

Na podlagi 87. člena 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), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 s spremembami), Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami; v nadaljevanju: Pravilnik), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 s spremembami) in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21; v nadaljevanju: Uredba), Javni stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina objavlja naslednji

## 2. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

### 1. PREDMET RAZPISA

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščine objavlja javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem, ki se nahajajo na območju občine Ajdovščina in so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljevanju JSS OA), ki bodo predvidoma na razpolago za oddajo v najem v letih 2025 in 2026:

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- **lista A** za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za vplačilo varščine,
- **lista B** za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo določeno v 9. členu Pravilnika in so zavezanci za vplačilo varščine.

Število prostih stanovanj ni mogoče vnaprej predvideti, zato se bodo oddajala glede na razpoložljive zmožnosti JSS OA. Neprofitna stanovanja se oddajajo neopremljena. Na dan objave javnega razpisa ima JSS OA na voljo predvidoma 5 prostih stanovanj. V primeru, da se bo izpraznilo dodatno neprofitno stanovanje, ki je trenutno zasedeno, bo predmet nadaljnje dodelitve v najem.

*Tabela 1: Prosta stanovanja na dan objave razpisa*

	Naslov stanovanja	ID	Površina m <sup>2</sup>	Okvirna višina neprofitne najemnine	Opomba
1.	Ulica Milana Klemenčiča 8, Ajdovščina (Papillon I)	2380-751-22 (A-3.4)	52,40	307,00 EUR	s pripadajočim parkiriščem v garaži, vseljivo takoj
2.	Ulica Milana Klemenčiča 8, Ajdovščina (Papillon I)	2380-751-16 (A-2.4)	52,80	309,00 EUR	s pripadajočim parkiriščem v

					garaži, vseljivo takoj
3.	Ulica Milana Klemenčiča 8, Ajdovščina (Papillon I)	2380-751-4 (A-0.4)	53,50	319,00 EUR	s pripadajočim parkiriščem v garaži in atrijem, vseljivo takoj
4.	Ulica Milana Klemenčiča 8, Ajdovščina (Papillon I)	2380-751-11 (A-1.5)	52,40	307,00 EUR	s pripadajočim parkiriščem v garaži, vseljivo takoj
5.	Batuje 5, Črniče		69,46	170,00 EUR	vseljivo v 2026, po prenovi

Do konca leta 2025 bodo predvidoma na voljo še 4 stanovanja zaradi izselitve najemnikov v okvirnih površinah od 54 m<sup>2</sup> do 86 m<sup>2</sup>.

## 2. NEPROFITNA NAJEMNINA

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi določil SZ-1, Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb in Uredbe oziroma po merilih in predpisih, ki bodo veljali v trenutku določitve (izračuna) višine najemnine.

Najemniki lahko uveljavljajo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z določili SZ-1, Uredbo oziroma predpisom, veljavnim v času oddaje stanovanja v najem.

Informativno navajamo, da za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 53,00 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, znaša najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 251,00 EUR. Višina neprofitne najemnine se v skladu z določili SZ-1 enkrat letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

V skladu z 90. členom SZ-1 se bodo najemne pogodbe za neprofitna stanovanja z upravičenci sklenile za nedoločen čas.

Najemodajalec vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika denacionaliziranega stanovanja, ki je na podlagi določb o pogojih za dodelitev neprofitnega stanovanja ali javnega najemnega stanovanja najemnikom denacionaliziranih stanovanj iz SZ-1, pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, v skladu z vsakokrat veljavnim Pravilnikom na dan preverjanja.

Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase, za uporabnike in za vse povezane osebe z najemnikom, kot do določa zakon, ki ureja pravice iz

javnih sredstev, ne glede na to, ali so osebe navedene v najemni pogodbi ali ne, v roku 30 dni od prejema zahteve.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine spremenijo po merilih in postopku, določenim s pravilnikom, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine. Če se socialno stanje najemnika spremeni, lahko zahteva preveritev ponovno preveritev in spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

### 3. POVRŠINSKI NORMATIV

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem bodo upoštevani naslednji površinski normativi, veljavni v času dodelitve stanovanja:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – LISTA A	Površina stanovanja z vplačilom varščine - LISTA B
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 zgornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o stanovanjski najemnici, občinskega sveta Občine Ajdovščina obračuna kot prosto oblikovana - tržna najemnina.

### 4. RAZPISNI POGOJI

#### 4.1. Splošni pogoji

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

1. državljanstvo Republike Slovenije;
2. stalno prebivališče v občini Ajdovščina;
3. da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
4. 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,

5. da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60 % primerne stanovanja<sup>1</sup>;
6. da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred tem javnim razpisom (v letu 2024) gibljejo v mejah, določenih v 5. točki tega javnega razpisa;
7. da so prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, in drugi člani gospodinjstva poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne sodne stroške sodnega postopka v zvezi s prejšnjim najemom.

V primeru 4., 5., 6. in 7. alineje prejšnjega odstavka se za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, ki so se skupaj s prosilcem javile na razpis oziroma so navedene v vlogi prosilca.

Vrednost 60% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz tabele pod točko 6. tega javnega razpisa.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so polnoletni državljani Republike Slovenije in ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji ter osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno prebivanje, ker je bila ugotovljena upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva (Uradni list RS, št. 99/13 s spremembami).

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**.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi osebe, ki nimajo stalnega prebivališča na območju občine Ajdovščina in sicer:

- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji ter na območju občine Ajdovščina prijavljeno začasno bivališče. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- invalidi, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička oziroma trajno pomoč druge osebe, če imajo na območju občine Ajdovščina večje možnosti za zaposlitev ali jim je na območju občine Ajdovščina zagotovljena zdravstvena storitev;
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

---

- <sup>1</sup> Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;

#### 4.2. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu:

- tisti, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitnih drugih stroškov postopka prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z Občino Ajdovščina ali JSS OA,
- ki so vpisani v najemni pogodbi kot uporabniki stanovanjske enote v lasti JSS OA in so kot poroki soodgovorni za stanovanjske obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja neporavnan dolg,
- tisti, ki so se protipravno vselili v stanovanje JSS OA ali Občine Ajdovščina brez soglasja lastnika v obdobju zadnjih 10 let pred objavo javnega razpisa,
- tisti, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti JSS OA.

#### 4.3. 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.

S prosilcem lahko na razpisu sodelujejo:

- zakonski oziroma zunajzakonski partner prosilca. 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,
- otroci oziroma posvojenci prosilca ali zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja prosilca dokler jih je ta dolžan preživljati in pod pogojem, da živijo s prosilcem - v primeru študija najdlje do zaključka študija oziroma do dopolnjenega 26. leta starosti, če se redno šola in ni zaposlen ter ni vpisan v evidenco brezposelnih oseb, in sicer le do prvega zaključka višješolskega strokovnega študija ali dodiplomskega študija ali do prvega zaključka magistrskega študijskega programa ali enovitega magistrskega študijskega programa ali če zaradi daljše bolezni ali poškodbe ali služenja vojaškega roka med šolanjem otrok šolanja ni končal v predpisanem roku, še toliko časa, kolikor se je šolanje zaradi teh razlogov podaljšalo<sup>2</sup>,

---

<sup>2</sup> Redno šolanje pomeni, da otrok redno izpolnjuje učne obveznosti (sodba Vrhovnega sodišča RS št. II Ips 301/93 z dne 13. 5. 1993). Med redno šolanje sodi tudi izredni študij (sodba Višjega sodišča v Ljubljani št. IV Cp 1488/2012 z dne 13. 6. 2012), v primeru, da oseba, ki je vpisana v izredni študij ni zaposlena. Med redno šolanje ne sodi opravljanje pripravništva ali usposabljanje, šolanje in pripravništvo, ki ga je omogočil Zavod za zaposlovanje RS (sodba Vrhovnega sodišča RS št. II Ips 749/93 z dne 7. 10. 1993)

- druge osebe pa le, če obstaja dolžnost preživljanja<sup>3</sup>.

Druge osebe, kot so otroci prosilca stari nad 26 let, ne morejo sodelovati skupaj s prosilcem, pač pa lahko oddajo svojo lastno vlogo. Tudi v primeru, da prosilec v vlogi navede tudi take osebe, se teh oseb ne upošteva in se iz vloge črtajo.

## 5. DOHODKOVNI KRITERIJ

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji, ki je v navedenem obdobju znašala 1.526,02 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu »LISTA B«.

Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja dohodka NETO (EUR)	%	Meja dohodka NETO (EUR)
1-člansko	90 %	do 1.373,41	Od 90% do 200%	nad 1.373,41 do 3.052,04
2-člansko	135%	do 2.060,13	od 135 do 250%	nad 2.060,13 do 3.815,05
3-člansko	165%	do 2.517,93	od 165 do 315%	nad 2.517,93 do 4.806,96
4-člansko	195%	do 2.975,74	od 195 do 370%	nad 2.975,74 do 5.646,27
5-člansko	225%	do 3.433,55	od 225 do 425%	nad 3.433,55 do 6.485,58
6-člansko	255%	do 3.891,35	od 255 do 470%	nad 3.891,35 do 7.172,29

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

Dohodkovni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja se ne uporabljajo za prosilce – najemnike denacionaliziranega stanovanja, skladno s 5. členom Pravilnika.

<sup>3</sup> Člani gospodinjstva stari nad 65 let, če jih je prosilec po zakonu dolžan preživljati (prosilec predloži dokazilo, da obstaja zakonska dolžnost preživljanja člana gospodinjstva starejšega od 65 let, npr. notarsko sklenjen sporazum o preživljanju, upravno odločbo o preživljanju), osebe v rejništvu pri prosilcu oziroma osebe v skrbništvu pri prosilcu, ki jih je prosilec dolžan preživljati.

## 6. PREMOŽENJE PROSILCA

Glede na število članov gospodinjstva, vrednost premoženja ne sme presegati naslednjih vrednosti:

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

Za vsakega nadaljnjega člana, se površina lastniškega stanovanja poveča za 6m<sup>2</sup>. 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 dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

V primeru, da je prosilec invalid oziroma družina z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Navedena premoženjska omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino.

## 7. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV TER KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE

Splošne in dodatne prednostne kategorije prosilcev so opredeljene v 6. členu Pravilnika ter s tem javnim razpisom.

---

<sup>4</sup> 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 za listo B iz točke 3. tega javnega razpisa.

## 7.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- mlade družine in mladi,
- starejši od 65 let, samski ali par, kjer oba s partnerjem v letu razpisa dopolnita 65 let;
- družine z večjim številom otrok,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- žrtve nasilja v družini,
- najemniki denacionaliziranih stanovanj.

Določilo, ki se nanaša na prednostno kategorijo: **mlade družine**, velja v primerih družin z najmanj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot **35 let**, dopoljenih v letu razpisa, pri čemer se kot mlade družine upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike. Za mlado družino se šteje družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.

Določilo, ki se nanaša na prednostno kategorijo: **mladi**, velja v primerih, ko starost udeleženca razpisa ne presega **30 let**, dopoljenih v letu razpisa.

Določilo, ki se nanaša na prednostno kategorijo obsega: **invalidi** in družine z invalidnim članom – upošteva se osebe, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe.

Število točk pri posamezni kategoriji splošnih prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnjem odstavku te točke, je opredeljeno v preglednici pod točko 7.3..

## 7.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z 2. odstavkom 6. člena Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini v Občini Ajdovščina in ob polnoletnosti in prenehanju rejništva, na podlagi odločbe in mnenja centra za socialno delo, nimajo pogojev za vrnitev k staršem;
- prosilci, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju, še niso uspeli rešiti stanovanjskega vprašanja in so najmanj 2x sodelovali na prejšnjih razpisih JSS OA in Občine Ajdovščina ter so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na prejšnjih

razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev, ali so zavrnilo primerno stanovanje na prejšnjih razpisih, ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca in pa njegovega sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. V primeru kandidiranja sedanjega ali nekdanjega zakonca ali partnerja, je ta dolžan, na ločeni izjavi, navesti kdo je (bil) njegov zakonec, s katerim je že kandidiral na razpisih in to na katerem razpisu. V primeru spremembe osebnega imena ali enotne matične številke, je dolžan navesti tudi te podatke;

- prosilci, katerim je bila v zadnjih 2 letih odobrena izredna dodelitev stanovanja na podlagi pozitivnega mnenja CSD;
- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno prebivališče na območju občine Ajdovščina. V primeru prekinitve bivanja, se leta seštevajo.

**7.3. Prednostne kategorije, opredeljene v točki 7.1. in 7.2., se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjim številom točk:**

SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV		lista A	lista B
1.	mladi: mlade družine (do 35 let) in mladi (do 30 let)	150	150
2.	starejši od 65 let	100	100
3.	žrtve nasilja v družini	100	100
4.	družina z večjim številom otrok – najmanj trije otroci	50	50
5.	invalidi in družine z invalidnim članom	50	50
DODATNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV			
1.	najemniki denacionaliziranih stanovanj	50	50
2.	prosilci, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini v Občini Ajdovščina in ob polnoletnosti in prenehanju rejništva nimajo pogojev za vrnitev k staršem	50	50
3.	Prosilci z najmanj 2 x udeležbo na prejšnjih razpisih – ena uvrstitev na prednostno listo 40 točk, dve uvrstitvi 60 točk <sup>5</sup>	40/60	40/60
4.	Prosilci, katerim je bila v zadnjih 2 letih odobrena izredna dodelitev stanovanja na podlagi pozitivnega mnenja CSD	80	80

<sup>5</sup> Upošteva se prijavo na Javni razpis JSS OA iz leta 2023 in Javni razpis Občine Ajdovščina iz leta 2019

5.	Stalnost bivanja na območju občine Ajdovščina		
	nad 5 do 10 let	20 točk	20 točk
	nad 10 do 15 let	40 točk	40 točk
	nad 15 do 20 let	90 točk	90 točk
	nad 20 do 30 let	120 točk	120 točk
	nad 30 let	150 točk	150 točk

Če več prosilcev doseže enako število točk, glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda:

1. mladi in mlade družine,
2. starejši od 65 let,
3. prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja na območju občine Ajdovščina,
4. invalidi in družine z invalidnim članom,
5. žrtve nasilja v družini,
6. družine z večjim številom otrok,
7. prosilci, ki so se več kot dvakrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih,
8. prosilci, katerim je bila v zadnjih 3 letih odobrena izredna dodelitev stanovanja na podlagi pozitivnega mnenja CSD,
9. najemniki denacionaliziranih stanovanj.

V primeru, da so prosilci izenačeni tudi v zadnji kategoriji, ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja na območju občine Ajdovščina.

## 8. 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 tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Varščina se ne obrestuje.

Varščino so zavezani plačati gospodinjstva, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika oziroma mejo dohodka, za listo B določeno v točki 5. tega razpisa.

Lastna udeležba za prosilce iz liste B se ne zaračuna.

## 9. RAZPISNI POSTOPEK

### 9.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddajo svojo vlogo na posebnem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije – priloga razpisa. Obrazec vloge bo na voljo v elektronski obliki na spletni strani <https://www.jss-oa.si/>.

Obrazec, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, je na voljo **na spletni strani JSS OA ter v sprejemni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, Ajdovščina.**

### 9.2. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati **v času od 20. 6. 2025 do vključno 31. 7. 2025 osebno ali s priporočeno pošiljko na naslov Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina**, s pripisom »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj 2025/2026«. 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 31.7.2025 do 24:00** na [info@jss-ajdovscina.si](mailto: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.

### 9.3. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj 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 16. 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 opisom stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer, 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 cenitve 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. v primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oz. drugega družinskega člana; prosilec ali njegov družinski član dokazuje status brezposelne osebe s prijavo v evidenco brezposelnih oseb pri Zavodu za zaposlovanje Republike Slovenije;
10. 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);
11. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
12. potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
13. dokazilo o nasilju v družini – strokovno mnenje Centra za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v javno mrežo socialnovarstvenih programov, ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju. Potrdilo ne sme biti starejše od 3 let;
14. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
15. odločbo in mnenje Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini in nezmožnosti vrnitve k staršem,
16. dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice, če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja,

17. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oz. odločba upravne enote).

**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.

## **10. SPLOŠNE DOLOČBE**

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

**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.**

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev po šifri vloge, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na spletni strani JSS OA. Poimenski seznam upravičencev bo objavljen na oglasni deski v prostorih JSS OA, Goriška cesta 29e, Ajdovščina.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo **upravičencev v 6 mesecih od datuma** zaključka javnega razpisa. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe vloži pritožbo. Pritožba se naslovi na Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina.

Po rešitvi pritožb se objavi dokončni seznam upravičencev. Z uspelimi upravičenci bodo glede na razpoložljiva stanovanja sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se

na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove ali poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več, se črta s seznama upravičencev.

JSS OA bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red po posameznih seznamih, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

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

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](mailto:info@jss-ajdovscina.si). Pomoč pri izpolnjevanju obrazcev bo možna v poslovnih prostorih sklada, po predhodnem dogovoru.

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina