

Na podlagi določil 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 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US), 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 in 62/23), Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22) in Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina direktor Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina po predhodnem soglasju Nadzornega sveta z dne 11. 6. 2025 sprejema:

## **P R A V I L N I K**

### **o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**

#### **1.SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen** **(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (v nadaljevanju: namensko najemno stanovanje) v občini Ajdovščina in določa:

- upravičence in pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- najemnino in ostale stroške uporabe namenskega najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja poleg najemnika.

(2) Namenska najemna stanovanja so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: JSS OA).

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika JSS OA in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

##### **2. člen** **(namen)**

(1) Namen tega pravilnika je zagotoviti podporo mladim, ki so šele vstopili na trg dela in se nahajajo v finančno manj ugodnem položaju, pri procesu osamosvajanja ter reševanju svojega stanovanjskega vprašanja. Podpora se zagotavlja z omogočanjem dostopa do namenskih najemnih stanovanj, kar hkrati prispeva k ustvarjanju pogojev za oblikovanje lastne družine. Osrednji dolgoročni cilj ukrepa je vzpostavitev čim bolj spodbudnega okolja za bivanje mladih v občini Ajdovščina.

### **3. člen (opredelitev izrazov)**

(1) Izrazi po tem pravilniku imajo naslednji pomen:

- mladi so polnoletne osebe, v koledarskem letu razpisa dopolnijo vključno 35 let in so samski oziroma so pari brez otrok, ki na območju občine Ajdovščina prvič rešujejo stanovanjski problem;
- 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;
- kot starš se po tem odloku 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 vključno 35 let;

(2) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku 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.

(3) Namenska najemna stanovanja se dodelijo polnoletnim prosilcem, glede na različne skupine:

1. mladim posameznikom,
2. mladim parom,
3. mladim družinam.

Opredelitev posamezne skupine prosilcev, katerim so namenjena namenska najemna stanovanja, se določi z vsakokratnim javnim razpisom.

## **2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM**

### **4. člen (splošni pogoji)**

(1) Namenska najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim prosilcem (mladi posamezniki, pari ali družine), ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom in javnim razpisom.

(2) 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.

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

(4) Minimalni in maksimalni mesečni dohodek, ki ga mora prosilec izkazati, se določi z vsakokratnim javnim razpisom, v odstotku povprečne neto plače v Občini Ajdovščina, glede na število zaposlenih članov gospodinjstva, oziroma v višini davčno priznanih letnih prihodkov za samostojne podjetnike.

## **5. člen** **(ostali pogoji)**

Pogoji, ki jih morata izpolnjevati prosilec in njegov zakonski ali zunajzakonski partner, če skupaj z njim kandidira na javnem razpisu za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- starost med 18 in 35 let,
- 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 in osebe, ki z njim kandidirajo za pridobitev namenskega najemnega stanovanja izpolnjujejo dohodkovni cenzus, ki je določen z vsakokratnim javnim razpisom,
- 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 morebitne druge pogoje, ki jih JSS OA v posameznem javnem razpisu posebej utemelji.

### **3. POSTOPEK IN MERILA ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM**

## **6. člen** **(postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj v najem)**

(1) Namenska najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom na podlagi javnega razpisa.

(2) 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.

(3) Javni razpis se objavi na spletnih straneh JSS OA, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

(4) V javnem razpisu se določi:

- a. okvirno število stanovanj za dodelitev v najem,
- b. okvirno višino najemnine za stanovanje, ki je predmet razpisa,
- c. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem,
- d. dokumentacija, ki jo morajo prosilci priložiti k vlogi,
- e. okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
- f. rok in naslov za oddajo vlog in
- g. okvirni rok, v katerem bodo prosilci obveščeni o izidu razpisa.

(5) Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, meril, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa, se opredelijo v razpisni dokumentaciji.

(6) JSS OA lahko od prosilca zahteva vsa dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, ne da dovoljenja za vpogled v podatke ali je dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

(7) JSS OA imenuje strokovno komisijo za dodelitev namenskih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: strokovna komisija), ki prouči utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste prosilcev.

## **7. člen (merila)**

(1) Merila za ocenjevanje vlog se določijo z javnim razpisom glede na naslednje kriterije:

- doba stalnega bivanja v občini Ajdovščina,
- število članov gospodinjstva – mladi posameznik, mladi par, mlada družina (upoštevata se tudi zdravniško izkazana nosečnost),
- prostovoljno delo v nevladnih organizacijah, društvih, humanitarnih in drugih javno koristnih organizacijah, s sedežem v občini Ajdovščina.

(2) Točkjuje se dopolnjena leta stalnega bivanja v občini, v primeru prekinitve bivanja se posamezne dobe bivanja v občini seštevajo.

(3) Točke po merilih iz prvega odstavka tega člena določi strokovna komisija, imenovana za vsak javni razpis posebej.

(4) Z javnim razpisom se lahko opredeli tudi prednostna skupina prosilcev.

(5) Če dva ali več prosilcev dosežeta enako število točk na posameznem javnem razpisu, strokovna komisija JSS OA opravi javno žrebanje za izbor upravičenca.

## **8. člen** **(pridobivanje podatkov)**

(1) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva morajo razpisovalcu JSS OA s pooblastilom dovoliti pridobivanje, 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. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(2) Na zahtevo JSS OA upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja.

(3) JSS OA lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec.

## **9. člen** **(razpisni postopek in določitev liste upravičencev)**

(1) Strokovna komisija na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje listo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj.

(2) Udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, določi rok za dopolnitev vloge.

(3) Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) JSS OA izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na listo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev, kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v poslovnih prostorih JSS OA objavi lista upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem. Lista upravičencev ostane v veljavi najmanj eno leto od njene objave. Stanovanja se dodeljuje upravičencem z liste po vrstnem redu glede na primernost stanovanj.

## **10. člen** **(pravno varstvo)**

(1) Zoper odločitev JSS OA je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave liste upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

#### **11. člen (zavrnitev stanovanja)**

(1) V primeru, da upravičenec zavrne primerno stanovanje, se ga takoj črta iz liste in se stanovanje ponudi naslednjemu upravičencu na posamezni listi, s katerim se nato sklene najemna pogodba.

(2) Upravičenec, ki je bil črtan iz liste, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v Občini Ajdovščina.

#### **12. člen (najemna pogodba in najemno razmerje)**

(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za namensko najemno stanovanje sklene JSS OA največ za obdobje 10 let, brez možnosti podaljšanja najemnega razmerja.

(2) Najemnik je dolžan zase in za vse uporabnike stanovanja urediti stalno prebivališče na naslovu stanovanja skladno s predpisi, ki urejajo prijavo prebivališča.

#### **13. člen (najemnina)**

Najemnina za namenska najemna stanovanja je neprofitna, v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine.

#### **14. člen (obveznosti najemnika)**

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

#### **15. člen (prenehanje najemnega razmerja)**

(1) Najemno razmerje za najem stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno.

(2) Najemnik je dolžan, v primeru prenehanja najemnega razmerja, zapisniško izročiti JSS OA, oseb in stvari izpraznjeno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

(3) Najemno razmerje se ne more prenašati na ožje družinske člane, razen izjemoma, v primeru smrti najemnika.

(4) Najemno razmerje za najem namenskega stanovanja preneha tudi pod pogoji zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

**16. člen**  
**(uporabniki stanovanja)**

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

**17. člen**  
**(vloga za bivanje uporabnika)**

Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

**18. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi na v Uradnem listu RS.

Številka: 014-2/2025-1  
Ajdovščina, 16. junija 2025

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina  
Alenka Čadež Kobil, direktorica