



OBČINA DRAVOGRAD

Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, tel.: +386 2 872 35 60, faks: +386 2 872 35 74
<http://www.dravograd.si>; e-mail: obcina@dravograd.si

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/2003- SZ-1 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Ur. list RS, št. 24/2006 ZUP-UPB2 s spremembami), Zakona o socialnem varstvu (Ur. list RS, št. 3/2007-UPB s spremembami) ter sklepa Odbora za stanovanjske zadeve občine Dravograd, sprejetega na 2. seji, dne 25.11.2024

OBČINA DRAVOGRAD, Proračunski sklad za stanovanjske zadeve objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM ZA LETO 2025 IN 2026

I. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Dravograd Proračunski sklad za stanovanjske zadeve Občine Dravograd (v nadaljevanju: občina) razpisuje oddajo občinskih neprofitnih stanovanj v najem, ki bodo v letu 2025 in 2026, do novega razpisa na razpolago za oddajo neprofitnih stanovanj, pri čemer se bodo stanovanja dodeljevala v najem upravičencem po prednostni listi, ki bo izdelana na podlagi tega razpisa.

Števila prostih stanovanj v navedenih letih ni mogoče vnaprej predvideti, zato se bodo oddajala glede na razpoložljive možnosti.

V skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: pravilnik) bo oblikovana ena prednostna lista (lista A):

- za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Vsa stanovanja bodo upravičencem oddana po prednostni listi, ki bo izdelana na podlagi tega razpisa. Veljavnost prednostne liste po tem razpisu je dve leti oziroma do objave novega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina neprofitnih stanovanj je določena in se spreminja na podlagi SZ-1, Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije (Ur. list RS št. 153/21) oziroma na podlagi drugega ustreznega razpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko na pristojnem centru za socialno delo uveljavljajo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z uredbo oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami, po stopnji 4,68 % znaša najemnina, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov približno 260,00 EUR (4,73 EUR/m²). Vrednost točke in posledično višina najemnine se v skladu s 116. členom SZ-1 enkrat letno usklajuje z rastjo življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada RS.

Najemne pogodbe se bodo v skladu z 90. členom SZ-1 sklenile za nedoločen čas. 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 lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku določenim s pravilnikom.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi po zapisniku o točkovanju stanovanja (ogrevana površina):

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

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

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

II. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije in ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije. V primeru, da je prosilec državljan države članice Evropske unije pod pogojem vzajemnosti, mora predložiti ustrezno potrdilo o obstoju vzajemnosti, ki ga pridobi na diplomatsko konzularnem predstavništvo države, katere državljan je. Za vse velja, da imajo na dan objave razpisa stalno prebivališče na območju občine Dravograd in da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba.

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 Dravograd, pri čemer mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;

- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega bivališča, če imajo v občini Dravograd možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku;
- prosilci, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, pod pogojem, da so poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu:

- tisti, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitne stanovanjske enote v najem in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja oz. nezakonite uporabe enote v lasti ali upravljanju očine ter morebitnih stroškov sodnega postopka;
- tisti, ki so v pisani v najemno pogodbo stanovanjske enote občine in so kot poroki soodgovorni za stan. obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja dolg;
- tisti, ki so se neupravičeno vselili v stanovanje brez soglasja lastnika in se morajo izseliti v skladu s pravnomočno odločitvijo sodišča;
- tisti, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti občine in ne plačujejo obveznosti za stanovanje.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa (**obdobje JANUAR do DECEMBER 2024**) ne presegajo določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je znašala **1.514,49 EUR**.

Velikost gospodinjstva		
	%	Meja dohodka
1-člansko	90 %	do 1.363,04 EUR
2-člansko	135 %	do 2.044,56 EUR
3-člansko	165 %	do 2.498,91 EUR
4-člansko	195 %	do 2.953,25 EUR
5-člansko	225 %	do 3.407,60 EUR
6-člansko	255 %	do 3.861,95 EUR

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

2.3. Premoženje prosilca

Prosilci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- Da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- Da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega 40% vrednosti 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 družinskih članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja (premičnega ali nepremičnega v državi ali tujini), ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja.

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Geodetske uprave RS.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	21.024,00 EUR
2-člansko	25.696,00 EUR
3-člansko	32.704,00 EUR
4-člansko	38.310,40 EUR
5-člansko	44.384,00 EUR
6-člansko	49.056,00 EUR

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja.

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

3.1. Kriteriji

Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni v obrazcu, ki je priloga Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Točkovno vrednotenje navedenih kriterijev bo opravljeno v skladu s prilogo pravilnika in bo prikazano na obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev.

Ocenjuje se izključno stanovanjske razmere prosilca. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec kandidira na razpisu, ne glede na ločeno bivanje, pa se ocenjuje glede na stanovanjske razmere prosilca.

3.2. Prednostne kategorije

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost :

- invalidi in družine z invalidnim članom
- žrtve družinskega nasilja
- mlade družine in mladi
- prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnjem odstavku, se v skladu s 6. členom Pravilnika upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci, ki so se dva ali večkrat udeležili na javnih razpisih in prednostno listo ter prosilci, ki bivajo 10 in več let na območju občine Dravograd

- prosilci, ki imajo daljšo dobo bivanja v občini Dravograd, v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije prosilcev in dodatni pogoji se točkujejo z naslednjo višino točk:

Prednostna lista upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem bo sestavljena na podlagi kriterijev, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in prednostnih kategorij

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA
1. družina z večjim številom otrok (najmanj trije in več)	60
2. invalidi in družine z invalidskim članom	50
3. ženske in ženske z otroki žrtve družinskega nasilja	50
4. mlade družine	30
DODATNI POGOJI	LISTA
5. udeležba na prejšnjih razpisih	30-120
-30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo, vendar največ 120 točk	
6. stalnost bivanja prosilca na območju občine Dravograd	
(Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.)	
• za bivanje nad 10 do 15 let	
• za bivanje nad 15 do 20 let	
• za bivanje nad 20 let	30
	40
	50

Največje možno skupno število točk po prednostnih kategorijah je 230 točk.

Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Dravograd.

IV. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Rok za oddajo vloge

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 www.dravograd.si in v fizični obliki v vložišču Občine Dravograd, za čas trajanja javnega razpisa.

Celotna vsebina javnega razpisa bo objavljena na občinski spletni strani www.dravograd.si

Vlogo vključno s prilogami morajo prosilci poslati do vključno 31.3.2025, na naslov : **OBČINA DRAVOGRAD, Trg 4. julija 7, 2370 DRAVOGRAD – S PRIPISOM: JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

Prosilci LAHKO oddajo vloge osebno na vložišču Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, Dravograd.

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.

PRILOGE:

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem prosilci priložijo naslednje listine navedene pod tč. 1., 2., 3. in 4., druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izpolnjen obrazec vloge za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
2. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov)
3. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva za obdobje januar 2024 do december 2024 (osebni dohodek, pokojnina, preživnina, dohodek iz dela preko Študentskega servisa, invalidnina, denarna socialna pomoč, nadomestilo za brezposelne, itd.) z navedbo dobe zaposlitve. Kot dohodek se NE šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic nesreče, itd.;
4. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena;
5. dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe;
6. potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izven zakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
7. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu stanovanje;
8. dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami (točkovalni zapisnik)
9. utesnjenost v stanovanju – v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi;
10. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
11. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
12. odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
13. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
14. 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;
15. izvid osebnega zdravnika, s katerim se dokazujejo trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
16. 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;
17. dokazilo o sodelovanju na prejšnjih razpisih (odločba o uvrstitvi na prednostno listo);
18. izjava o dobi stalnega bivanja

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa.

Občina k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

Rok za vložitev vlog je 31.3.2025.

VI. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba Občine Dravograd bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere.

Komisija, ki jo imenuje župan Občine Dravograd, 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 si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. V primeru ogleda se ta opravi napovedano.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk.

Če se na prednostni vrstni red uvrstijo udeleženci razpisa z enakim številom točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja tisti prosilci, ki so se večkrat uvrstili na prednostno listo po prejšnjih razpisih, prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja na območju občine Dravograd. V primeru, da so prosilci po zgoraj navedenih kriterijih še vedno izenačeni, imajo prednost prosilci z večjim dohodkom na družinskega člana.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na Občino Dravograd. O pritožbi odloči v 30 dneh po prejemu pritožbe župan občine, v kateri ima pritožnik stalno prebivališče. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo objavljen dokončni seznam upravičencev. V primeru pridobitve stanovanja v najem bo z upravičencem sklenjeno najemno razmerje 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, se črta iz seznama upravičencev.

Občina bo stanovanja dodeljevala upoštevajoč prednostni vrstni red po seznamu, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko občina ponovno preveri, če udeleženec razpisa še 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 iz seznama upravičencev.

Vse popolnoma poslovno sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na razpisu, bodo skladno s1012. in 1014 čl. Obligacijskega zakonika (Ur. list RS št. 83/2001 s spremembami) solidarno odgovorne za plačilo stroškov iz naslova najemnega razmerja in bodo v najemno pogodbo vpisane kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

Za vse kar ni posebej določeno s tem razpisom se uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004 s spremembami).

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.

Prednostna lista po tem razpisu velja do objave novega javnega razpisa oziroma rešitve vseh prosilcev na prednostni listi.

Vse dodatne informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Dravograd, pri višji svetovalki za stanovanjske zadeve ali na tel št. 02-87-23-558 v času uradnih ur ali na e-naslov: stanovanjska@dravograd.si

Priloga: vloga za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem

Številka: 3522 - 0004/2025-24
Datum: 3.3.2025



Župan:
ANTON PREKŠAVEC