



Številka: 352-1/2025-1

Datum: 15. 01. 2025

Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole na podlagi 87. člena 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) ter 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

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

I. PREDMET RAZPISA

1.1.

Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo neprofitnega stanovanja v najem. Razpisnik razpisuje prosta sledeča stanovanja:

- stanovanje na naslovu Makole 31, 2321 Makole v izmeri 58,06 m²
- stanovanje na naslovu Makole 31, 2321 Makole v izmeri 37,39 m²

ter ostala neprofitna stanovanja, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena oz. na novo pridobljena.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na socialne razmere po 9. členu 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, v nadaljevanju: Pravilnik) oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine;
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena Pravilnika iz predhodne alineje zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

1.2.

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času sklepanja najemne pogodbe ter v skladu s sklepi občinskega sveta o višini veljavne neprofitne najemnine v občini.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja.

Najemnina stanovanja na naslovu Makole 31 v izmeri 58,06 m², točkovanega z 287 točkami znaša trenutno 194,06 EUR/mesec.



Najemnina stanovanja na naslovu Makole 31 v izmeri 37,39 m², točkovanega z 222 točkami znaša trenutno 110,98 EUR/mesec.

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 o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

1.3.

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

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

II. RAZPISNI POGOJI

2.1.

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije in ob upoštevanju vzajemnosti državljani ostalih članic Evropske unije.

Ne glede na navedeno so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/1991, 44/1997, 50/1998-US in 14/1999-odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/2009 – UPB), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/2011 in 57/2011 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/2010 – UPB) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/1997, 94/2000 – odl. US, 67/2002, 2/2004 - ZPNNVSM in 65/2005 – ZZZRO).

V vseh primerih velja, da morajo imeti prosilci prijavljeno stalno prebivališče na območju Občine Makole pred objavo razpisa. Izjema od tega pogoja so mlade družine.

2.2.

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju leto dni pred razpisom ne presegajo v točki 2.3. za listo B določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v obdobju leto dni pred razpisom znašala **1.270,30 EUR**.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.3., prosilci kandidirajo ali za stanovanja po listi A – (oprosčeni plačila varščine) ali za stanovanja po listi B – (zavezani za plačilo varščine).

2.3.

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva oprosčeni plačila varščine – lista A in na prosilce, ki so zavezani k plačilu varščine – lista B

Velikost gospodinjstva	LISTA A	LISTA B
------------------------	---------	---------



	%	Meja dohodka	%	Meja dohodka
1-člansko	90 %	do 1.300,61 €	od 90 % do 200%	nad 1.300,61 € do 2.890,24 €
2-člansko	135 %	do 1.950,91 €	od 135 do 250 %	nad 1.950,91 € do 3.612,80 €
3-člansko	165 %	do 2.384,45 €	od 165 do 315 %	nad 2.384,45 € do 4.552,13 €
4-člansko	195 %	do 2.817,98 €	od 195 do 370 %	nad 2.817,98 € do 5.346,94 €
5-člansko	225 %	do 3.251,52 €	od 225 do 425 %	nad 3.251,52 € do 6.141,76 €
6-člansko	255 %	do 3.685,06 €	od 255 do 470 %	nad 3.685,06 € do 6.792,06 €

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje na listi A s prištevanjem po 20 odstotnih točk, na listi B pa s prištevanjem 25 odstotnih točk.

2.4.

Upravičenci 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 (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Navedena omejitev se ne uporablja, če je prosilec najemnik stanovanja, ki ne ustreza površinskim normativom iz točke 1.3.
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% 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;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja;

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

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja do 40% brez plačila varščine	Vrednost drugega premoženja do 40% s plačilom varščine
1- člansko	do 14.016,00 EUR	do 21.024,00 EUR
2- člansko	do 21.024,00 EUR	do 25.696,00 EUR
3- člansko	do 25.696,00 EUR	do 32.704,00 EUR
4- člansko	do 30.368,00 EUR	do 38.310,40 EUR
5-člansko	do 35.040,00 EUR	do 44.384,00 EUR
6- člansko	do 39.712,00 EUR	do 49.056,00 EUR

2.5.

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- prosilci ali njihovi zakonci, ki imajo na dan zaključka razpisa do razpisnika neporavnane obveznosti iz naslova najemnine.

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



3.1.

Prednostni listi (A in B) upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem bodo sestavljeni na podlagi kriterijev, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Poleg kriterijev iz prejšnjega odstavka, se v skladu s 6. členom pravilnika upoštevajo in točkujejo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine; mladi	150	150
2. družina z večjim številom otrok – najmanj trije otroci	50	50
3. Invalidi in družine z invalidnim članom	50	50
4. družina z manjšim številom zaposlenih (najmanj 3 članska s samo 1 zaposlenim oz.ni zaposlen nihče)	50	0
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki	50	50
6. Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino	50	50
7. žrtve nasilja v družini	50	50
8. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50	50
9. Osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami	50	50
10. Najemniki denacionaliziranih stanovanj	150	150

3.2.

Skladno z določili 4. člena pravilnika, razpisnik določa še dodatni pogoj, bivanja v občini, ki ga morajo izpolnjevati vsi prosilci v naslednjih višinah:

DODATNI POGOJ	LISTA A	LISTA B
Čas bivanja v Občini Makole		
Pod 1 leto	0	0
nad 1 leto do 5 let	30	20
nad 5 let do 10 let	60	40
nad 10 let do 15 let	90	60
nad 15 let do 20 let	120	80
nad 20 let	150	100

Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

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: prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Občini Makole, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

IV. 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 znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.



Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v odločbi in najemni pogodbi.

V. RAZPISNI POSTOPEK

Vlogo z vsemi obveznimi dokazili morajo prosilci **oddati najkasneje do 21.02.2025**, v zaprti ovojnici z oznako »**NE ODPIRAJ – javni razpis – neprofitna stanovanja**« na naslov: **Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole**. Vloga je dostopna spletni strani občine www.obcina-makole.si pod rubriko »O občini; Razpisi in natečaji«, lahko pa jo osebno prevzamete na sedežu Občine Makole, Makole 35, 2321 Makole ali pa vam jo pošljemo po pošti. K izpolnjeni vlogi je potrebno priložiti vso dokumentacijo, ki je v vlogi in javnem razpisu zahtevana.

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. Komisija si pridržuje pravico, da oceni vloge na podlagi predloženih dokazil brez poziva dopolnitvi.

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti naslednje listine, navedene pod tč. 1., 2., 3., 4. in 5., druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izpolnjen obrazec vloge, izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov, izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upraviteljih zbirk podatkov,
2. dokazilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v letu 2024 (za dohodek se štejejo vsi obdavčljivi dohodki po zakonu, ki ureja dohodnino, pokojninske rente, preživnina, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, otroški dodatek, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, državne stipendije ...),
3. dokazilo o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v letu 2024 ni bilo dohodkov iz delovnega razmerja,
4. potrdilo o zaposlitvi (izda delodajalec) oziroma nezaposlenosti prosilca oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje) ter dokazilo o skupni delovni dobi prosilca,
5. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba, dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: če ne živi pri starših oziroma sorodnikih oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena; prodajna pogodba; zemljiškoknjižni izpisek,
6. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete bivanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, premalo osončeno stanovanje, dotrajane inštalacije ipd.),
7. v primeru utesnjenosti – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo,
8. kopijo poročnega lista oziroma overjeno in obojestransko podpisano izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti,
9. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let,
10. zdravniško potrdilo o nosečnosti,
11. 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),
12. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada, roj. list otroka. Neizterljivost se dokazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca,
13. 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,
14. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS),
15. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da sam prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, ki ne sme biti starejša od 30 dni,
16. odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice,



17. 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 psihosocialno pomoč ob nasilju v družini.
18. Druga potrdila, ki potrjujejo navedbe vlagatelja.

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

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa.

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

VI. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Komisija, ki jo imenuje župan, 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 nenapovedano in le pri tistih udeležencih, ki bodo na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali največje število točk glede na število razpisanih stanovanj.

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, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja tisti, ki imajo daljšo dobo bivanja v občini Makole.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev v roku 3 mesece po zaključku javnega razpisa. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi morebitnih pritožb bomo, na enak način kot je objavljen razpis (internetna stran, oglasna deska) javno objavili seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspelim upravičencem bo sklenjena najemna pogodba 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.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če upravičenec iz liste še izpolnjuje pogoje in merila za dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistveno spremenjenih okoliščin, zaradi katerih upravičenec ne izpolnjuje pogojev in meril tega razpisa, lahko razpisnik postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Makole, Makole 35, 2321 Makole, vsak delovni dan v času delovnih ur; po tel. št. 02 8029 200 ali na elektronskem naslovu: obcina@obcina-makole.si.

Občina Makole
Župan
Franc Majcen