

Občina Ljutomer na podlagi 87. čl. 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-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) in 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, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24), objavlja

**J A V N I   R A Z P I S**  
**OBČINE LJUTOMER ZA DODELITEV ali ZAMENJAVO**  
**NEPROFITNIH STANOVANJ**

**A. RAZPISNI POGOJI**

Zapisi v moški spolni obliki v tem razpisu se uporabljajo tako za moški kot za ženski spol.

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

- državljanstvo Republike Slovenije,
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja,
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba,
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljevanju: gospodinjstvo), 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, (informativni izračun vrednosti primerne stanovanja oziroma drugega premoženja je prikazan na vlogi),
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v državi:

- enočlansko gospodinjstvo	200 %	3.651,50 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	250 %	4.546,38 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	315 %	5.751,11 EUR
- štiričlansko gospodinjstvo	370 %	6.755,28 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	425 %	7.759,44 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	470 %	8.581,03 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 dodatnih točk,

- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka,
- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi na naslovu začasnega bivališča, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na naslov stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč osebe in zdravstvene storitve,
- da prosilec izpolnjuje pogoje iz 5. in 6. odstavka 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja so tudi:

- prosilci, ki imajo stalno bivališče v Občini Ljutomer polnih 30 dni (šteje 31. dan) pred objavo razpisa,
- prosilci, ki imajo zraven stalnega bivališča v Občini Ljutomer urejeno še začasno bivališče, mora biti le-to tudi v Občini Ljutomer.

## B. KRITERIJI IN MERILA

**Prednostne kategorije prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja po tem razpisu so:**

Družine z večjim številom otrok:

- najmanj trije otroci 50 točk
- za vsakega nadaljnjega otroka 50 točk

Mlade družine, mladi:

- starost družine do 35 let 50 točk
- starost prosilca do 30 let 50 točk

Invalidi 50 točk

Žrtve nasilja v družini 50 točk

V skladu s 6. čl. Pravilnika se upoštevajo pri tem razpisu še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo stopnjo izobrazbe (tudi partnerja če živijo v skupnem gospodinjstvu) s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo:

- višjo, visoko ali univerzitetno 60 točk
- magisterijem 80 točk
- doktoratom 100 točk

- prosilci, ki so že sodelovali na prejšnjih razpisih in so se uvrstili na prednostno listo, vendar jim stanovanje še ni bilo dodeljeno:

- enkrat 50 točk
- dvakrat 60 točk
- več kot dvakrat 70 točk

V kolikor je prosilec v preteklosti dodeljeno primerno stanovanje odklonil, se mu za vsako odklonitev *odšteje* 50 točk.

V skladu s 87. členom Stanovanjskega zakona in 4. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se določita **dodatna pogoja** ki se točkujeta z naslednjo višino točk:

- Prosilec je v delovnem razmerju (za določen čas ali nedoločen čas) ali je prejemnik pokojnine, dela pogodbeno, kot samostojni podjetnik itn.

50 točk

- stalnost bivanja prosilca v Občini Ljutomer, kot sledi (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo):

- nad 5 do 10 let 50 točk
- nad 10 do 15 let 60 točk
- nad 15 do 20 let 70 točk
- nad 20 let 80 točk

Prednostne liste upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bodo sestavljene na podlagi kriterijev, ki jih določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter dodatnih pogojev, ki so določeni s tem javnim razpisom.

Ob enakem številu točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer po obrazcu imajo prednost do dodelitve neprofitnega stanovanja prosilci z daljšo dobo bivanja v Občini Ljutomer, mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, prosilci z daljšo delovno dobo, prosilci z višjo izobrazbo, prosilci, ki že dalj časa čaka na dodelitev stanovanja. V primeru, da tudi po tem kriteriju ni možno določiti vrstnega reda se prosilci razvrstijo glede na doseženo večje število točk po oceni stanovanjskih razmer.

**Višina neprofitne najemnini** za stanovanja se bo oblikovala v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnini (Uradni list RS, št. 153/21) in se bo prilagajala veljavni zakonodaji.

*Primer:* najemnina (brez obratovalnih stroškov) za neprofitno stanovanje v izmeri 50 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, v aprilu 2025 znaša okrog 220 EUR na mesec.

Sprememba najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja se ureja v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

#### **Površinski normativ:**

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi v skladu z veljavnim Pravilnikom:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
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>.

Občina Ljutomer lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Občina Ljutomer 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> lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

#### **Zamenjava stanovanja:**

Do zamenjave stanovanja so upravičeni prosilci, ki so najemniki neprimerne stanovanja v lasti Občine Ljutomer. Prosilci za zamenjavo stanovanja ne bodo uvrščeni na prednostni listi, temveč bodo evidentirani v posebna seznama A in B. Do zamenjave stanovanj niso upravičeni vlagatelji, katerim je bilo v zadnjih treh letih pred tem razpisom v zamenjavo ponujeno neprofitno stanovanje ustreznosti glede na število družinskih članov, ne glede na lokacijo, pa ga niso prevzeli.

## C. PLAČILO VARŠČINE

Za plačilo varščine niso zavezana gospodinjstva, katerih mesečni dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji (lista A):

- enočlansko gospodinjstvo	90 %	1.643,18 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	135 %	2.464,76 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	165 %	3.012,49 EUR
- štirčlansko gospodinjstvo	195 %	3.560,21 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	225 %	4.107,94 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	255 %	4.655,66 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

Glede na navedeni kriterij bo najemodajalec neprofitnih stanovanj oblikoval ločeni prednostni listi upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na 9. čl. Pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine in
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani za plačilo varščine.

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša eno mesečno najemnino za stanovanje, ki se daje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji glede plačila in vračila varščine se opredelijo v najemni pogodbi, upoštevajoč načelo ohranjanja vrednosti varščine v EUR. Varščina se plača v enem znesku pred prevzemom stanovanja.

## D. VLAGANJE VLOG IN DOKAZIL

Vlogo za dodelitev oziroma zamenjavo neprofitnega stanovanja dobijo prosilci na sedežu Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, I. nadstropje, v vložišču, pisarna št. 108 in na uradni spletni strani Občine Ljutomer, <https://obcinaljutomer.si/Razpisi>. Vlogo mora prosilec izpolniti z zahtevanimi podatki in priložiti dokumentacijo, ki je navedena na sami vlogi. Razpisovalec bo k vlogi priložene listine zadržal in jih po končanju razpisa ne bo vračal.

Razpisovalec bo potrdila o državljanstvu, stalnem bivališču in številu članov gospodinjstva pridobil od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov. Podatke o premoženjskem stanju, o dohodkih in prejemkih ter ostale podatke za ugotovitev dejanskega stanja pa na podlagi k vlogi priloženih izjav in dokumentov prosilca.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tar. št. 1 in 3 Zakona o upravnih taksah – ZUT- UPB5 (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), za vlogo in izdajo odločbe, kar znaša 22,60 EUR.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo kriterije po 25. čl. ZUT, s tem da status dokažejo z ustreznimi dokazili.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo osebno v vložišču Občine Ljutomer, pisarna št. 108 v poslovnem času ali pošljejo po pošti do vključno **ponedeljka 7. 4. 2025** (za pravočasno oddano vlogo šteje datum poštnega žiga na ovojnici – kuverti v kateri je vloga, če je vloga oddana po pošti). Vloga oz. kuverta mora biti naslovljena na naslov: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer - s pripisom »RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA 2025«.



## E. SPLOŠNE DOLOČBE

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

Komisija, ki jo imenuje Občina Ljutomer, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Komisija lahko opravi tudi ogled sedanjih stanovanjskih razmer posameznih prosilcev.

Stanovanja, ki se nahajajo na območju Občine Ljutomer, se bodo upravičencem dodeljevala po dokončnih prednostnih listah A in B ter seznamu A in B za zamenjavo stanovanja, ki bodo izdelani na podlagi tega razpisa po zakonskih določilih, v skladu z možnostmi dodelitev oziroma izpraznjenimi ali na novo pridobljenimi stanovanji.

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

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

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko Občina Ljutomer ponovno preveri, če udeleženec razpisa oz. upravičenec do stanovanja še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb oz. odstopanj, ki vplivajo na upravičenost, se prosilec črta iz seznama upravičencev.

Prednostni listi in seznama bodo objavljeni na Uradni spletni strani Občine Ljutomer, <https://obcinaljutomer.si/Razpisi>.

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

Številka: 352-8/2025-4207-1

Datum: 24. 3. 2025



  
mag. Olga Karba,  
ŽUPANJA

