

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami; v nadaljevanju: SZ-1), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 44/25); v nadaljevanju: Pravilnik) in Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina objavlja naslednji

1. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ MLADIM

1. PREDMET RAZPISA

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščine (v nadaljevanju JSS OA) objavlja 1. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim, ki se nahajajo na območju občine Ajdovščina in so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljevanju JSS OA).

Na tem javnem razpisu bodo v neprofitni najem oddane **4 stanovanjske enote - Hiše za mlade v Dobravljah**. Hiše se nahajajo na parc. št. 556/17, 556/18 in 556/19, vse k.o. Skrilje. Stanovanjske enote bodo predvidoma na razpolago za oddajo v najem v prvi polovici leta 2026.

Tri stanovanjske enote (1A, 2A, 1B) se bodo predvidoma dodelile mladim družinam, ena stanovanjska enota (2B) pa mlademu paru. Prosilec v vlogi označi, za katero stanovanjsko enoto oddaja vlogo.

Okvirne površine posamezne stanovanjske enote:

STANOVANJSKA ENOTA – PRITLIČJE:	41,28 m²
Vhod	5,89 m ²
Tehnika in WC	5,36 m ²
Bivalni prostor	30,03 m ²
STANOVANJSKA ENOTA – NADSTROPJE:	37,37 m²
Hodnik	3,14 m ²
Spalnica	12,01 m ²
Soba 1	7,95 m ²
Soba 2	7,51 m ²
Kopalnica	6,76 m ²
SKUPAJ BIVALNI DEL	78,65 m²

Posamezni stanovanjski enoti pripadata dve parkirni mesti ter zunanje dvorišče. Stanovanjske enote niso primerne za gibalno ovirane osebe.

Načrti stanovanjskih enot so v prilogi javnega razpisa.

2. NEPROFITNA NAJEMNINA IN NAJEMNO RAZMERJE

Najemnina za dodeljena namenska najemna stanovanja bo določena na podlagi določil Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine (v nadaljevanju: Uredba) in določitvi višine subvencij najemnin oziroma po merilih in predpisih, ki bodo veljali v trenutku določitve (izračuna) višine najemnine.

Informativna neprofitna najemnina za posamezno stanovanjsko enoto, točkovano s 352 točkami, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, bo znašala približno **450,00 €**.

Višina neprofitne najemnine se v skladu z določili SZ-1 enkrat letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Najemno razmerje bo sklenjeno s pogodbo med prosilcem, polnoletnimi člani gospodinjstva, ki so obenem tudi poroki ter JSS OA, **za določen čas, za obdobje 10 let** od datuma sklenitve najemne pogodbe, brez možnosti podaljšanja najemnega razmerja.

3. RAZPISNI POGOJI

3.1. Splošni pogoji

Stanovanjske enote po tem javnem razpisu se lahko dodelijo v najem **polnoletnim mladim prosilcem, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje** in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter izpolnjujejo pogoje v skladu s tem javnim razpisom, to so:

- mladi pari in
- mlade družine.

Za mlade prosilce se po tem razpisu štejejo polnoletne osebe in sicer:

- **mladi pari brez otrok**, pri katerih oba člana v paru v koledarskem letu razpisa dopolnita vključno 35 let,
- **mlade družine** - življenjska skupnost starša oz. staršev z enim ali več otroki, v kateri oba starša v koledarskem letu razpisa dopolnita vključno 35 let, ne glede na starost otrok. Kot družine se štejejo življenjske skupnosti, kot jih opredeljuje družinski zakonik; kot starš se po tem razpisu šteje tudi oseba, ki skrbi za otroka iz naslova postavitve otroka pod starševsko skrb ali skrbništvo, ki je posledica smrti staršev in je v koledarskem letu razpisa dopolnila 35 let. Upošteva se tudi zdravniško potrjena nosečnost.

Kot ožji družinski član se po tem razpisu šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja.

Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemale za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa (2025).

3.2. Ostali pogoji

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilec in njegov zakonski ali zunajzakonski partner, za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem so, poleg splošnih pogojev iz prejšnje točke tega javnega razpisa, še:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- stalno bivanje prosilca v občini Ajdovščina na dan objave javnega razpisa,
- da prosilec in osebe, ki z njim kandidirajo za pridobitev namenskega najemnega stanovanja niso lastniki ali solastniki drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednost 60 % primernega stanovanja, razen, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da prosilec in osebe, ki z njim kandidirajo za pridobitev namenskega najemnega stanovanja niso lastniki ali solastniki nepremičnine, ki se oddaja v kratkoročni najem za turistične nastanitve;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino,
- da prosilec in osebe, ki z njim kandidirajo za pridobitev namenskega najemnega stanovanja izpolnjujejo dohodkovni cenzus, ki je določen v točki 4. tega javnega razpisa,

Vrednost 60% primernega stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz tabele pod točko 5. tega javnega razpisa.

Prosilec lahko na tem javnem razpisu odda vlogo samo za eno stanovanjsko enoto! V primeru več prejetih prijav bo upoštevana prva prejeta vloga.

Za vse zgoraj navedene upravičence velja, da morajo imeti v času objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka prijavljeno **stalno prebivališče na območju občine Ajdovščina**.

3.3. Člani gospodinjstva prosilca – udeleženci razpisa

Za člane gospodinjstva štejejo prosilec in vse osebe, ki so se skupaj s prosilcem javile na ta javni razpis oziroma so navedene v vlogi prosilca. Prosilec mora v vlogi navesti vse osebe, ki skupaj s

prosilcem sodelujejo na razpisu, to so osebe, ki se bodo v primeru uspeha s prosilcem vselile v dodeljeno stanovanje.

Na javnem razpisu lahko poleg prosilca sodelujejo:

- zakonski oziroma zunajzakonski partner prosilca,
- otroci oziroma posvojenci prosilca ali zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja prosilca, dokler jih je ta dolžan preživljati in pod pogojem, da živijo s prosilcem.

Glede na določilo Zakona o socialnem varstvu (ZSV, Uradni list RS 23/07, s spremembami) se za zunajzakonskega partnerja prosilca šteje oseba, ki živi s prosilcem najmanj eno leto v življenjski skupnosti, ki je po Družinskem zakoniku (DZ, Uradni list RS, št. 15/17 s spremembami) v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo.

Druge osebe ne morejo sodelovati na tem javnem razpisu.

4. DOHODKOVNI KRITERIJ

Prosilci in njihovi ožji družinski člani so upravičeni do dodelitve namenskega najemnega stanovanja po tem javnem razpisu, če je dohodek zaposlenih članov gospodinjstva v mejah, določenih v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v Občini Ajdovščina, ki je v letu 2024 znašala 1.453,57 EUR.

Število zaposlenih članov gospod.	Delež povprečne neto plače v Občini Ajdovščina	Meja dohodka NETO (EUR) minimalno	Meja dohodka NETO maksimalno (EUR)
1	od 80% do 200 %	1.162,86	2.907,14
2	od 150 do 250%	2.180,36	3.633,92
3 in več	od 170 do 315%	2.471,07	4.578,74

V primeru, da je prosilec ali njegov družinski član samostojni podjetnik, je upravičen do dodelitve namenskega najemnega stanovanja po tem javnem razpisu, če znašajo njegovi davčno priznani letni prihodki, ugotovljeni na podlagi Obračuna akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti v letu 2024, najmanj 20.000,00 EUR in največ 50.000 EUR.

V dohodek se ne všttevajo socialni transferji, to so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek in podobno.

5. PREMOŽENJSKI CENZUS PROSILCA

Glede na število članov gospodinjstva, vrednost premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov ne sme presegati naslednjih vrednosti:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov – od - največ do	Najvišja vrednost premoženja - 60 % vrednosti primernega stanovanja ¹
1-člansko	20 - 45 m ²	32.912,18 EUR
2-člansko	45 - 55 m ²	39.283,20 EUR
3-člansko	55 - 70 m ²	48.296,91 EUR
4-člansko	70 - 82 m ²	55.539,30 EUR
5-člansko	82 - 95 m ²	64.460,16 EUR
6-člansko in več	95 - 105 m ²	71.245,44 EUR

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.

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega zneska, v kolikor gre za primarno dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

6. POSTOPEK IN MERILA ZA OCENJEVANJE

Izvajalec javnega razpisa za dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem je JSS OA. Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

Vloge prosilce, ki bodo izpolnjevali pogoje tega javnega razpisa, bodo točkovane po spodaj navedenih kriterijih. Če dva ali več prosilcev dosežeta enako število točk, strokovna komisija JSS OA opravi javno žrebanje za izbor upravičenca.

6.1. Število članov gospodinjstva

Kriterij	Stanovanjska enota 1A, 1B, 2A	Stanovanjska enota 2B
Mladi pari	30 točk	100 točk
Mlada družina *	100 točk	0 točk

¹ Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, ki je točkovano s 320 točkami (vrednost točke 3,72 EUR), z lokacijskim faktorjem 1,0 in površinskim normativom v zgornjem razponu.

* mlada družina je življenjska skupnost staršev z enim ali več otroki, v kateri oba starša v koledarskem letu razpisa dopolnita vključno 35 let, ne glede na starost otrok. Kot družine se štejejo življenjske skupnosti, kot jih opredeljuje družinski zakonik.

6.2. Doba stalnega bivanja v občini Ajdovščina

Kriterij	Stanovanjska enota 1A, 1B, 2A	Stanovanjska enota 2B
do 5 let	0 točk	0 točk
nad 5 do 10 let	30 točk	30 točk
nad 10 do 15 let	40 točk	40 točk
nad 15 do 20 let	90 točk	90 točk
nad 20 do 25 let	120 točk	120 točk
nad 25 let	150 točk	150 točk

6.3. Prostovoljno delo v nevladnih organizacijah, društvih, humanitarnih in drugih javno koristnih organizacijah, s sedežem v občini Ajdovščina.

Vlagatelj oziroma član gospodinjstva, ki aktivno sodeluje kot prostovoljec v Občini Ajdovščina, lahko pridobi 20 dodatnih točk in sicer:

- za najmanj 300 opravljenih prostovoljnih ur v nevladnih organizacijah, društvih, humanitarnih ali drugih javno koristnih organizacijah s sedežem v občini Ajdovščina, v zadnjih 5 letih,
- v primeru, da je bil izbran za Naj prostovoljca/ko Slovenije ali Naj prostovoljca/ko Občine Ajdovščina v zadnjih 5 letih.

7. VARŠČINA

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 za uporabo stanovanja znaša dve mesečni najemnini za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Varščina se ne obrestuje.

Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

8. RAZPISNI POSTOPEK

8.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev namenskih stanovanj za mlade v najem, oddajo svojo vlogo na posebnem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije – priloga razpisa.

Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, je na voljo na spletni strani JSS OA <https://www.jss-oa.si/> ter v sprejemni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, Ajdovščina.

8.2. Rok za oddajo vloge

Podpisano vlogo (velja prostoročni ali digitalni podpis) s prilogami morajo prosilci poslati **v času od 20. 6. 2025 do vključno 20. 8. 2025 osebno ali s priporočeno pošiljko na naslov Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina**, s pripisom »Javni razpis za namenska stanovanja – mladi«. Upošteva se, da je vloga pravočasna, če je na pošti oddana kot priporočena pošiljka zadnji dan roka za oddajo vloge.

Vloga, ki bo oddana preko elektronske pošte se šteje za pravočasno, če je prejeta **do vključno 20. 8. 2025 do 24:00**, na info@jss-ajdovscina.si.

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.

8.3. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev namenskih stanovanj za mlade v najem morajo prosilci **OBVEZNO** priložiti izpolnjene listine oz. dokazila, navedena v alinejah 1., 2., 3. in 4., ostale listine oz. dokazila, navedene v alinejah od 5. do 11. pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo izpolnjevanje pogojev oziroma dodatne točke. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge v zahtevanem roku ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

OBVEZNE PRILOGE:

1. **izpolnjen obrazec vloge** z izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov – članov gospodinjstva, ki kandidirajo skupaj s prosilcem, izpolnjeno in podpisano izjavo prosilca o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov prosilčevega gospodinjstva, ki lahko kandidirajo skupaj s prosilcem,
2. **fotokopijo rojstnega lista prosilca in oseb, ki z njim kandidirajo na razpisu,**

3. **potrdilo o prejšnjih stalnih prebivališčih / stalnih naslovih v tujini** prosilca in vseh oseb, ki z njim kandidirajo na razpisu (izda upravna enota – zgodovinski izpis),
4. **izjava za obdelavo vseh osebnih podatkov, potrebnih za preverbo izpolnjevanja pogojev** prosilcev po tem javnem razpisu,

OSTALE PRILOGE:

5. potrdilo o sklenjeni zakonski zvezi,
6. izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti, overjeno pri notarju ali pristojni upravni enoti,
7. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu:
 - dokazilo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih (npr. potrdilo o prijavljenem začasnem prebivališču);
 - prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu (izpis iz zemljiške knjige) ter v kolikor se z vrednotenjem po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na Portalu Prostor GURS ne strinja, cenilno poročilo o vrednosti nepremičnine, izkazane na podlagi uradne cennitve nepremičnine, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca;
8. izjava, s katero prosilec in drugi polnoletni člani dovoljujejo vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov;
9. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja (potrjene kopije plačilnih list ali potrdilo delodajalca);
10. Obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti (obr. DDD-DDD) za samozaposlene osebe,
11. zdravniško potrdilo o nosečnosti,
12. potrdilo organizacije o opravljenih prostovoljnih urah oziroma potrdilo za Naj prostovoljca/ko Slovenije ali Naj prostovoljca/ko Občine Ajdovščina (priloga razpisa).

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 JSS OA skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobil neposredno iz uradnih evidenc.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi v tem javnem razpisu in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

9. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba JSS OA bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo namenskih najemnih stanovanj za mlade v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina v najem.

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

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, ki bo oblikovana v dveh skupinah:

- SKUPINA A: stanovanjske enote za mlade družine (1A, 1B, 2A),
- SKUPINA B: stanovanjska enota za mlad par (2B),

in sicer po številu zbranih točk.

Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo, bo javno objavljen po šifri vloge na spletni strani JSS OA. Poimenski seznam upravičencev bo objavljen na oglasni deski v prostorih JSS OA, Goriška cesta 29e, Ajdovščina. JSS OA bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red za vsako posamezno skupino posebej.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo **upravičencev v 6 mesecih od datuma** zaključka javnega razpisa.

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

JSS OA si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa. JSS OA si prav tako pridržuje pravico, da v primeru, da pride do spremembe stvarnoppravne in druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani JSS OA.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prosilci se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu

osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo JSS OA na način, za katerega se opredelijo v obrazcu prijave. Prosilec s podpisom prijave izjavlja, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zaveda in izjavlja, da je seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Prosilci prav tako ob sklenitvi najemne pogodbe privolijo, da se strinjajo z obdelavo podatkov za potrebe spremljanja in evaluacije razpisa.

Za dodatne informacije smo v času uradnih ur Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina dosegljivi na telefonski številki 05 365 91 90 in na e-poštnem naslovu info@jss-ajdovscina.si. Pomoč pri izpolnjevanju obrazcev bo možna v poslovnih prostorih JSS OA, Goriška 29e, Ajdovščina, po predhodnem dogovoru.

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina