

Občina Lendava objavlja na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVeL, 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, 203/20 – ZIUOPDVE, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23; v nadaljevanju: Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 – ZZUSUDJZ, 61/20 – ZZUSUDJZ-A, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO, 196/21 – ZDOsk, 82/23 in 84/23 – ZDOsk-1) in Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 49/20 – ZIUZEOP, 152/20 – ZZUOOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C) naslednji

## **JAVNI RAZPIS**

### **za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v letu 2024**

#### **1. PREDMET RAZPISA**

##### **1.1. Predmet razpisa**

Občina Lendava (v nadaljevanju: občina) razpisuje oddajo **predvidoma 3** neprofitnih stanovanj na območju Občine Lendava v najem, ki bodo upravičencem oddana v letu 2024 oziroma takoj, ko bo to možno. V primeru nepredvidljivih okoliščin si občina pridržuje pravico do spremembe števila razpoložljivih stanovanj.

**Razpisana neprofitna stanovanja so potrebna obnove. Neprofitna stanovanja se bodo oddajala v najem v stanju, v kakršnem so ob sklenitvi najemne pogodbe. Najemnik bo moral sam obnoviti stanovanje, na podlagi računov in opravljenega pregleda komisije pa se mu bodo stroški obnove poračunali z najemnino.**

Stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Župančičeva ulica 6f je potrebno v kompletu obnoviti. Zamenjati je treba okna, vrata, žaluzije, radiatorje; zamenjati talne obloge; obnoviti kopalnico; obnoviti strojno in električno instalacijo; opraviti slikopleskarska dela.

Stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Tomšičeva ulica 7 je potrebno v kompletu obnoviti. Zamenjati je treba okna, vrata, rolete, radiatorje; zamenjati talne obloge; obnoviti kopalnico; obnoviti strojno in električno instalacijo; opraviti slikopleskarska dela.

Stanovanje v večstanovanjski stavbi na naslovu Tomšičeva ulica 1 je vseljivo. Zamenjati je treba notranje žaluzije.

## 1.2. Prednostne liste

Oblikovani sta dve ločeni prednostni listi:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine.
- lista B za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila iz 10. člena Pravilnika zavezanci za plačilo morebitne lastne udeležbe in vplačilo varščine.

Od razpisanega števila **predvidoma 3 stanovanj**:

- bosta **2 stanovanji** (upoštevaje površinske normative je eno stanovanje primerno za 3-člansko gospodinjstvo in eno stanovanje za 4-člansko gospodinjstvo) namenjeni za oddajo v najem prosilcem, ki bodo glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika uvrščeni na listo A,
- bo **1 stanovanje** (upoštevaje površinske normative je stanovanje primerno za 3-člansko gospodinjstvo) namenjeno za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo dohodka, določeno v 9. členu Pravilnika in so zavezani plačati varščino ter se bodo uvrstili na listo B.

## 1.3. Neprofitna 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 sklepanja najemne pogodbe.

Najemniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, bodo lahko uveljavljali pravico do subvencionirane najemnine v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 49/20 – ZIUZEOP, 152/20 – ZZUOOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C) ter z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, točkovano s 303 točkami, znaša mesečna najemnina, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov 204,79 EUR. Mesečna najemnina je izračunana na osnovi :

Velikost stanovanja x štev. točk x vrednost točke x vpliv lokacije x letna stopnja : št. mesecev

$$55,00 \text{ m}^2 \times 303 \times 3,65 \text{ EUR} \times 1 \times 4,04 \% (0,0404) : 12 \text{ mesecev} = 204,79 \text{ EUR}$$

Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan 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 določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

## 1.4. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in vplačila varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in vplačilom 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 zgornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>. Občina lahko odda v najem tudi manjše stanovanje kot upravičencu pripada, če se upravičenec s tem strinja oziroma 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 m<sup>2</sup> lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

*V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, si občina na podlagi četrtega odstavka 104. 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 in 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 203/20 – ZIUPOPDVE, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US; v nadaljevanju: Stanovanjski zakon) pridruže pravico preseliti najemnika v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primernega stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.*

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so poslovno popolnoma sposobni državljani Republike Slovenije, ter ob upoštevanju vzajemnosti državljani ostalih držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji (po 5-letnem neprekinjenem zakonitem prebivanju na podlagi potrdila o prijavi prebivanja), s stalnim prebivališčem v občini Lendava najmanj 5 (pet) let pred objavo razpisa in vse do dodelitve stanovanja, in osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva Republike Slovenije.

Kot splošni pogoji se določa tudi:

- da prosilcu in osebam, ki z njim kandidirajo na razpisu, niso bile odpisane terjatve iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitni stroški sodnega postopka, ki jih je imel oz. so jih imeli do Občine Lendava ali upravnika stanovanj, oz. ni dolжник Občine Lendava;

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- 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, 29/95 - ZPDF, 44/97, 50/98 - odl. US, 14/99 - odl. US, 61/99), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09-UPB),

Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11, 57/11, 26/14, 90/14, 19/15, 47/15 - ZZSDT), Zakonu o tujcih – Ztuj-2 (Uradni list RS, št. 1/18 – uradno prečiščeno besedilo, 9/18 – popr., 62/19 - odl. US, 80/20 - ZIUOOPE), 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 – ZPNNVŠM 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.

### 2.1.1. Družinski član

Skupaj s prosilcem se lahko razpisa v okviru ene vloge udeležijo le osebe, ki skladno z 11. členom Stanovanjskega zakona štejejo za ožje družinske člane, to so zakonec ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu: zunajzakonska skupnost), njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

Polnoletni družinski člani oziroma osebe, ki bodo prebivale v stanovanju, so solidarnostno odgovorne za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov, kar se opredeli v najemni pogodbi.

### 2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 01.01.2023 do 31.12.2023 niso presegli zgornje meje v spodnji tabeli določenih odstotkov od povprečne mesečna neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.445,12 EUR.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno iz spodnje tabele, prosilci kandidirajo ali za stanovanja po listi A (oprosteni plačila varščine) ali za stanovanja po listi B (zavezanci za vplačilo varščine).

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

Prosilci morajo podatke o neto dohodkih gospodinjstva za navedeno obdobje za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva ter kopijo informativnega izračuna dohodnine za leto 2023 oz. potrdilo o letnih dohodkih s FURS-a predložiti sami.

### 2.3. Dodatni pogoji in premoženje vlagatelja

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. Izjema so lastniki in solastniki stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja (v primeru obstoja leasing pogodb je le-te potrebno navesti v vlogi in jih priložiti kot dokazilo);
- da prosilec (bivši najemnik ali uporabnik neprofitnega najemnega stanovanja), ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, nima neporavnanih zapadlih obveznosti do Občine Lendava ter do drugih izdajateljev položnic za stanovanjske stroške oz. ima poravnane vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka, vključno z obveznostmi, ki so bile zaradi neizterljivosti odpisane ter obratovalne stroške (individualne in skupne), ki se plačujejo poleg najemnine (NUSZ, ogrevanje, poraba vode, kanalščina, elektrika ipd.).

Velikost stanovanja in vrednost drugega premoženja ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

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

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 15-odstotnih točk za vrednost 6-članskega gospodinjstva, 15-odstotnih točk za vrednost 7-članskega gospodinjstva itd.

Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,65 EUR in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in vplačila varščine.

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, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oz. sodno zapriseženega cenilca.

#### **2.4. Posebne možnosti udeležbe**

Na razpisu lahko sodelujejo tudi uporabniki nezakonito zasedenih stanovanj v lasti Občine Lendava (npr. po smrti ali odselitvi imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika stanovanja) pod pogojem, da imajo redno poravnane obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov.

Na razpisu lahko sodelujejo tudi sedanji najemniki neprofitnih stanovanj, ki zaradi izjemnih okoliščin, navedenih v 104. členu Stanovanjskega zakona – SZ-1, ki jih niso mogli predvideti oziroma nanje niso mogli in ne morejo vplivati, niso zmogli poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti (dolžniki) in so kumulativno izpolnili vse tri pogoje iz navedenega člena zakona. V kolikor se na razpis ne prijavijo, se šteje, da niso pripravljeni na ureditev medsebojnih razmerij in lahko občina zoper njih kadarkoli sproži vsa pravna sredstva (izvršba, odpoved najemne pogodbe iz krivdnih razlogov...).

#### **2.5. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu**

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- bivši najemniki stanovanj v lasti stanovanjskega sklada oziroma Občine Lendava, ki jim je bilo najemno razmerje prekinjeno iz krivdnih razlogov;
- osebe, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti Občine Lendava in ne plačujejo obveznosti za stanovanje;
- osebe, ki so v obdobju zadnjih dveh razpisov zavrnile zagotovljeno neprofitno stanovanje, oziroma ki kljub ponovnemu pozivu niso pristopile k sklenitvi najemne pogodbe in so bile posledično črtane s seznama upravičencev,
- osebe, ki so bile pravnomočno obsojene zaradi naklepne kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti oz. po uradni dolžnosti, vendar na predlog oškodovanca, ki so bile obsojene na nepogojno ali pogojno kazen zapora, ki so bile pravnomočno kaznovane za prekršek zoper javni red in mir, osebe, zoper katere se vodi kazenski postopek za kaznivo dejanje, ki se preganja po uradni dolžnosti oz. po uradni dolžnosti, vendar na predlog oškodovanca, oziroma zoper katere je bila vložena pravnomočna obtožnica (obtožni predlog) zaradi naklepne kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti.

#### **2.6. Stalnost bivanja na območju Občine Lendava**

Občina Lendava določa v skladu s 4. členom Pravilnika poleg splošnih pogojev še dodaten pogoj:

- stalnost bivanja v Občini Lendava, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do točkovanja dobe bivanja, in sicer:

Stalno bivanje na območju občine Lendava	Točkovanje
od 5 do 10 let	10 točk
nad 10 do 15 let	30 točk
nad 15 do 20 let	50 točk
nad 20 do 25 let	80 točk
nad 25 let	110 točk

Upošteva se število dopolnjenih let v letu razpisa na osnovi uradnega podatka Upravne enote Lendava. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo. Pogoji iz te točke se upošteva za listo A in listo B.

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

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere vlagatelja bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom.

#### 3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri reševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom ter državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, kar je izraženo s številom točk v preglednici 3.3.1.

#### 3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

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

- prosilci z doseženo višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter znanstvenim magistriranjem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki morebiti še vlagajo v lastno izobrazbo. Prosilec predloži potrdilo o strokovni izobrazbi;
- zaposlenost oz. dohodek v prosilčevi družini;
- prosilci z daljšo delovno dobo. **Prosilec dokazuje delovno dobo s potrdilom pristojnega zavoda.** Upošteva se zgolj delovna doba prosilca, ne pa tudi delovna doba ostalih družinskih članov.

#### 3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

##### 3.3.1 Točkovalne vrednosti

Prednostne kategorije prosilcev se za posamezno listo A oziroma listo B točkujejo z naslednjo višino točk:

Zap. št.	PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A	LISTA B
1.	- mlade družine (nobeden od staršev nima več kot 35 let, vsaj en otrok) - mladi prosilci (ne več kot 30 let)	80 50	100 80
2.	družina z večjim številom mladoletnih otrok (najmanj 3 ali več otrok)	30	30
3.	invalidi in družine z invalidnim članom – I. II. III. kategorija invalidnosti	80	60
4.	družina z manjšim številom zaposlenih: zaposlenost v družini (najmanj 3-članska družina in samo 1 zaposlen)	50	/
5.	prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let ali več, ženske 12 let ali več)	50	50
6.	žrtve nasilja v družini (upošteva se obdobje zadnjih treh let)	100	70
7.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	30	30

### 3.3.2. Dodatne točkovalne vrednosti

Zap. št.	PREDNOSTNE KATEGORIJE V SKLADU S 6. ČLENOM PRAVILNIKA	LISTA A	LISTA B
1.	izobrazba vlagatelja:		
	• višja (VI)	50	50
	• visoka strokovna/1. bolonjska stopnja(VII/1), • univerzitetna ali visoka strokovna s spec./2. bolonjska stopnja (VII/2)	60	60
	• znanstveni magisterij (VIII) ali doktorat znanosti (IX)	80	80
2.	zaposlitev v prosilčevi družini:		
	• ena zaposlitev za določen čas	30	30
	• dve zaposlitvi za določen čas	50	50
	• ena zaposlitev za nedoločen čas	50	50
	• ena zaposlitev za nedoločen čas, ena zaposlitev za določen čas	80	80
	• dve zaposlitvi za nedoločen čas	120	120

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 višjo izobrazbo,
- prosilci z daljšo delovno dobo,
- prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v občini Lendava,
- mlade družine,
- družine z večjim številom otrok,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- žrtve nasilja v družini,
- žrtve vojnega nasilja,
- neto dohodek na družinskega člana,
- družine z manjšim številom zaposlenih.



## 4. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje pred vselitvijo, ob upoštevanju rabe stanovanja. Višina varščine znaša dve mesečni najemnini za stanovanje, ki se dodeli 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 iz liste B) pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji se opredelijo v najemni pogodbi.

## 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 ter k vlogi priložiti zahtevane priloge. Vloga je dostopna na spletni strani Občine Lendava ([www.lendava.si](http://www.lendava.si)), ali v recepciji Občine Lendava (vsak delovnik v času uradnih ur). Z vložitvijo prijave na razpis prosilec v celoti sprejema pogoje in kriterije tega javnega razpisa.

Za ravnanje z vlogami in za sam postopek se smiselno upoštevajo določila Zakona o splošnem upravnem postopku.

### 5.2 Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso za vlogo in odločbo po tarifni št. 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – UPB5, 14/15 – ZUUJFO in 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO) v višini **22,60 EUR**.

V kolikor se vloga pošlje po pošti, se priloži k vlogi še potrdilo o plačilu upravne takse v navedenem znesku.

Pri plačilu takse se uporabijo naslednji podatki:

Namen: Upravne takse iz uprav. dejanj – obč.

TRR: SI56 011004590309111

Sklic: SI11 75582-7111002

Koda namena: OTHR

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer vložijo vlogo za oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo predpisane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah. Vloga je sestavni del dokumentacije tega javnega razpisa. Za taksne zavezance v slabih premoženjskih razmerah se štejejo:

- prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva,
- prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva in
- prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb.

Za taksne zavezance v slabih premoženjskih razmerah se štejejo tudi osebe, ki niso prejemniki denarne pomoči, dodatka ali nadomestila iz prejšnjega odstavka, izpolnjujejo pa vsa predpisana merila za prejemke iz prejšnjega odstavka.

Status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo idr.

### 5.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci vložiti osebno v sprejemni pisarni občinske uprave ali jo poslati s priporočeno pošiljko na naslov: Občina Lendava, Glavna ulica 20, 9220 Lendava, in sicer v času od objave tega razpisa **do najkasneje 30. 9. 2024.**

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

### 5.4 Predložitev listinskih dokazil

**K izpolnjeni, popolni vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci poleg ostalih prilog, ki so razvidne iz same vloge, priložiti še naslednje listine:**

1. izpolnjen obrazec za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
2. podpisano izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva oz. člani, ki imajo lastne dohodke in premoženje, dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov (obrazec št. 1),
3. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, in sicer za koledarsko leto pred razpisom, t. j. v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (obrazec št. 2),
4. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov oziroma polnoletnih uporabnikov stanovanja, s podpisi vseh uporabnikov stanovanja oziroma njihovih zakonitih zastopnikov (obrazec št. 3),
5. kopija poročnega lista ali izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (obrazec št. 4)
6. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje (obrazec št. 6),
7. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (delodajalec, ZPIZ...),
8. zadnjo odločbo o odmeri dohodnine ali potrdilo o nezavezanosti za odmero dohodnine,
9. dokazilo o plačani upravni taksi ali izpolnjen obrazec zahteve za oprostitev plačila upravne takse in odločbo Centra za socialno delo ali druga dokazila o oprostitvi plačila taks (obrazec št. 5),
10. dokazilo o statusu (zaposlen, brezposeln, študent...),
11. dokazilo o stanovanjskem statusu (najemna pogodba, dokazilo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih t.j. potrdilo upravne enote o prebivališču, ipd.),
12. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja,
13. potrdilo o nekaznovanosti prosilca in vseh uporabnikov stanovanja (izda Ministrstvo za pravosodje),
14. potrdilo, da prosilec in vsi uporabniki stanovanja niso v kazenskem postopku (sodišče prve stopnje s splošno pristojnostjo v Republiki Sloveniji, tj. vsako okrajno ali okrožno sodišče),
15. potrdilo, da prosilec in vsi uporabniki stanovanja niso bili pravnomočno kaznovani za prekršek zoper javni red in mir (Ministrstvo za pravosodje),
16. potrdilo davčnega urada o poravnanih vseh davkih in drugih obveznih dajatvah v RS, iz katerega je razvidno, da ni neporavnanih obveznosti do Občine Lendava,
17. dokazilo o izplačanih neobdavčljivih dohodkih (npr. potrdilo pristojnega CSD iz uradne evidence, Zavoda za zaposlovanje idr.).

**K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo prosilci priložiti tudi naslednje listine, če na njihovi podlagi želijo uveljavljati dodatne točke:**

18. Zdravniško potrdilo o morebitni nosečnosti (v kolikor želi prosilec na račun navedbe nosečnosti uveljavljati dodatne kriterije zaradi večjega števila družinskih članov).
19. Odločbo pristojne socialne službe o ločenem življenju staršev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere).
20. Potrdilo o nezaposlenosti (izda Zavod RS za zaposlovanje).
21. Dokazilo o statusu starša, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada.
22. V primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje, ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja) oziroma z največ 170 točkami po novem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb), tj. točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja.
23. V primeru utesnjenosti v stanovanju - 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.
24. Potrdilo ZPIZ o delovni dobi oz. izpis obdobj zavarovanja prosilca.
25. Potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, drugo; listine, izdane v tujini, morajo biti prevedene v slovenski jezik).
26. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let.
27. Dokazilo o dolžnosti preživljanja družinskega člana, starega nad 65 let.
28. Potrdilo ustrezne institucije, če je vlagatelj ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali potrebuje trajno pomoč druge osebe.
29. Dokazilo o invalidnosti I., II. in III. kategorije in invalidnosti zaradi okvare čuta - slepota, gluhost (odločba pristojne institucije: Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS ipd.).
30. Izvid osebnega zdravnika, s katerim se dokazujejo trajna obolenja vlagatelja ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami.
31. Odločbo 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.
32. Strokovno mnenje Centra za socialno delo ter vladnih ali nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča – varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju, o nasilju v družini in socialnem statusu prosilca.
33. Odločba upravne enote o statusu žrtve vojnega nasilja.

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

Potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču ter ostala potrdila, ki izkazujejo dejansko stanje iz uradnih evidenc, si bo Občina Lendava pridobila po uradni dolžnosti.

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

## 6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna komisija občinske uprave bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske in druge razmere prosilcev. Za vodenje postopka se smiselno uporabljajo določila splošnega upravnega postopka.

Komisija bo najprej preverila pravočasnost in popolnost vlog s prilogami ter nato vlagatelje nepopolnih vlog pozvala k njihovi dopolnitvi oziroma k morebitni razjasnitvi okoliščin. Podatke, ki se vodijo v uradnih evidencah, si bo občinska uprava pridobila po uradni dolžnosti. Popolne vloge se nato uvrstijo v nadaljnji postopek.

**Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne bo upoštevalo.** Če se v postopku ugotovi, da je vlagatelj podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo oz. se ga izloči.

Po zaključenem postopku vrednotenja in točkovanja vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po vrstnem redu doseženih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot javni razpis. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev (lista A in lista B) bo objavljen ločeno.

Udeležencem razpisa bodo izdane odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma o zavrnitvi vloge najkasneje v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po vročitvi odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na Občino Lendava. O pritožbi odloči župan Občine Lendava. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi morebitnih pritožb bo javno objavljen seznam upravičencev do dodelitve stanovanj v najem. Veljavnost seznama po tem razpisu je do 30. 4. 2025 oz. do dne objave naslednjega javnega razpisa, če bo objava prej.

Z uspelimi upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki se ne odzove na ponoven poziv najemodajalca in ne pristopi k sklenitvi najemne pogodbe, oziroma stanovanja po podpisu najemne pogodbe ne prevzame, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko razpisnik 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.

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

Informacije o javnem razpisu lahko dobite v času uradnih ur na sedežu Občine Lendava, Glavna ulica 20 v Lendavi. Oseba s strani razpisnika, ki je pristojna za podajo informacij o javnem razpisu, je Snježana Babić (02 577 25 17; snjezana.babic@lendava.si).

**Zainteresirane osebe, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja po tem razpisu, oddajo izpolnjeno vlogo na priloženem obrazcu z vsemi prilogami v zaprti kuverti s pripisom:**

**»Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v letu 2024«.**

**Uradne ure:**

Ponedeljek: od 8.00 do 11.00 in od 12.30 do 14.30  
Torek: od 8.00 do 11.00 in od 12.30 do 14.30  
Sreda: od 8.00 do 11.00 in od 12.30 do 16.30  
Četrtek: od 8.00 do 11.00 in od 12.30 do 14.30  
Petek: od 8.00 do 11.00 in od 11.30 do 12.30

Ta javni razpis se objavi na spletni strani Občine Lendava ([www.lendava.si](http://www.lendava.si)). Priloge ter obrazci so prav tako na voljo na navedeni spletni strani.

Številka: 430-0015/2024

Datum: 11. 9. 2024

**Janez MAGYAR,**  
župan – polgármester

