 6/1) z 50 točkami,

- dodatno se točkujejo prosilci s doseženo stopnjo specializacija po višješolskih programih in visokošolski strokovni programi (raven 6/2 ali 1. bolonjska stopnja) z 70 točkami,
- dodatno se točkujejo prosilci s doseženo stopnjo specializacija po visokošolskih strokovnih programih in univerzitetni programi (raven 7 ali 2. bolonjska stopnja) z 90 točkami,
- dodatno se točkujejo prosilci s doseženo stopnjo specializacija po univerzitetnih programih, magisterij znanosti (raven 8/1) z 110 točkami,
- dodatno se točkujejo prosilci s doseženo stopnjo doktorati znanosti (raven 8/2) z 130 točkami.

Upošteva se izobrazba, ki jo ima prosilec (izobrazba družinskih članov se ne upošteva) na dan objave razpisa. Dokazila o izobrazbi izdana v tujini morajo biti nostrificirana.

3.3. Vrstni red prednostnih kategorij prosilcev

Če dva ali več prosilcev doseže enako število točk se določi vrstni red po naslednjih kriterijih:

- mlajši odrasli: glede na njihovo starost od najmlajših naprej,
- mlade družine: družine z najmlajšimi otroki,
- daljša doba stalnega bivanja v občini Domžale,
- višja stopnja izobrazbe.
- če je mogoče prosilca točkovati po dveh ali več različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tisti stanovanjski status, ki mu prinaša večje število točk. Če je mogoče prosilca točkovati po dveh ali več različnih prednostnih kategorijah prosilcev, se ga točkuje po vseh možnih prednostnih kategorijah prosilcev.
- če po navedenih kriterijih še vedno ni mogoče določiti prosilca, ki ima prednost pred ostalimi prosilci, ima med vsemi prosilci, ki bi bili ob upoštevanju vrstnega reda iz prejšnjega odstavka enako upravičeni do najema javnega najemnega stanovanja, prednost tisti prosilec, ki je dosegel najvišje število točk iz naslova točkovanja njegovega stanovanjskega statusa in dobe bivanja v Občini Domžale.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Vloga

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, oddajo vlogo na posebnem obrazcu Občine Domžale. Obrazec vloge je na voljo v elektronski obliki na spletni strani www.domzale.si/Razpisi in v vložišču Občine Domžale, Ljubljanska 69, Domžale, v času uradnih ur in sicer: ponedeljek - četrtek od 8.00-14.00 ure, sredo od 8.00-12.00 ter od 13.00-17.00 ure in petek od 8.00-13.00, v času trajanja razpisa.

4.2. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 22,60 EUR za vlogo za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – z kasnejšimi spremembami in dopolnitvami).

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah s tem, da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

4.3. Rok za oddajo vloge je 15.10.2026.

Vlogo z vsemi prilogami **in dokazilom o plačani upravni taksi** lahko prosilci oddajo **od 15. 09. 2026 do 15. 10. 2026** na naslednje načine:

- v vložišču Občine Domžale v času uradnih ur,
- s priporočeno pošiljko na naslov: Občina Domžale, Ljubljanska 69, 1230 Domžale – s pripisom »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«,
- po elektronski pošti vložisce(at)domzale.si

Izpolnjeni vlogi za dodelitev javnega najemnega 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 času dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

5. PREDLOŽITEV LISTNINSKIH DOKAZIL

K vlogi za pridobitev javnih najemnih stanovanj, morajo prosilci obvezno priložiti naslednje listine:

- izpolnjeno vlogo za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem;
- osebno ime, EMŠO, davčno številko ter stalno in morebitno začasno prebivališče oziroma zakonsko prebivališče;
- kopijo osebnega dokumenta;
- potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 18 let;
- zdravniško potrdilo o nosečnosti;
- 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 ženskam z otroki psihosocialno pomoč ob nasilju v družini;
- dokazilo o invalidnosti prosilca (odločba centra za socialno delo, zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oz. Zavoda za zdravstveno zavarovanje Republike Slovenije);
- potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
- potrdilo o obstoju zakonske zveze, partnerske zveze oziroma overjeno obojestransko izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
- potrdilo o plačani upravni taksi v višini 22,60 EUR oz. potrdilo centra za socialno delo o oprostitvi plačila taks;
- izjavo o morebitnih naobdavčljivih dohodkih in prejemkih v Republiki Sloveniji in tujini ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred objavo javnega razpisa;
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s tretjim odstavkom 3. člena pravilnika o oddaji (s podpisi vseh članov gospodinjstva oz. njihovih zakonitih zastopnikov);
- izjavo, da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 60 % primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- izjavo, da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60 % vrednosti primerne stanovanja (vrednosti o opredeljene v točki 2.3.);
- izjavo, da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po prednostnih kategorijah prosilcev, mora priložiti še naslednje ustrezne priloge:

- potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, drugo; listine izdane v tujini morajo biti nostrificirane).
- potrdilo o dobi bivanja v občini Domžale.

Občina za potrebe odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja javnih najemnih stanovanj v najem, brezplačno pridobiva o najemnikih in drugih udeležencih v teh postopkih podatke iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

- Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka), podatke o gospodinjstvu iz evidence gospodinjstev (osebno ime in EMŠO oseb v skupnem gospodinjstvu) ter iz evidence registriranih vozil (podatke o lastništvu vozila in o vozilu);
- centrov za socialno delo – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila porodniškega nadomestila, očetovskega nadomestila, nadomestila za nego in varstvo otroka, posvojiteljskega nadomestila, starševskega dodatka, dodatka za nego otroka, ki potrebuje posebno varstvo;
- Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije – podatke o uživalcih pravic pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki jih izplačuje Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje (o vrsti, višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do posamezne pravice), in podatke o višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do dodatka za tujo nego in pomoč ter nadomestila za invalidnost;
- Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost;
- Jamstvenega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini, obdobju upravičenosti do nadomestila preživnine in izplačilih ob insolventnosti delodajalca;
- Finančne uprave Republike Slovenije – v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek, podatke o dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, ki niso oproščeni plačila dohodnine, in podatke o davku in obveznih prispevkih za socialno varnost, ki se nanašajo na te dohodke, in podatke o normiranih oziroma dejanskih stroških, ki se nanašajo na te dohodke;
- Geodetske uprave Republike Slovenije – podatke o vrednosti nepremičnin, podatke o vrsti nepremičnine, podatke o površini stanovanja;
- Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu vodnih plovil posamezne osebe ter o vodnem plovilu;
- okrajnih sodišč – podatke o lastništvu nepremičnin posamezne osebe;
- Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – podatki o vrednosti lastniških deležev, podatke o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, podatke o številki transakcijskega računa;
- Kapitalske družbe: - podatke o višinah pokojninskih rent in odkupnih vrednosti;
- Finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo – podatke o prihodkih oziroma prejemkih na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o imetnikih enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu;
- Javnega sklada Republike Slovenije za razvoj kadrov in štipendije – obdobje upravičenosti do štipendije.

Dokumenti, s katerimi prosilci izkazujejo posamezno prednostno kategorijo, so navedeni ob vsaki točkovalni postavki. V primeru, da prosilec za posamezno navedbo ne predloži tudi dokazila, bo pozvan na njegovo predložitve v obliki poziva za dopolnitev vloge. Če prosilec v določenem roku dokazil ne bo predložil, prosilcu točkovalna postavka ne bo priznana.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa. Razpisnik v vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Prosilci navedejo podatke, ki so zahtevani v vlogi za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

Razpisnik bo preverjal pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev.

Razpisnik bo preučil utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostnih list za oddajo javnih najemnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi pri pristojnih organih, organizacijah in posameznikih. Razpisnik si lahko stanovanjske razmere prosilca tudi ogleda. V primeru ogleda se ta opravi nenapovedano in le pri tistih udeležencih, ki bodo na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali največje število točk.

Če v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, da bi pridobil pravico do najema neprofitnega stanovanja, se njegova vloga ne upošteva in se zavrne in se ne uvrsti na prednostno listo A ali B.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejše spremembe, razen spremembe glede ožjih članov družine prosilca, se ne upoštevajo.

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 zbiranja razpisnih vlog. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo varščine (lista A) bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Udeležencem razpisa, katerim bodo dodeljena stanovanja, bo razpisnik izdal odločbo o dodelitvi stanovanja. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z vsebino odločbe, se lahko v roku 21 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na organ razpisnika, ki je odločbo izdal. O pritožbi na drugi stopnji odloči županja občine Domžale v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

Po javno objavljenem seznamu upravičencev do dodelitve javnih najemnih stanovanj v najem, bo razpisnik sklenil najemno pogodbo za nedoločen čas za neprofitno stanovanje odvisno od številčnosti družine in velikosti razpoložljivih stanovanj. Za stanovanja, ki jih bo razpisnik pridobil naknadno v času veljavnosti prednostne liste, bo objavila seznam upravičencev na isti način in sicer glede na število točk na prednostni listi. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev, stanovanje mu ne bo dodeljeno.

Veljavnost prednostnih list A in B po tem razpisu je do 31.12.2029.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko razpisnik ponovno preveri, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določbe pravilnika in SZ-1.

Informacije o razpisu lahko dobite v času uradnih uri na telefonski številki: 01 722 01 00.

Številka: 4301-15/2026

Domžale: 05. 08. 2026

Županja
mag. Renata Kosec

