

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 24/06-UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 127/04 in 69/05), Občina Črnomelj objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

### 1. PREDMET RAZPISA

#### 1.1. Predmet razpisa

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj (v nadaljevanju razpisnik), razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem za stanovanja, ki bodo izpraznjena, adaptirana ali na novo pridobljena. Prav tako so predmet razpisa tudi stanovanja, na katerih bo razpisnik v letih 2025 in 2026 pridobil razpolagalno pravico. Prednostna lista bo veljala do objave novega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj. Prednostna lista št. 352-54/2023-12 z dne 29. 9. 2023 preneha veljati z dnem objave tega javnega razpisa v mesečniku Belokranjec. Razpisana stanovanja so locirana na območju celotne občine (Črnomelj, Kanižarica, Vinica in Stari trg ob Kolpi).

Prednostna lista, ki bo oblikovana na podlagi tega javnega razpisa, bo veljala do objave novega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Glede na to, da števila razpoložljivih stanovanj v času veljavnosti prednostne liste ni mogoče vnaprej predvideti, se bodo stanovanja oddajala v najem v odvisnosti od razpoložljivih le-teh in števila upravičencev na prednostni listi.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- **lista A** za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G) - v nadaljevanju: Pravilnik, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine;
- **lista B** za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena Pravilnika zavezanci za plačilo varščine.

Prednost pri oddaji stanovanj imajo upravičenci iz liste B, kateri so zavezanci za plačilo varščine. V primeru, da se bo izpraznilo dodatno neprofitno stanovanje, ki je trenutno zasedeno, bo predmet nadaljnje dodelitve v najem.

#### 1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za neprofitna stanovanja je določena in se spreminja na podlagi Stanovanjskega zakona (Ur.l. 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25 - v nadaljevanju: SZ-1) in Uredbe o metodologiji za oblikovanje

neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21 – v nadaljevanju: Uredba) oziroma na podlagi drugega ustreznega predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem. Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanj.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, točkovano z 320 točkami (vrednost točke znaša 3,72 EUR od 1.4.2025 dalje in se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin), bo znašala povprečna neprofitna in povprečna najemnina, izračunana na podlagi veljavnih predpisov, približno 210,00 EUR. Višina neprofitne najemnine se bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1. Najemniki, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje, bodo lahko uveljavljali pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu z Uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja, pri CSD Dolenjska in Bela krajina.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, na dan preverjanja.

Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 19. člena tega Pravilnika. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

Če najemnik glede na denarne prejemke in premoženjsko stanje ni več upravičen do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

Če se socialne razmere najemnika, ki plačuje za stanovanje tržno oblikovano najemnino, spremenijo tako, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržno oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

### 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 <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 gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>. Občina lahko odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, vendar se pri večjem stanovanju razlika v m<sup>2</sup> lahko obračuna kot tržno oblikovana najemnina.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

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

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče na območju občine Črnomelj;
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
- 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, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60 % primernega 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 se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom (2024) za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 2.2.točki tega razpisa;
- 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 v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

#### 2.1.1. Pogoji za najemnike denacionaliziranih stanovanj

Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- Najemnik ima **stalno prebivališče prijavljeno v Republiki Sloveniji**;
- Najemnik je **poslovno popolnoma sposobna oseba**;
- Najemnik ali kdo izmed članov gospodinjstva **nima v lasti primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in najemnino.**

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- **žrtve nasilja v družini**, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča;
- **invalidi**, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini Črnomelj 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;
- osebe, ki so pridobile **status repatriirane osebe** v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

#### 2.1.2. Dodatni pogoji

Dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, na podlagi 4. člena Pravilnika, so:

- stalno prebivališče v občini Črnomelj najmanj **tri leta** pred objavo razpisa in vse do dodelitve stanovanja.

#### 2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa (v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024) ne presegajo zgornje meje v spodnji tabeli točke 2.2. za listo B določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.526,02 EUR.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v spodnji tabeli točke 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – (oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine) ali za stanovanja po listi B – (zavezani za plačilo lastne udeležbe in varščine).

Dohodkovni kriterij (% od povprečne neto plače v državi):

| Velikost gospodinjstva | LISTA A |                   |            | LISTA B         |                   |                          |
|------------------------|---------|-------------------|------------|-----------------|-------------------|--------------------------|
|                        | %       | meja neto dohodka |            | %               | meja neto dohodka |                          |
| 1-člansko              | 90%     | do                | 1.373,42 € | od 90% do 200%  | nad               | 1.373,42 € 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                | 2.517,94 € | od 165% do 315% | nad               | 2.517,94 € do 4.806,97 € |
| 4-člansko              | 195%    | do                | 2.975,74 € | od 195% do 370% | nad               | 2.975,74 € do 5.646,28 € |
| 5-člansko              | 225%    | do                | 3.433,55 € | od 225% do 425% | nad               | 3.433,55 € do 6.485,59 € |
| 6-člansko              | 255%    | do                | 3.891,36 € | od 255% do 470% | nad               | 3.891,36 € do 7.172,30 € |

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

### 2.3. Premoženje

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 na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja (vse drugo premično ali nepremično premoženje v državi ali v tujini, razen premoženja po 3. alineji 3. člena Pravilnika) v lasti prosilca ali drugih družinskih članov ne sme presegati naslednjih zneskov:

Vrednost premoženja:

| Število članov gospodinjstva | Vrednost drugega premoženja – 60% v EUR |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| 1-člansko                    | 24.930,98 €                             |
| 2-člansko                    | 29.757,03 €                             |
| 3-člansko                    | 36.584,91 €                             |
| 4-člansko                    | 42.146,78 €                             |
| 5-člansko                    | 48.828,58 €                             |
| 6-člansko                    | 53.968,43 €                             |

Opomba: kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se za potrebe predmetnega razpisa upošteva stanovanje, točkovano z 240 točkami po vrednosti točke 3,72 eura in površinski normativi z lokacijskim faktorjem 1,01.

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.

Kolikor gre za prosilca invalida oziroma družino 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.

Kolikor gre za žrtev nasilja v družini, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi najemodajalca o času najema in višini najemnine.

## 2.4. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- prosilci ali osebe, ki z njimi kandidirajo na razpisu, katere so že imele oz. imajo v najemu neprofitno stanovanje in jim je bila oz. jim je odpovedana najemna pogodba iz krivdnega razloga neplačevanja obveznosti, razen v primeru, ko predložijo dokazilo, iz katerega je razvidno, da so poravnali vse obveznosti vključno s stroški sodnega postopka;
- tisti, ki imajo na dan zaključka razpisa neporavnane zapadle obveznosti do razpisnika, upravnika stanovanj Terce d.o.o., Javnega podjetja Komunale Črnomelj d.o.o.. Če prijavitelj na dan zaključka razpisa poravna svoje obveznosti in priloži dokazilo, ima do zaključka razpisa pravico do uvrstitve na prednostno listo. V primeru, da je dolжник svoje dolgove poravnal po zaključku razpisa (to je od 16. 9. 2025 naprej) ne more biti naknadno uvrščen na prednostno listo.

## 2.5. Člani gospodinjstva prosilca – udeleženci razpisa

Za člane gospodinjstva štejejo prosilec in vse osebe, ki so se skupaj s prosilcem javile na razpis oziroma so navedene v vlogi prosilca. Prosilec mora na vlogi navesti vse osebe, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na razpisu – osebe, ki se bodo v primeru uspeha s prosilcem vselile v dodeljeno stanovanje.

S prosilcem lahko na razpisu sodelujejo:

- **zakonski oziroma zunajzakonski partner prosilca,**
- **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 dopolnjenega 26. leta starosti, če se redno šola in ni zaposlen ter ni vpisan v evidenco brezposelnih oseb in sicer le do prvega zaključka visokošolskega 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,
- **druge osebe pa le, če obstaja dolžnost preživljanja.**

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

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

### 3.1. Prednostne kategorije prosilcev

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.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost (enako za listo A in B): družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami, najemniki denacionaliziranih stanovanj ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.

### 3.2. Dodatne prednostne kategorije

Občina Črnomelj na podlagi 6. člena Pravilnika določa dodatne prednostne kategorije, in sicer:

- Udeležba na prejšnjih razpisih: prosilci, ki so vsaj enkrat sodelovali na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v lasti Občine Črnomelj in so izpolnjevali razpisane pogoje ter se uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj, vendar jim zaradi pomanjkanja stanovanj, le to ni bilo dodeljeno. Upravičenec, ki je zavrnil primerno stanovanje, po tem kriteriju ne more dobiti dodatnih točk;

- izobrazba prosilca: prosilci z doseženo višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
- zaposlenost oz. dohodek v prosilčevi družini;
- prosilci z daljšo delovno dobo.

Občina Črnomelj na podlagi 4. člena Pravilnika določa dodatni pogoj:

- stalno bivanje v občini Črnomelj **najmanj tri leta pred objavo razpisa** in do dodelitve stanovanja, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do uvrstitve na prednostno listo in točkovanja dobe stalnega bivanja. Stalnost bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote o stalnem bivanju na območju občine Črnomelj. Upošteva se število let, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

### 3.3. Točkovanje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.1. in 3.2. (enako za listo A in B) se točkujejo z naslednjo višino točk:

| III.  | PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV                                                                                                                             | Točk     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 8.    | <b>Mlade družine, mladi:</b>                                                                                                                                |          |
| 8.1.  | starost družine do 35 let                                                                                                                                   | 100 točk |
| 8.2.  | starost prosilca do 30 let                                                                                                                                  | 70 točk  |
| 9.    | <b>Družina z večjim številom otrok:</b>                                                                                                                     |          |
| 9.1.  | najmanj trije otroci, oziroma več otrok                                                                                                                     | 50 točk  |
| 10.   | <b>Invalidi in družine z invalidnim članom:</b>                                                                                                             |          |
| 10.1. | invalidnost                                                                                                                                                 | 50 točk  |
| 11.   | <b>Družina z manjšim številom zaposlenih:</b>                                                                                                               |          |
| 11.1. | zaposlenost v družini (3 članska družina in samo 1 zaposlen)                                                                                                | 50 točk  |
| 12.   | <b>Prosilci z daljšo delovno dobo v Republiki Sloveniji:</b>                                                                                                |          |
| 12.1. | moški več kot 13 let, ženske več kot 12 let                                                                                                                 | 80 točk  |
| 13.   | <b>Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino</b>                                                                                     | 100 točk |
| 14.   | <b>Žrtve nasilja v družini</b>                                                                                                                              | 70 točk  |
| 15.   | <b>Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja</b>                                                                                                               | 70 točk  |
| 16.   | <b>Najemniki denacionaliziranih stanovanj</b>                                                                                                               | 150 točk |
| 17.   | <b>Osebe s trajnim obolenjem pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami</b>                                                                               | 50 točk  |
| IV.   | <b>DRUGE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV, po drugem odstavku 6. člena Pravilnika</b>                                                                        |          |
| 17.   | <b>Udeležba prosilca na prejšnjih razpisih:</b>                                                                                                             |          |
| 17.1. | Uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj občine Črnomelj (ne velja, če je dodelitev odklonil) | 10 točk  |
| 18.   | <b>Izobrazba prosilca:</b>                                                                                                                                  |          |
| 18.1. | VI – višja                                                                                                                                                  | 10       |
| 18.2. | VII/1 – visoka strokovna / 1. bolonjska stopnja                                                                                                             | 20       |
| 18.3. | VII/2 – univerzitetna ali visoka strokovna s spec. ali magisterijem / 2. bolonjska stopnja                                                                  | 30       |
| 18.4. | Magisterij ali IX – doktorat                                                                                                                                | 40       |
| 19.   | <b>Zaposlenost oz. dohodek v prosilčevi družini:</b>                                                                                                        |          |
| 19.1. | ena zaposlitev (določen čas)                                                                                                                                | 30       |
| 19.2. | dve zaposlitvi (določen čas)                                                                                                                                | 50       |
| 19.3. | ena zaposlitev (nedoločen čas)                                                                                                                              | 50       |
| 19.4. | dve zaposlitvi (nedoločen čas)                                                                                                                              | 100      |
| 19.5. | ena zaposlitev nedoločen čas, ena zaposlitev določen čas                                                                                                    | 80       |
| V.    | <b>DODATNI POGOJ, po 4. členu Pravilnika</b>                                                                                                                |          |
| 20.   | <b>Stalno bivanje v občini Črnomelj:</b>                                                                                                                    |          |
| 20.1. | nad 10 do 20 let                                                                                                                                            | 10       |

|       |                  |    |
|-------|------------------|----|
| 20.2. | nad 20 do 30 let | 20 |
| 20.3. | nad 30 do 40 let | 30 |
| 20.4. | nad 40 let       | 40 |

Uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih javnih razpisih, kot dodatno prednostno kategorijo prosilcev je Občina Črnomelj opredelila zaradi dejstva, da upravičenci zaradi primanjkljaja razpisanih in dodatno izpraznjenih primernih neprofitnih stanovanj iz prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem iz preteklih let, še vedno niso pridobili stanovanja.

Dodatna prednostna kategorija prosilcev je izobrazba, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo.

Prav tako je Občina Črnomelj dobo bivanja v občini Črnomelj in daljšo delovno dobo, kot dodatni prednostni kategoriji prosilcev opredelila zaradi dejstva, da se prioriteto rešujejo tisti upravičenci, ki imajo daljšo dobo bivanja v občini Črnomelj in daljšo delovno dobo.

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer in po točkovanju prednostnih kategorij ter dodatnih kategorij in pogojev, imajo prednost prosilci, ki imajo: višjo stopnjo izobrazbe, daljšo delovno dobo, daljšo dobo bivanja v občini Črnomelj, mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno skupino.

#### 4. LASTNA UDELEŽBA IN VARŠČINA

##### 4.1. Upravičenci liste B

Lastno udeležbo in varščino so upravičenci liste B zavezani plačati pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe in varščine se opredelijo v odločbi in najemni pogodbi.

Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo in varščino, pa pred oddajo stanovanja v najem ne sklene pogodbe o lastni udeležbi in varščini ter v postavljenem roku ne plača lastne udeležbe in varščine, ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

##### 4.2. Razlaga pojmov »lastna udeležba« in »varščina«

**Lastna udeležba** so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca. Višina lastne udeležbe znaša 1 % vrednosti neprofitnega stanovanja, pri čemer se vrednost določa na podlagi in skladno z določili Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, brez vpliva lokacije.

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne najkasneje po 10 letih v protivrednosti v EUR, z 2% obrestno mero.

**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 in se ne obrestuje.

#### 5. RAZPISNI POSTOPEK

##### 5.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu Občine Črnomelj. Obrazec vloge, s katerim se prijavijo na razpis, bo na voljo od 25. 8. 2025 do vključno 16. 9. 2025 v sprejemni pisarni Občine Črnomelj, v času uradnih ur: ponedeljek (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 14.30), sredo (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 16.30), petek (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 12.30).

Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani občine Črnomelj: [www.crnodelj.si](http://www.crnodelj.si), »Uradne objave – razpisi in pozivi«.

## 5.2. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci skladno z Zakonom o upravnih taksah (ZUT) (Ur. list RS, št. 106/10–UPB5, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) dolžni plačati upravno takso po tarifni št. 1 in 3 v višini 22,60 EUR. Upravna taksa se lahko plača:

- v sprejemni pisarni Občine Črnomelj, ob vložitvi vloge;
- s plačilnim nalogom na račun Občine Črnomelj, številka: IBAN SI56 0121 7417 0309 189, sklic na št.: SI11 75167–7111002-9999, namen nakazila: »plačilo upravne takse - neprofitna stanovanja 2025«, katerega fotokopijo se priloži k vlogi.

Takсни zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo Črnomelj ali drugimi dokazili.

## 5.3. Rok za oddajo vloge

Vloge s prilogami in dokazilom o plačani upravni taksi bo sprejemala sprejemna pisarna Občine Črnomelj od **25. 8. 2025 do vključno 16. 9. 2025**, v času uradnih ur: ponedeljek (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 14.30), sredo (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 16.30), petek (od 8.00 do 11.00 in od 12.00 do 12.30).

Če je vloga poslana priporočeno po pošti mora biti oddana na pošto najkasneje 16. 9. 2025 do 14.30 ure. Če je vloga poslana z navadno pošto, mora razpisnik ali sprejemna pisarna občine Črnomelj prejeti vlogo najkasneje dne 16. 9. 2025. Zadnji dan oddaje vloge osebno na poslovnem naslovu razpisnika - Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, je 16. 9. 2025 do 14.30 ure. Vloga oddana preko elektronske pošte se šteje za pravočasno, če jo informacijski sistem razpisnika prejme do vključno 16. 9. 2025 do 14.30 ure.

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

## 5.4. Priloge

K izpolnjeni vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem **morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine navedene pod točko 1., 2., 3. in 4.**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi. V primeru, da vloge ne dopolni, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk. Izpolnjevanja pogojev za točkovalne kategorije, ki jih prosilec ni označil, komisija ne bo preverjala.

1. Potrdilo o plačani upravni taksi v višini 22,60 EUR oz. odločbo Centra za socialno delo, če izpolnjujejo kriterije določene v 25. členu Zakona o upravnih taksah.
2. Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in članov gospodinjstva (s podpisi vseh članov gospodinjstva oz. njihovih zakonitih zastopnikov), skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.
3. Izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov.
4. Izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo pridobivanje podatkov, ki se štejejo za davčno tajnost.
5. Izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom (v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024).
6. Dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja.

7. Najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših, sorodnikih ali prijateljih ter dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini.
8. Izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi (če gre za udeleženca razpisa, ki prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih, ali če prosilec nima sklenjene najemne ali podnajemne pogodbe ali, če prebiva v prostorih s souporabo določenih prostorov).
9. Izjavo in dokazila o vseh plačanih obveznostih, če je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.
10. Izjavo prosilca o uvedbi ali obstoju osebnega stečaja.
11. Dokazilo o delovni dobi, če gre za prosilca oz. prosilko z daljšo delovno dobo (12 oz. 13 let delovne dobe).
12. Dokazilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala; listinam izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja).

Drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazujejo socialno-zdravstvene in druge razmere:

13. V primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazila o kvaliteti bivanja – stanovanja ovrednotena z največ 170 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajana instalacija itd.) in morebitna utesnjenost z opisom posameznih prostorov in navedbo površin. Prosilec predloži točkovalni zapisnik oziroma izjavo in slike.
14. Dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivališča (potrdilo oziroma odločba upravne enote).
15. Potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izven zakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje).
16. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let.
17. V primeru nosečnosti - zdravniško potrdilo o nosečnosti.
18. Odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tudi družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere).
19. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada.
20. Dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena pravilnika.
21. Dokazilo o invalidnosti.
22. Izvid osebnega zdravnika, s katerim se dokazujejo trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami.
23. 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.
24. V primeru žrtvam nasilja v družini - 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 nasilja psihosocialno pomoč ob nasilju.
25. V primeru, da ima oseba status žrtve vojnega nasilja in nima rešenega stanovanjskega vprašanja je potrebno dokazilo – odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja.
26. Najemniki denacionaliziranih stanovanj – prosilec predloži najemno pogodbo iz katere je razvidno, da je prosilec prejšnji imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.
27. Potrdilo o skupni delovni dobi za prosilca, v kolikor ta ni potrjena že v vlogi (izda Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije).
28. Dokazilo o dolžnosti preživljanja družinskega člana, starega nad 65 let.

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

Potrdilo o poravnanih obveznostih do Občine Črnomelj, Terce d.o.o., Javnega podjetja Komunale Črnomelj d.o.o. bo za posameznega prosilca strokovna služba Občine Črnomelj pridobila sama.

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

## 6. SPLOŠNE DOLOČBE

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

Pri obravnavi se štejejo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejše spremembe, razen spremembe glede ožjih družinskih članov družine prosilca, se ne upoštevajo. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Prošilec je dolžan pisno obvestiti Občino Črnomelj o spremembi, ki se nanaša na člane njegove družine, kot so nosečnost, rojstvo, smrt, razveza zakonske zveze ali razpad zunajzakonske skupnosti. V primeru izselitve iz stanovanja, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo obvestiti Občino Črnomelj o izselitvi.

Komisija, ki jo imenuje župan Občine Črnomelj, 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 katerih vloge so popolne tudi ogledajo. Ogled se opravi nenapovedano. Če se v postopku ugotovi, da je prošilec 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.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev v roku 6 mesecev po zaključku javnega razpisa. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na Občino Črnomelj. O pritožbi odloči župan Občine Črnomelj v roku 60 dni po prejemu popolne pritožbe. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi morebitnih pritožb bo na spletni strani Občine Črnomelj objavljen seznam vlagateljev, ki so upravičeni do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem. Najemno razmerje bo Občina Črnomelj sklepala glede na razpoložljivost stanovanj za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje, ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev. Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko Občina Črnomelj ponovno preveri, če upravičenec iz liste še vedno izpolnjuje pogoje in merila za dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ko zazna dvom oziroma netočnost podatkov. V primeru bistveno spremenjenih okoliščin, zaradi katerih upravičenec ne izpolnjuje pogojev in meril tega razpisa, lahko Občina Črnomelj postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Najemne pogodbe se bodo sklepale v notarski obliki, v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma upoštevajoč prednostni vrstni red po posameznih seznamih odvisno od oblike družine in velikosti razpoložljivih stanovanj.

## 7. Dodatna obrazložitev

Opozoriti je potrebno, da se na podlagi prednostne liste še ne prične dodeljevati stanovanj, saj je potrebno najprej rešiti tudi morebitne pritožbe prosilcev. Rok za rešitev pritožbe je 60 dni po prejemu popolne pritožbe, čemur je potrebno prišteti tudi roke za vročanje in podajo pritožb. Šele po rešitvi pritožb bo Občina Črnomelj objavila dokončen seznam upravičencev, ki je podlaga za dejansko dodeljevanje stanovanj.

Predmet javnega razpisa za leto 2025 niso stanovanja, ki bi bila že vseljiva, pač pa stanovanja, za katera je ocenjeno da bodo postala vseljiva v letu 2025.

Občinska stanovanja so neopremljena.

Ko posamezno stanovanje postane vseljivo, se dodeli najvišje uvrščenemu prosilcu na seznamu prednostne liste, za katerega je stanovanje predvideno, seveda ob upoštevanju števila družinskih članov, za katero je stanovanje primerno, npr. ko postane vseljivo stanovanje, primerno za 3-člansko gospodinjstvo, se dodeli na podlagi prednostne liste najvišje uvrščeni 3-članskemu gospodinjstvu. Prednostni vrstni red, ki ga določa dokončni seznam, tako ne določa le, katerim od udeležencev razpisa bodo dodeljena stanovanja, pač pa tudi vrstni red, katerim upravičencem do dodelitve se dodeli stanovanje najprej.

Stanovanja se dodeljujejo, ko postanejo vseljiva. Razlogi za nevseljivost so raznovrstni, od potrebe po adaptaciji oz. deložaciji. Posledica navedenega je, da vrstni red, po katerem stanovanja postajajo vseljiva, žal ni predvidljiv. Natančnejših podatkov o tem, kdaj in katero stanovanje bo dodeljeno posameznemu upravičencu do stanovanja, tako ne moremo podati.

Občina Črnomelj je pri dodelitvi stanovanja vezana le na dva pogoja: stanovanje mora biti v stanju, ki omogoča normalno uporabo, velikost stanovanja pa se mora gibati v okvirih, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Ko pride posamezen prosilec na vrsto za dodelitev neprofitnega stanovanja, je o tem pisno obveščen in povabljen na podpis najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki mu sledi predaja stanovanja na terenu.

Vse informacije zainteresirani dobijo na Občini Črnomelj, Trg svobode 3, Črnomelj, v času uradnih ur na telefonski številki: 07-306-11-00 ali na elektronskem naslovu: [obcina@crnomelj.si](mailto:obcina@crnomelj.si).

Številka: 352-51/2025

Datum: 20. 8. 2025

**Andrej Kavšek**  
**župan**