



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 352-22/2024-3

Datum: 06. 01. 2025

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPĐVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, v nadaljevanju: SZ-1) Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

Mestna občina Ptuj (v nadaljevanju: občina) objavlja Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem v letih 2025, 2026 in 2027. Števila prostih stanovanj v navedenih letih ni mogoče vnaprej predvideti, zato se bodo oddajala glede na razpoložljive možnosti.

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 (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 95/23 - ZIUOPZP, 61/24, v nadaljevanju: Pravilnik) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in plačilo varščine,
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo določeno v 9. členu Pravilnika in so zavezanci za plačilo lastne udeležbe in plačilo varščine.

2. NEPROFITNA NAJEMNINA

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

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², ki je točkovano z 320 točkami, po stopnji 4,68 %, znaša najemnina v mesecu decembru 2024, izračunana na podlagi veljavnih predpisov približno 250,00 EUR. Vrednost točke in posledično višina najemnine se v skladu s 116. členom SZ-1 enkrat letno usklajuje z rastjo življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada RS.

V skladu z 90. členom SZ-1 se bodo najemnine za neprofitna stanovanja z upravičenci sklenile za nedoločen čas. Občina je dolžna vsakih pet let preveriti ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo splošne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem predpisu na dan preverjanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se spremenijo določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine in se najemnina določi v višini tržne najemnine po merilih in postopku določenim s SZ-1 in Pravilnikom. Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

3. POVRŠINSKI NORMATIVI

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi po zapisniku o točkovanju stanovanja (ogrevana površina¹):

Preglednica št. 1:

Število članov gospodinjstva	Ogrevana površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine (lista A)	Ogrevana površina stanovanja s plačila 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	od 30 m ² do 45 m ²	od 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	od 45 m ² do 55 m ²	od 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	od 55 m ² do 65 m ²	od 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	od 65 m ² do 75 m ²	od 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	od 75 m ² do 85 m ²	od 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m². Občina lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Občina lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko preseže površinske normative iz prejšnjega člena z upoštevanjem dodatnega dnevnega ali spalnega prostora, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere kot na primer, če gre za tri generacije v družini, enostarševsko družino, težjo invalidnost, težjo bolezen, ki terja trajno nego in podobno. Občina odloča o odstopanju od površinskih normativov po prejšnjem odstavku, upošteva mnenje Centra za socialno delo, ki ga predloži upravičenec.

4. RAZPISNI POGOJI

4.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec, da je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije in ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije²;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ptuj;
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
- prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem 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, ki presega vrednosti 40% primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno

¹ V skladu z osmim odstavkom 14. člena Pravilnika se za površino stanovanja šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe. Ogrevana površina je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras.

² V primeru, da je prosilec državljan države članice Evropske unije pod pogojem vzajemnosti, mora predložiti ustrezno potrdilo o obstoju vzajemnosti, ki ga pridobi na diplomatsko konzularnem predstavništvu države, katere državljan je.

najemnino. V navedenem primeru se za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, ki lahko s prosilcem kandidirajo na razpisu;

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik »drugega premoženja«, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja. V navedenem primeru se za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, ki se bodo skupaj s prosilcem javile na razpis oz. bodo navedene v vlogi prosilca. Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz preglednice št. 3 navedene pod tč. 4.4.;
- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika oz. ne presegajo mejo dohodka opredeljenega v preglednici št. 2 - dohodkovni kriterij, navedeni pod tč. 4.3.;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve družinskega nasilja, ki imajo v občini javnega razpisa začasno bivališče 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;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja, če imajo v Mestni občini Ptuj možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje: (1) imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, (2) prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba in (3) najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primerne 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 za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s Stanovanjskim zakonom.
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno bivanje po Zakonu o tujcih (Ur. list RS, št. 1/19-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Ur. list RS, št. 64/09 – UPB), Zakonu o tujcih (Ur. list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Ur. list RS, št. 76/10 – UPB) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Ur. 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.

4.2. Osebe, ki ne morejo sodelovati v razpisu:

- tisti, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitne stanovanjske enote v najem in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja oz. nezakonite uporabe enote v lasti ali upravljanju občine ter morebitnih stroškov sodnega postopka;
- tisti, ki so vpisani v najemo pogodbo stanovanjske enote občine in so kot poroki soodgovorni za stanovanjske obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja dolg;
- tisti, ki so se neupravičeno vselili v stanovanje brez soglasja lastnika in se morajo izseliti v skladu s pravnomočno odločitvijo sodišča;
- tisti, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti občine in ne plačujejo obveznosti za stanovanje.³

³ Izjava na obrazcu 6 priložene vloge

4.3. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v skladu s podatki Statističnega urada RS do dne objave javnega razpisa znašala 1.514,49 EUR mesečno. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji tabeli v stolpcu »lista B«.

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

Preglednica št. 2:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja neto dohodka v EUR	%	Meja neto dohodka v EUR
1-člansko	90	do 1.363,04	90 - 200	od 1.363,04 do 3.028,98
2-člansko	135	do 2.044,56	135 - 250	od 2.044,56 do 3.786,22
3-člansko	165	do 2.498,91	165 - 315	od 2.498,91 do 4.770,64
4-člansko	195	do 2.953,25	195 - 370	od 2.953,25 do 5.603,61
5-člansko	225	do 3.407,60	225 - 425	od 3.407,60 do 6.436,58
6-člansko	255	do 3.861,95	255 - 470	od 3.861,95 do 7.118,10

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

Skupaj s prosilcem se lahko razpisa v okviru ene vloge udeležijo le osebe, ki skladno z 11. členom SZ-1 štejejo za ožje družinske člane⁴.

4.4. Določitev vrednosti premoženja prosilca

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se za potrebe predmetnega razpisa upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 EUR (od 1. aprila 2024 do 31. marca 2025) in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine.

Glede na število članov gospodinjstva, vrednost drugega premoženja (vse drugo premično ali nepremično premoženje v državi in tujini) v lasti prosilca ali drugega družinskega člana ne sme presegati naslednjih zneskov:

Preglednica 3:⁵

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

⁴Ožji družinski člani po 11. čl. Stanovanjskega zakona so zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

⁵ Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 € in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom 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, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

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

Stanovanjske in socialno zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s Pravilnikom ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, kot so določene s tem razpisom. Ocenjujejo se izključno stanovanjske razmere prosilca. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec kandidira na razpisu, ne glede na ločeno bivanje, se ocenjujejo upoštevaje stanovanjske razmere prosilca.

5.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo, skladno s prvim odstavkom 6. člena Pravilnika, prednost:

- mlade družine⁶ in mladi⁷,
- žrtve nasilja v družini,
- prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki⁸
- invalidi in družine z invalidnim članom.

5.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z drugim odstavkom 6. člena Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci ali njihovi zakonski oz. zunajzakonski partnerji z doseženo VI/1 ali VI/2, VII, VIII ali VIII/2 stopnjo izobrazbe, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti prosilcem, ki vlagajo v lastno izobrazbo (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo, tako je lahko pridobljeno max. 80 točk);
- prosilci ali partnerji, ki so na dan objave razpisa zaposleni za polni delovni čas, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki so zaposleni. Določilo velja tudi za samozaposlene za polni delovni čas;
- prosilci, ki so se vsaj enkrat udeležili prejšnjih javnih razpisov za dodelitev neprofitnega stanovanja v lasti občine v najem in so bili uvrščeni na prednostno listo, vendar jim stanovanje ni bilo dodeljeno. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca in pa njegovega sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. V primeru kandidiranja sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja je ta dolžan na ločeni izjavi navesti kdo je (bil) njegov zakonec/partner, s katerim je že kandidiral na razpisih in na katerem razpisu. V primeru spremembe osebnega imena ali enotne matične številke je dolžan navesti tudi te podatke⁹.
- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno prebivališče v Mestni občini Ptuj. Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Ptuj od dne 17. 11. 1965 dalje, ker se za obdobje pred tem datumom ni mogoče dobiti potrdila o stalnem prebivanju na območju Mestne občine Ptuj. Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja, se leta seštevajo.

⁶ Za mlado družino se šteje družina z najmanj enim otrokom, v kateri 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. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost. Za starost 35 let šteje 35 let, dopolnjenih v letu, ko je bil objavljen razpis.

⁷ Mladi po tem razpisu so osebe, ki niso starejše od 30 let. Za starost 30 let se šteje 30 let, dopolnjenih v letu, ko je bil objavljen razpis.

⁸ Upošteva se zgolj dejanska delovna doba prosilca (dejanska zaposlitev, ne pokojninska doba) in ne drugih članov gospodinjstva.

⁹ Izjava na Obrazcu 5 priložene vloge

5.3. Prednostne kategorije, opredeljene v točki 5.1. in 5.2. se za posamezno listo prosilcev A oz. B točkujejo z naslednjimi številom točk:

Prednostne kategorije prosilcev v skladu s prvim odstavkom 6. člena Pravilnika		lista A	lista B
1.	mlade družine (35 let), mladi (do 30 let)	150	150
2.	žrtve nasilja v družini (upošteva se obdobje 3 let pred dnem objave tega razpisa)	100	100
3.	prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
4.	invalidi in družine z invalidnim članom	50	50
Prednostne kategorije prosilcev v skladu z drugim odstavkom 6. člena Pravilnika			
1.	izobrazba prosilca ali njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja - VI/1 in VI/2 - VII - VIII/1 - VIII/2 upoštevaje razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem	50 60 70 80	50 60 70 80
2.	osebe, ki so na dan objave razpisa zaposleni (prosilci ali partner)	70	100
3.	udeležba na prejšnjem javnem razpisu – ena uvrstitev na prednostno listo 60 točk, dve ali več 90 točk	60/90	60/90
4.	Stalnost bivanja na območju Mestne občine Ptuj nad 5 do 10 nad 10 do 15 nad 15 do 20 nad 20	20 40 90 130	20 40 90 130

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 zgoraj navedenega vrstnega reda.

6. LASTNA UDELEŽBA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki jih je zavezan prispevati upravičenec pred oddajo stanovanja. Lastno udeležbo so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci iz liste B). Višina lastne udeležbe znaša 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1 brez vpliva lokacije. Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne najkasneje po 10 letih, z 2 % obrestno mero. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo med najemodajalcem in upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem z najemno pogodbo. Upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo, ampak pred oddajo stanovanja v najem ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali v postavljenem roku ne plača lastne udeležbe, ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

7. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi. Varščino so zavezani plačati gospodinjstva, katerih dohodek presega mejo

dohodka, določeno v 9. členu Pravilnika oz. mejo dohodka za listo B določeno v preglednici št. 3, navedeni pod tč. 4.4.

8. RAZPISNI POSTOPEK

8.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddajo svojo vlogo na posebnem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije – priloga razpisa. Obrazec vloge bo na voljo v elektronski obliki na spletni strani www.ptuj.si in v fizični obliki v Glavni pisarni Mestne občine Ptuj, za čas trajanja javnega razpisa.

Celotna vsebina javnega razpisa bo objavljena v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj in na občinski spletni strani www.ptuj.si.

8.3. Rok in način oddaje vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 6. 1. 2025 do vključno 5. 2. 2025**.

Vlogo z dokazili o prosilci oddajo **osebno** v Glavni pisarni Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj (vhod iz Zelenikove ulice) ali **po pošti kot priporočena pošiljka** na naslov: Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj. Na kuverti naj bo pripis: »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«. Vloga se šteje za pravočasno, če je oddana v glavno pisarno občine do konca uradnih ur dne, 5. 2. 2025 ali na ta dan oddana priporočeno na pošto.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Dopolnila oz. dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi pod tč. 8.4.1. in vloge oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

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

8.4. Predložitev listinskih dokazil

8.4.1. Obvezne priloge/dokazila

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva **obvezno** priložiti naslednje priloge/dokazila:

1. izpolnjen in podpisan obrazec vloge s strani vseh polnoletnih članov prosilčevega gospodinjstva z opisom stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer,
2. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov¹⁰,
3. ustrezno izpolnjeno tabelo¹¹ o vseh izplačanih neto dohodkih prosilca in družinskih članov od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Razpisnik bo v skladu s pooblastilom pridobil podatke iz uradnih evidenc (dohodninsko odločbo za leto 2024), sicer pa lahko prosilec priloži ustrezna dokazila;
4. ustrezno izpolnjeno tabelo o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja. Razpisnik bo v skladu s pooblastilom pridobil podatke od delodajalca, sicer lahko prosilec priloži kopije plačilnih list v letu 2025 oziroma potrdilo delodajalca o prejetju neto osebnega dohodka v letu 2025. Bančni izpiski niso podlaga za izračun dohodka in ne bodo upoštevani;

¹⁰ Tč. IV priložene vloge

¹¹ Tč. V priložene vloge

5. izpolnjeno in podpisano izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov prosilčevega gospodinjstva, zneskih ter nazivih njihovih izplačevalcev, v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12.2024;¹²
6. izpolnjeno in podpisano pooblastilo, s katerim prosilec in polnoletni družinski člani dovoljujejo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov ter pridobivanje podatkov, ki se štejejo za davčno tajnost (vloga, str. 13);
7. podpisano izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje¹³;
8. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu - najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih (dokazilo o zadnji plačani najemnini oz. podnajemnini, pojasnilo zakaj pogodba ni sklenjena); dokazilo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih – potrdilo o stalnem prebivališču in podpisano izjavo o bivanju v skupnem gospodinjstvu¹⁴; dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice, če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja; pogodba o bivanju v delavskem domu ali stanovanjski skupini ali študentskem domu ali službenem stanovanju z dokazilom o poteku najemnega razmerja pred kot v letu dni oz. da je najemodajalec že dal odpoved; dokazilo o bivanju v hišniškem stanovanju, na katerem je bila pridobljena pravica do bivanja pred letom 1991 in morebitna tožba na izselitev; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja – dokazilo o (so)lastništvu stanovanja ter v kolikor se z vrednotenjem po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu prostor GURS ne strinja, vrednost nepremičnine, izkazane na podlagi na podlagi uradne cenitve nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca; če je prosilec brezdomec ali biva v baraki ali izkazuje, da ima naslov bivanja prijavljena na pristojnih institucijah (CSD, Rdeči križ, Karitas) ali naslovu Mestne občine Ptuj, dokazilo o bivanju v bivalni enoti, materinskem domu ali varni hiši, nestanovanjskih prostorih.

8.4.2. Dodatne priloge/dokazila

Za uveljavitev dodatnih točk prosilec mora priložiti naslednja dokazila:

1. dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja, UL SRS, št. 25/81, 65/99) oziroma ovrednoteno z največ 170 točkami sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, UL RS, št. 127/04, s spremembami);
2. v primeru utesnjenosti – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki posamezne prostore uporabljajo;
3. kopijo poročnega lista oz. podpisano izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti¹⁵;
4. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige ali kopijo osebnega dokumenta za vsakega otroka, ki s prosilcem nastopa v razpisu;
5. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
6. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
7. v primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonca/partnerja oz. drugega družinskega člana (potrdilo izda Zavod RS za zaposlovanje);
8. odločbo o oddaji v rejništvo, v drugo družino ali zavod, iz katere je razvidno, da so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere;
9. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) - potrdilo, da je preživnina neizterljiva oz. odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada oz. potrdilo o višini prejete preživnine za leto 2024 oz. 2025, v kolikor le-ta ni izplačana iz Preživninskega sklada Republike Slovenije;
10. dokazilo o delovni dobi prosilca. Prosilec predloži kopijo delovne knjižice ali izpis zavarovanj Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije ali pa prosilčevo delovno dobo zapiše podpiše

¹² Tč. VI priložene vloge

¹³ Obrazec 1 priložene vloge

¹⁴ Obrazec 2 priložene vloge

¹⁵ Obrazec 3 priložene vloge

delodajalec na obrazcu Skupna delovna doba prosilca¹⁶. Upošteva se zgolj delovna doba prosilca, ne drugih članov gospodinjstva. Upošteva se zgolj delovna doba (dejanska zaposlitev), ne pokojninska doba,

- 11.potrdilo o zaposlitvi prosilca, njegovega zakonskega oz. zunajzakonskega partnerja (potrdilo delodajalca), samozaposleni izpis iz poslovnega registra;
- 12.potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
- 13.dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta – slepota, gluhost (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS),
- 14.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;
- 15.izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in zapisnik o točkovanju stanovanja, v katerem prosilec prebiva, iz katerega so razvidne odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago oziroma dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage v stanovanju (najemodajalec ima pravico ogleda stanovanjskih razmer prosilca v okviru nalog strokovne komisije imenovane za predmetni javni razpis);
- 16.dokazilo o nasilju v družini – strokovno mnenje centrov za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v javno mrežo socialnovarstvenih programov, kot izhaja iz objave na spletni strani: <https://www.szslo.si/verifikacija>, ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju. Mreža programov preprečevanja nasilja, programov za pomoč žrtvam nasilja in programov za delo z povzročitelji nasilja, se v evidenci o javnih verificiranih socialnovarstvenih programov vodi pod mrežo JSVP-I in le te organizacije lahko izdajajo potrdila, ki jih je moč priznati v okviru predmetne prednostne kategorije. Potrdilo mora biti izdano na veljavnem obrazcu, ki ga je izdala Socialna zbornica Slovenije; Strokovno mnenje ne sme biti starejše več kot tri leta od objave razpisa;
- 17.dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
- 18.potrdilo o dobi bivanja v Mestni občini Ptuj;
- 19.potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala). Iz priložene dokumentacije mora izhajati ali gre za »pred bolonjski« ali »bolonjski« študij. Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center;
- 20.izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih¹⁷;
- 21.dokazilo o statusu repatriirane osebe - pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, ki velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

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

Prav tako morajo biti vsa priložena potrdila in izvidi, ki niso izdani v slovenskem jeziku, uradno prevedeni v slovenski jezik. V nasprotnem primeru ne bodo upoštevani.

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo razpisnik skladno z določili veljavne zakonodaje pridobil neposredno iz uradnih evidenc, razen če bodo udeleženci razpisa izrecno izjavili, da prepovedujejo razpisniku, da si po uradni dolžnosti pridobi osebne podatke iz uradnih evidenc, oziroma da bodo te podatke predložili sami.

¹⁶ Obrazec 4 priložene vloge

¹⁷ Obrazec 5 priložene vloge

Zaradi hitrejše obravnave vlog lahko prosilci sami priložijo obvezna dokazila in dokazila glede na prednostno kategorijo, ki jo uveljavljajo: potrdilo o državljanstvu, stalnem bivanju in številu članov gospodinjstva, potrdilo upravne enote, da je bil upravičenec izbrisan iz registra stalnega prebivalstva in da je po izbrisu pridobil dovoljenje za stalno prebivanje, potrdila iz evidence o odločitvah in izplačilih denarne odškodnine, potrdilo o dobi bivanja v Mestni občini Ptuj, potrdilo o prometnem dovoljenju, odločbo CSD v primeru prejemanja denarne socialne pomoči in potrdilo o prejemanju preživnine za otroke, potrdilo o neto dohodkih prosilca in drugih polnoletnih članov ter katastrskemu dohodku za obdobje od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, potrdilo delodajalca zaposlenosti in/ali delovni dobi prosilca ter neto izplačanih plačah v letu 2024, potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oz. drugega družinskega člana, odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere), dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada.

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

9. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listih. Potrebni za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj v najem (v nadaljevanju: prednostna lista).

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so zavedene v vlogi, oziroma razmere, ki so bile predložene ob morebitni dopolnitvi vloge, in sicer vključno do opravljenega točkovanja prosilca. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Strokovna komisija, ki jo imenuje županja si lahko stanovanjske razmere prosilcev pred oblikovanjem prednostne liste. Ogled se opravi nenapovedano.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi lahko razpisnik pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja in zdravstvene razmere, na katere vpliva vlažnost stanovanja.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostne liste, in sicer po številu zbranih točk. Poimenski seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa, in sicer ločeno za listo A in listo B.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev oz. sklepi o zavržbi oz. odločbe o zavrnitvi vloge. Zoper odločbo kot tudi sklepe je dovoljena pritožba na županjo Mestne občine Ptuj, mestni trg 1, 2250 Ptuj, v 15 (petnajstih) dneh od vročitve odločbe oz. sklepa. Pritožba se vloži pisno neposredno ali priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo.

Po rešitvi pritožb se objavi seznam upravičencev. Z uspelimi upravičenci bodo glede na razpoložljiva stanovanja sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne

pogodbe ne odzove ali poda izjavo, da dodeljenega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več, 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.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval, upoštevajoč vrstni red po posameznih listah, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Vse popolnoma poslovno sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na razpisu, bodo skladno s 1012. in 1014. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001 s spremembami) solidarno odgovorne za plačilo stroškov iz naslova najemnega razmerja in bodo v najemno pogodbo vpisane kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

Če se v postopku ugotovi, da so **prošilec in člani gospodinjstva**, ki bodo skupaj z njim uporabljali stanovanje navedli **neresnične** podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.

10. INFORMACIJE

Dodatne informacije lahko stranke pridobijo v času uradnih ur **po telefonu** 02 748 29 71 ali na e- naslov: merima.zenunovic@ptuj.si.

Nuška Gajšek
županja

Priloga:

- vloga za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem