



OBČINA BRDA

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v Brdih, tel.: +386 (0)5 335 10 30, fax: +386 (0)5 335 10 39, e-pošta: info@obcina-brda.si

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 s spremembami, v nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, s spremembami), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – UPB2 s spremembami), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), Občina Brda objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1. 1. Uvod

Občina Brda objavlja Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem na območju Občine Brda. Trenutno so za oddajo namenjena 4 stanovanja, in sicer:

1. Stanovanje – garsonjera št. 2, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo v površini 22,40 m²
2. Stanovanje – enosobno stanovanje s pomožnim prostorom št. 5, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo v površini 35,37 m²
3. Stanovanje - 1,5 sobno stanovanje št. 4, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo v površini 48,08m²
4. Stanovanje - enosobno stanovanje, Kojsko 59, 5211 Kojsko v površini 29,90m²

Upravičenci bodo najemne pogodbe sklenili za nedoločen čas.

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 s spremembami; v nadaljevanju: Pravilnik) oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine;

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 153/21; v nadaljevanju: uredba) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

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

Mesečne najemnine za navedena razpisana stanovanja znašajo:

1. Stanovanje – garsonjera št. 2, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo, najemnina v višini **57,03 EUR/mesec**, v površini **22,40 m²**
2. Stanovanje – enosobno stanovanje s pomožnim prostorom št. 5, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo, najemnina v višini **95,52 EUR/mesec**, v površini **35,37 m²**
3. Stanovanje - 1,5 sobno stanovanje št. 4, Bevkova ulica 3, 5212 Dobrovo, najemnina v višini **137,29 EUR/mesec**, v površini **48,08 m²**
4. Stanovanje – enosobno stanovanje, Kojsko 59, 5211 Kojsko, najemnina v višini **109,02 EUR/mesec**, v površini **29,90m²**

V primeru, da se vrednost točke, ki je določena v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list št. 153/21) in ki trenutno znaša 3,65 EUR, spremeni, se najemnine uskladijo skladno z veljavnimi predpisi.

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 spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, določenim s Pravilnikom.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A
1-člansko	od 20m ² do 30m ²
2-člansko	nad 30m ² do 45m ²
3-člansko	nad 45m ² do 55m ²
4-člansko	nad 55m ² do 65m ²
5-člansko	nad 65m ² do 75m ²
6-člansko	nad 75m ² do 85m ²

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

Najemodajalec lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Najemodajalec lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so prosilci, ki izpolnjujejo naslednje splošne pogoje:

- da so državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic EU,
- da imajo stalno prebivališče na območju Občine Brda;
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v obdobju 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 ne presegajo gornje meje določene v 2. 2. točki tega razpisa;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik primerne neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primerne stanovanja, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino,
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja (premičnega ali nepremičnega v državi in v tujini), ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja. Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz tabele v točki 2.3.
- da je prosilec, ki ponovno zaprosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj in imajo stalno ali začasno prebivališče na območju Občine Brda,
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju - prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja,
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno bivanje

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2023 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2023 znašala 1.445,12 €.

Velikost gospodinjstva	LISTA A	
	%	Meja dohodka
1-člansko	90	do 1.300,61 €
2-člansko	135	do 1.950,91 €
3-člansko	165	do 2.384,45 €
4-člansko	195	do 2.817,98 €
5-člansko	225	do 3.251,52 €
6-člansko	255	do 3.685,06 €

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo.

Ker obstoječi predpisi in tehnične možnosti ne omogočajo neposrednega pridobivanja podatkov o neto dohodkih po uradni dolžnosti pri FURS, morajo prosilci vse podatke o neto dohodkih gospodinjstva predložiti sami za navedeno obdobje za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva.

2.3. Premoženje prosilca

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana 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 nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

Za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, navedene na vlogi prosilca.

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,65 € in površinskimi normativi, predvidenimi za stanovanje s plačilom lastne udeležbe in varščine.

V kolikor se vrednost točke spremeni do zaključka javnega razpisa se pri izračunu najemnine upošteva nova vrednost točke skladno z veljavno zakonodajo.

število članov gospodinjstva	najvišja vrednost premoženja (40% vrednosti primerne stanovanja) v EUR
1-člansko	20.160,00
2-člansko	24.640,00
3-člansko	31.360,00
4-člansko	36.736,00
5-člansko	42.560,00
6-člansko	47.040,00

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

Stanovanjske in socialne razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa veljavni Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik) ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem predpisom. Ocenjuje se izključno stanovanjske razmere prosilca ter zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec kandidira na razpisu, ne glede na ločeno bivanje.

Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnih stanovanj imajo prednost ženske z otroki in moški z otroki, žrtve nasilja v družini, mlade družine in mladi, kar je izraženo s številom točk v naslednji preglednici:

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
1.	ženske z otroki in moški z otroki	150 točk
2.	mlade družine (starost družine do 35 let, starost prosilca do 30 let)	150 točk
3.	žrtve nasilja v družini	100 točk
4.	mladi (starost prosilca do 30 let)	80 točk
5.	Doba bivanja v občini Brda	
	- do 5 let	10 točk
	- nad 5 do 10 let	20 točk
	- nad 10 let do 15 let	30 točk
	- nad 15 let	40 točk

Vrednosti za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostne kategorije prosilcev so razvidne iz obrazca, objavljenega kot priloga Pravilnika.

Če eden ali več prosilcev doseže enako število točk, imajo izmed teh prednost pri dodelitvi stanovanja prosilci po vrstnem redu prednostnih kategorij v zgornji preglednici točke 3. tega razpisa.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, lahko pridobijo vlogo za prijavo na razpis, na sedežu Občine Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo v glavni pisarni (pritličje občinske stavbe) vsak delovni dan od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 15.00 ure, sredo od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 16.00 ure in petek od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 14.00 ure. Obrazec vloge je na voljo tudi na spletni strani Občine Brda (www.obcina-brda.si).

4.2. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 € za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - UPB s spremembami).

Upravna taksa se plača na račun št. SI56 01207-4070309178, sklic na št. 11 75060-7111002, namen nakazila: »plačilo upravne takse«, katerega fotokopijo priložijo vlogi.

Prosilci lahko zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT in sicer, da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva ali varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo in drugimi dokazili.

4.3. Rok za oddajo vloge

Rok za oddajo vlog je do vključno PETKA, 10. 1. 2025 na naslov Občina Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo, s pripisom »Ne odpiraj – Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem«.

Če je vloga oddana priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto zadnji dan roka. Vlagatelji lahko vlogo do roka oddajo tudi osebno na sedežu Občine Brda (glavna pisarna – pritličje občinske stavbe) v poslovnem času.

4.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti dokazila in listine:

1. izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer, izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov, izpolnjeno in podpisano izjavo prosilca o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov prosilčevega

- gospodinjstva za obdobje od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 ter dokazila, ki zapisano na izjavi potrjujejo (za dohodek se štejejo preživnine, nadomestila preživnin, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, varstveni dodatek, sredstva za nego in pomoč);
2. dokazilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (potrdilo delodajalca oziroma izplačevalca Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije); potrdilo o prejetih drugih dohodkih v letu 2023 oziroma pisna izjava prosilca, da takšnih dohodkov ni imel (za dohodek se štejejo preživnine, nadomestila preživnin, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, varstveni dodatek, sredstva za nego in pomoč);
 3. dokazilo o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja – za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva;
 4. potrdilo o skupni delovni dobi, ki ga izda Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije;
 5. v primeru brezposelnosti potrdilo o prijavi v evidenco brezposelnih oseb za prosilca, njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana, ki ga izda Zavod RS za zaposlovanje;
 6. izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja;
 7. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba v kolikor prosilec ne živi pri starših; pogodba o bivanju v delavskem domu; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjstvi skupnosti za starše oziroma sorodnike; prosilec, ki je lastnik stanovanja, dokazilo o lastništvu: izpisek iz zemljiške knjige, prodajna pogodba;
 8. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – zapisnik o točkovanju stanovanja, s katerim načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika je zapisnik potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje stanovanj.
 9. v primeru neprimerne stanovanjske površine oziroma utesnenosti v stanovanju – 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;
 10. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
 11. kopijo potrdila o sklenjeni zakonski zvezi oziroma overjena izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti;
 12. kopija izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
 13. zdravniško potrdilo o nosečnosti (zdravniško izkazana nosečnost se upošteva kot že rojeni otrok)
 14. odločbo Centra za socialno delo o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
 15. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
 16. odločbo o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
 17. zdravniško potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov zaradi slabih stanovanjskih razmer boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo. Potrdilo ne sme biti starejše od 30 dni.
 18. dokazilo o družinskem nasilju – 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 žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju;
 19. potrdilo oziroma odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja;
 20. dokazilo o plačilu oziroma oprostitvi plačila upravne takse;

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

Potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, odločbo o odmeri dohodnine, kakor tudi določena dokazila o premoženjskem stanju, bo občinski organ pridobil neposredno od pristojnega državnega organa.

Občina Brda k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilcem ne vrača.

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.

5. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje župan, bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev. Pri obravnavi vloge bodo upoštevane 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 bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in dokumentarnih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa tudi ogleda in sicer na naslovu stalnega bivališča oziroma začasnega, če bo iz vloge razvidno, da prosilec živi na naslovu začasnega bivališča. Ogled se opravi nenapovedano.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj.

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih in drugih razmer bodo upravičenci do najema neprofitnega stanovanja uvrščeni na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem glede na število zbranih točk.

Komisija bo na podlagi določb Pravilnika, razpisnih pogojev ter obrazca za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev določila prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in jo objavila na enak način kot razpis.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oz. ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, in sicer v skrajnem roku 6 mesecev od zaključka javnega razpisa. Zoper odločbo je dovoljena pritožba. Rok za vložitev pritožbe je 15 dni po prejemu odločbe. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Občine Brda. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja. Najemodajalec bo skladno z objavljenim seznamom upravičenca pozval k sklenitvi najemne pogodbe za nedoločen čas in z neprofitno najemnino in sicer glede na število razpoložljivih stanovanj.

Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma 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 iz seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

6. INFORMACIJE

Vse dodatne informacije lahko dobite na sedežu Občine Brda, Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo, in sicer: vsak delovni dan od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 15.00 ure, sredi od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 16.00 ure in petek od 8.00 – 12.00 in od 13.00 – 14.00 ure, na tel. št. 05 335 10 30 (Mateja Ambrožič) ali e-naslov: mateja.ambrozic@obcina-brda.si.

Številka: 35221-03/2024-01
Datum: 2. 12. 2024

Župan
Franc Mužič