



Občina Muta, Glavni trg 17, 2366 Muta, objavlja na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1), 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 in 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24 v nadaljevanju: pravilnik) in Odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada občine Muta (MUV, št. 25/09, 6/16)

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM V LETU 2025

I. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Muta (v nadaljevanju: razpisovalec) razpisuje oddajo prostih neprofitnih stanovanj v najem ki so v lasti Občine Muta in bodo v času veljavnosti prednostne liste prazna, izpraznjena ali na novo pridobljena, in sicer do objave naslednjega Javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem na območju občine v letu 2025.

Stanovanja bodo oddana bodočim najemnikom predvidoma v letu 2025 na podlagi enotne prednostne liste vlagateljev, ki bodo sodelovali v okviru tega razpisa. Število prostih stanovanj ni mogoče vnaprej določiti, zato se bodo oddajala glede na dejanske razpoložljive zmožnosti in glede na število prosilcev, uvrščenih na prednostno listo.

Oblikovana bo prednostna lista, in sicer:

- Lista A: za stanovanja, predvidena za oddajo v najem upravičencem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21, v nadaljevanju: uredba), oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal med oddajo stanovanj v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z uredbo oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

V skladu z 90. členom SZ-1 se bodo najemne pogodbe sklenile za **nedoločen čas z neprofitno najemnino, ki pa se v skladu z določili Stanovanjskega zakona.**

Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, določenim s pravilnikom.



1.3. Površinski normativi

V skladu s 14. členom pravilnika bodo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine
1 - člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2 – člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3 - člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4 - člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5 - člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6 – člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

Ne glede na navedene površinske normative, občina lahko upravičencu odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

Prav tako občina lahko upravičencu odda tudi večje stanovanje, če se s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² v skladu s četrtem odstavkom 14. člena Pravilnika in Sklepom o stanovanjski najemnini Občine Muta, (MUV, št. 11/24) obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

II. RAZPISNI POGOJI

2.1. Upravičenci

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem **so državljani Republike Slovenije**, ki imajo na dan objave tega razpisa **stalno prebivališče na območju občine Muta**.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- invalidi, vezani na trajno uporabo invalidskega vozička oz. trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih- varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljanju- prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2024 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2024 znašala **1.526,02 EUR**.

Število članov gospodinjstva	LISTA A	
	% od povprečne neto plače	Meja dohodka (v EUR)
1-člansko	90 %	do 1.373,42
2-člansko	135 %	do 2.060,13
3-člansko	165 %	do 2.517,93
4-člansko	195 %	do 2.974,74
5-člansko	225 %	do 3.433,55
6-člansko	255 %	do 3.892,36



Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način določena v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

2.3. Premoženje upravičenca

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- **da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja,** oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za določen čas, z neprofitno najemnino;
- da **mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva** v koledarskem letu pred letom objave javnega razpisa **ne presegajo zgornje meje, določene v točki 2.2. tega javnega razpisa;**
- **da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60% vrednosti primerne stanovanja.**
Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,72 EUR;
- **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.**

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

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v povezi s št. uporabnikov – gornji razpon	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja
1 – člansko	30 m ²	21.427,20 EUR
2 – člansko	45 m ²	32.140,80 EUR
3 – člansko	55 m ²	39.283,20 EUR
4 – člansko	65 m ²	46.425,60 EUR
5 – člansko	75 m ²	53.568,00 EUR
6 – člansko	85 m ²	60.710,40 EUR

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

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

3.1. Prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost:

- mlade družine;
- družine z večjim številom otrok;
- invalidi in družine z invalidnim članom;
- državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki;
- žrtve nasilja v družini;
- osebe s statusom žrtve vojnega nasilja;
- prosilci z daljšo dobo bivanja na območju občine;



- prosilci s sklenjeno pogodbo o zaposlitvi;
- najemniki denacionaliziranega stanovanja.

3.1.1 Druge prednostne kategorije

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

- prosilci, ki so že sodelovali na prejšnjih razpisih in so izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se na prejšnjih javnih razpisih uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso dobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število sproščenih stanovanj.

3.2. Točkovanje vrednosti

Prednostne kategorije prosilcev, opredeljene v točki 3.1. se vrednotijo z naslednjim številom točk:

Prednostne kategorije prosilcev		Število točk
1.	mlade družine (starost do 35 let)	100
2.	družine z večjim številom otrok – tri ali več	50-65
3.	invalidi in družine z invalidnim članom	50
4.	občani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki profitnih stanovanj (moški 13 let, ženske 12 let)	50
5.	žrtve nasilja v družini (na podlagi strokovnega mnenja CSD)	100
6.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
7.	prosilci z daljšo dobo bivanja na območju občine Muta	30 – 70
8.	prosilci s sklenjeno pogodbo o zaposlitvi	50
9.	Najemnik denacionaliziranega stanovanja	150

Dodatni pogoji prednostnih kategorij prosilcev po 6. členu pravilnika:

Druge prednostne kategorije	Število točk
Prosilec se je že enkrat uvrstil na prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja	50

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se določi prednost pri dodelitvi stanovanja glede na vrstni red zapisanih prednostnih kategorij.

IV. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddajo svojo vlogo na posebnem obrazcu. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na javni razpis, je na voljo v elektronski obliki na spletni strani: www.muta.si

4.2. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati **upravno takso v znesku 22,60 EUR** za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) ki znaša 22,60 EUR (k vlogi priložijo potrdilo o plačilu upravne takse).



Taksni zavezanци v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, kar dokažejo s pravnomočno odločbo centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

4.3. Oddaja vlog

Prosilci oddajo vloge v **zaprtih ovojnicaх z oznako »NE ODPIRAJ, PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM«** osebno ali po pošti na naslov: **Občina Muta, Glavni trg 17, 2366 Muta**. Upošteva se, da je vloga pravočasna, če je oddana zadnji dan roka na pošti kot priporočena pošiljka.

Vloge se bodo sprejemale **do vključno 21. 5. 2024, do 12. ure.**

V kolikor bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan na ustrezno dopolnitev vloge. Neustrezno dopolnjene vloge, oddane po izteku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

4.4. Priloge k vlogi

K vlogi morajo prosilci **obvezno** priložiti listine pod točko **1, 2, 3, 4, 5** ter pod tč. **22**.

V kolikor prosilci želijo uveljavljati **dodatne točke**, morajo za posamezno uveljavljanje prednostne kategorije, **predložiti ustrezno listino**, navedeno na spodnjem seznamu.

Priloge:

1. **Vloga + Izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer (Priloga 1)**
2. **Potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: plača, pokojnina, preživnina, plačilo iz dela preko študentskega servisa, invalidnina, nadomestilo za brezposelnost, denarna socialna pomoč ipd.). Kot dohodek se ne šteje: dodatek za pomoč in postrežbo ter drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek za nego otroka, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarnih nesreč ipd. (Priloga 2)**
3. **Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oz. njihovih zakonitih zastopnikov) ter izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirke podatkov, ki štejejo za davčno tajnost ter občutljivih osebnih podatkov. Izjava velja za osebno oz. pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov in zakona, ki ureja splošni upravni postopek. (Priloga 3)**
4. **Izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred javnim razpisom. (Priloga 4)**
5. **Izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje. (Priloga 5)**
6. **Utesnjenost v stanovanju – v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v souporabi. (Priloga 6)**
7. **Dokazilo o kvaliteti bivanja. (Priloga 7)**
8. **Dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred javnim razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;**
9. **Najemnino oz. podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;**
10. **Dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena pravilnika;**
11. **Potrdilo ZRSZZ o nezaposlenosti prosilca oz. drugega družinskega člana;**
12. **Potrdilo o zaposlitvi in skupni delovni dobi, ki jo izda delodajalec. Za nezaposlenega prosilca oz. drugega družinskega člana izda potrdilo ZRSZZ;**
13. **Potrdilo o šolanju otrok, starejših od 15 let;**
14. **Zdravniško potrdilo o nosečnosti;**



15. Potrdilo osebnega zdravnika, s katerim se dokazuje trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
16. Odločba socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernosti stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, ipd.);
17. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – samohranilec (potrdilo, da je preživnina neizterljiva oz. odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada);
18. Strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo žrtvam družinskega nasilja psihosocialno pomoč;
19. Odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno težjo ali težko duševno ali telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe;
20. Potrdilo o statusu žrtve vojnega nasilja
21. Izjava o sodelovanju na prejšnjih javnih razpisih;
- 22. Dokazilo o plačani upravni taksi**

POTRDILA, KI NE IZKAZUJEJO TRAJNEGA STATUSA, NE SMEJO BITI STAREJŠA OD 30 DNI OD OBJAVE RAZPISA.

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo razpisovalec pridobil iz uradnih evidenc.

Razpisovalec bo k vlogi priložene listine zadržal in jih po izteku roka udeležencem razpisa ne vrača.

V. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje razpisovalec, bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Preverjala bo pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bo javno objavljen na enak način kot razpis.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe vloži pritožbo. Pritožba se naslovi na razpisovalca. O pritožbi odloči v roku 60 dni Županja Občine Muta. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb se objavi dokončni seznam upravičencev. Z uspelimi upravičenci bodo glede na razpoložljivost stanovanj, 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, se črta s seznama upravičencev.**

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisovalec ponovno preveril, če udeleženec javnega razpisa še vedno 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 s seznama upravičencev.

Vse dodatne informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Muta, Glavni trg 17, Muta ali na tel. št. 02 88 79 608, ali jerneja.bizjak@muta.si.



Številka: 352-0017/2025-1
Datum: 28. 4. 2025

Občina Muta
Angelca MRAK, županja

