



Občina
Kozje



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPOORNOST



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU

Datum: 5. 6. 2025

Številka: 352-2/2025-2

Občina Kozje 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 in 18/23 – ZDU-1O), 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, 108/24), objavlja

JAVNI RAZPIS za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

- 1.1.1.** Občina Kozje (v nadaljevanju najemodajalec) razpisuje dodelitev petih neprofitnih stanovanj v najem, ki se nahajajo v večstanovanjskem objektu na naslovu Kozje 35, 3260 Kozje (Mačkova hiša).

Predmet razpisa so naslednja stanovanja:

- stanovanje št. 1 v kleti objekta v izmeri 70,90 m²
- stanovanje št. 2 v pritličju objekta v izmeri 86,93 m²
- stanovanje št. 4 v prvem nadstropju objekta v izmeri 85,44 m²
- stanovanje št. 6 v mansardi objekta v izmeri 63,81 m².

Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma upoštevajoč prednostni vrstni red na prednostni listi upravičencev odvisno od oblike družine in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- **Lista A** za stanovanje št. 1 in 6 - predvideno za oddajo v najem upravičencem, ki glede na dohodke v koledarskem letu 2024 po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) (v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo varščine;
- **Lista B** za stanovanja št. 2 in 4 - predvidena za oddajo v najem upravičencem, ki so glede na dohodke v koledarskem letu 2024 po 9. členu pravilnika zavezani plačati varščino.

Znotraj liste A bo eno stanovanje namenjeno za bivanje gibalno oviranih oseb. Če stanovanje ne bo mogoče oddati, se lahko odda v okviru liste A.

Če stanovanja, ki bodo predvidena za Listo B, ne bo mogoče oddati, se lahko prenesejo na Listo A ter oddajo kot neprofitna stanovanja brez plačila varščine.

1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe 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 oddaje stanovanja v najem. V najemnini niso zajeti obratovalni stroški in stroški, ki so povezani z uporabo stanovanja.

Najemodajalec vsakih pet let od najemnika, zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v skladu s pravilnikom na dan preverjanja.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine — Lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in 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.

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 m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

2. RAZPISNI POGOJI

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

2.1.1. Državljanstvo Republike Slovenije

Ne glede na zahtevo po državljanstvu so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene:

- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 - odl. US in 14/99 - odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 - uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 - popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni

list RS, št. 76/10 - uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 - odl. US, 67/02, 2/04 - ZPNNVSM in 65/05 - ZZZRO),

- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

2.1.2. Stalno prebivališče v Občini Kozje

Ne glede na zahtevo po stalnem prebivališču so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene:

- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj - pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v občini večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve,
- osebe, ki imajo na dan objavljenega razpisa najmanj dve leti prijavljeno začasno prebivališče na območju Občine Kozje.

2.1.3. Prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba.

2.1.4. Prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60 % primerne stanovanja.

Za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, ki se bodo skupaj s prosilcem javile na razpis oz. bodo navedene v vlogi prosilca. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino.

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami pripisanih gradbenemu delu stanovanja in 18 točk pripisanih opreми stanovanja, po vrednosti točke 3,65 € na območju občine, za katero je določen vpliv lokacije s korekcijskim faktorjem 1,00 in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja v višini zgornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

Vrednost 60% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v m ²	Vrednost drugega premoženja – 60 %
1-člansko	45	25.260,33 €
2-člansko	55	30.866,74 €
3-člansko	70	39.276,34 €
4-člansko	82	46.004,02 €
5-člansko	95	53.292,34 €
6-člansko	105	58.898,74 €

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave RS. 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 vštevata vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primerne stanovanja, 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 do celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti. V primeru, da je prosilec žrtev nasilja v družini, ki ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjskih hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi občine o času najema in višini najemnine.

2.1.6. Mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj ne presegajo naslednjih zneskov:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi	meja neto dohodka	dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi	meja neto dohodka
1 -člansko	do 90 %	do 1.373,42 €	od 90 do 200 %	od 1.373,42 € do 3.052,04 €
2-člansko	do 135 %	do 2.060,13 €	od 135 do 250 %	od 2.060,13 € do 3.815,05 €
3-člansko	do 165 %	do 2.517,93 €	od 165 do 315 %	od 2.517,93 € do 4.806,96 €
4-člansko	do 195 %	do 2.975,74 €	od 195 do 370 %	od 2.975,74 € do 5.646,27 €
5-člansko	do 225 %	do 3.433,54 €	od 225 do 425 %	od 3.433,54 € do 6.485,58 €
6-člansko	do 255 %	do 3.891,35 €	od 255 do 470 %	od 3.891,35 € do 7.172,29 €

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

Povprečna neto plače v državi za leto 2024 je znašala 1.526,02 €.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v tej točki, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A - brez plačila lastne udeležbe in varščine ali listi B - s plačilom varščine.

Prosilec in družinski člani morajo predložiti dokazila o celotnem neto dohodku prosilčevega celotnega gospodinjstva za leto 2024. Če posamezno potrdilo ne zajema celotnega obdobja, je za manjkajoče obdobje potrebno pridobiti dodatno dokazilo.

V primeru, da prosilec ali član gospodinjstva v času razpisa ni zaposlen, se pri izračunu dohodka šteje, da ta oseba nima dohodkov, pri čemer se brezposelnost dokazuje s potrdilom o vodenju osebe v evidenci brezposelnih.

Prosilci morajo podatke o neto dohodkih gospodinjstva predložiti sami. Podatki se predložijo za navedeno obdobje od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 in za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva.

2.1.7. Prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, in drugi člani gospodinjstva, so poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

2.2. Dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- če je prosilec v najemni pogodbi stanovanjske enote občine kot porok soodgovoren za stanovanjske obveznosti, morajo biti na predmetnem najemnem razmerju poravnane vse obveznosti,
- prosilec mora imeti poravnane vse obveznosti do Občine Kozje.

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

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene v skladu s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa pravilnik ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij prosilcev, ki so določene s tem javnim razpisom.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost naslednje prednostne kategorije prosilcev:

3.1.1. Mladi in mlade družine

Mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se za mlade družine štejejo ne samo življenjska skupnost obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike. Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa

Mladi: udeleženec razpisa ni star več kot 30 let. Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa

3.1.2. Družine z večjim številom otrok

Družina z večjim številom otrok – najmanj tri mladoletni otroci (upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost)

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa, ki ima najmanj štiri otroke oziroma več otrok. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

3.1.3. Invalidi in družine z invalidnim članom

Invalidnost se točkuje, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija,
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid,

- družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

3.1.4. Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki

Določilo velja v primerih, če gre za prosilca s 13 delovne dobe oziroma prosilko z 12 let delovne dobe.

3.1.5. Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa (prošilec ali družinski član), ki je zaposlen na področju zdravstva, zdravstvene in socialne oskrbe ter na področju šolstva na območju Občine Kozje, s čimer se omogoči večja možnost pridobitve neprofitnega stanovanja za zaposlene v institucijah na območju občine, kjer se srečujejo s pomanjkanjem strokovnega kadra.

3.1.6. Prosilci, najemniki denacionaliziranih stanovanj.

Določilo velja za najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev:

- Prošilec ali družinski član z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom (upoštevaje razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem) s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo,
- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno ali začasno prebivališče v Občini Kozje.

3.3. Točkovanje vrednosti

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.1 in 3.2 se točkujejo z naslednjo višino točk:

Zap. št.	SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	Število točk
1.	mladi	80
	mlade družine	80
2.	družina z večjim številom otrok	70
	za vsakega nadaljnjega otroka	20
3.	družina, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo	50
	družina, katere prošilec ali odrasli družinski član je invalid	50
	družina, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico	50
4.	državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki	50

5.	prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino	80
6.	najemniki denacionaliziranih stanovanj	150

Zap. št.	DODATNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	Število točk
1.	izobrazba prosilca: višja stopnje izobrazbe visoka stopnje izobrazbe univerzitetna stopnje izobrazbe magisterij doktorat	20 30 40 50 60
2.	stalno ali začasno bivanje prosilca v Občini Kozje: nad 5 do 10 let nad 10 do 15 let nad 15 do 20 let nad 20 let	20 30 40 50

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, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino,
- mlade družine,
- prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Občini Kozje,
- prosilci z daljšo delovno dobo.

V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

V primeru, da so prosilci izenačeni tudi v zadnji kategoriji, se izvede žreb.

4. 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 dve (2) mesečni najemnini za najeto stanovanje. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, ki je določena 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 najemni pogodbi.

5. RAZPISNI POSTOPEK

Popolno vlogo z vsemi zahtevanimi prilogami udeleženci razpisa pošljejo s priporočeno pošiljko na naslov: **Občina Kozje, Kozje št. 37, 3260 KOZJE do vključno 30. 6. 2025.**

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah, kar znaša 22,60 EUR. Upravna taksa se plača po položnici na račun Občine Kozje, številka: 01251 – 4510309110, sklic na št. 11 – 75507-7111002-2025.

Fotokopijo plačilnega naloga se priloži k vlogi.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT:

- da so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživetja,
- da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva in
- da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem času dopolni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjen, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Veljavnost liste traja do novega razpisa.

Upravičenci, ki se želijo prijaviti na razpis lahko dvignejo obrazce:

»Vloga za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem« na sedežu Občine Kozje ali na spletni strani občine www.kozje.si.

V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

Zahtevane listine, ki jih mora prosilec priložiti k vlogi, so navedene v Vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

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

Komisijo, ki jo imenuje županja, 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 razvrščeni na prednostno listo A in B in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bo objavljen na enak način kot razpis. Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu

odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na občino. O pritožbi odloči županja Občine Kozje. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo objavljen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. 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 najemodajalec ponovno preveril, 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.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določbe pravilnika.

V besedilu razpisa uporabljeni izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

Vse informacije v zvezi z razpisom lahko prosilci dobijo na sedežu občine tel. št. 800 14 00 – kontaktna oseba Andreja Reher.

ŽUPANJA OBČINE KOZJE
Milenca Krajnc, univ. dipl. inž. kmet.

