

Občina Ivančna Gorica, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica, na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25), Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25), 99. člena 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, 84/23 – ZDOsk-1 in 24/25) in 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, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

1. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

Predmet Javnega razpisa za oddajo javnega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: Javni razpis) so prosta najemna stanovanja:

- Stanovanje št. 5 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe, na naslovu: Stantetova ulica 5a, 1295 IVANČNA GORICA, stoječi na parceli št. 26/34 k.o. 1820 Gorenja vas, v velikosti 29,55 m² identifikacijska oznaka iz katastra stavb 1820-765-5 (v nadaljevanju: stanovanje),
in
- Stanovanje št. 9 v 4. nadstropju večstanovanjske stavbe, na naslovu: Stantetova ulica 5, 1295 IVANČNA GORICA, stoječi na parceli št. 26/35 k.o. 1820 Gorenja vas, v velikosti 40,87 m² identifikacijska oznaka iz katastra stavb 1820-00764-009 (v nadaljevanju: stanovanje)
in
- Stanovanje št. 5 v 3. nadstropju večstanovanjske stavbe, na naslovu: Stantetova ulica 5, 1295 IVANČNA GORICA, stoječi na parceli št. 26/35 k.o. 1820 Gorenja vas, v velikosti 29,60 m² identifikacijska oznaka iz katastra stavb 1820-00764-005 (v nadaljevanju: stanovanje)

Vselitev bo mogoča, ko bo objekt pripravljen na vselitev, predvidoma v letu 2026.

Vlagatelj oziroma upravičenec, ki se ne bo odzval na poziv k sklenitvi najemne pogodbe, bo črtan s prednostne liste.

Uporabljeni izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. PREDNOSTNA LISTA NA PODLAGI JAVNEGA RAZPISA

Prosto javno najemo stanovanje, v katerega je vselitev možna, bo oddano tistemu vlagatelju oziroma upravičencu, ki se bo po vrstnem redu zbranih točk na tem Javnem razpisu uvrstil na prednostno listo skladno Pravilnikom o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25; v nadaljevanju: Pravilnik).

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi, odvisni od dohodka gospodinjstva vlagatelja in članov njegovega gospodinjstva:

- Lista A za stanovanja predvidena za oddajo v najem vlagateljem oziroma upravičencem, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva vlagatelja ne presega deležev iz prvega odstavka 4. člena Pravilnika povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Vlagatelji oziroma upravičenci na Listi A skladno s 87.b členom 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, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/2, v nadaljevanju: Stanovanjski zakon) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.
- Lista B za stanovanja predvidena za oddajo v najem vlagateljem oziroma upravičencem, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva vlagatelja presega deleže iz 1. odstavka 4. člena Pravilnika povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Vlagatelji oziroma upravičenci na Listi B so skladno s 87.b členom Stanovanjskega zakona zavezanci za plačilo varščine.

Za vlagatelje, uvrščene na prednostno listo A, so predvidena tri stanovanja. Vlagateljem, uvrščenim na prednostno listo B, se stanovanja dodelijo le v primeru, da na prednostni listi A ni več upravičenih vlagateljev.

Prilagojenost vseh treh predmetnih stanovanj invalidom je odvisna od vrste in stopnje invalidnosti posameznika. Dodatne informacije lahko vlagatelji pridobijo na sedežu Občine Ivančna Gorica, osebno ali po elektronski poti.

Varščina za uporabo stanovanja:

Skladno s 5. členom Pravilnika varščina za uporabo stanovanja znaša tri mesečne najemnine. Varščina za uporabo stanovanja se poravnava v enkratnem znesku, ob prehodnem soglasju najemodajalca pa se lahko na predlog upravičenca poravnava v največ 24 mesečnih obrokih. Ob prenehanju najemnega razmerja se varščina vrne najemniku v enakem znesku kot je bila vplačana.

Ne glede na prejšnji odstavek se v primerih, ko najemodajalcu nastanejo stroški, ker najemnik javnega najemnega stanovanja ni vzpostavil stanovanja v stanje ob vselitvi in ob upoštevanju običajne rabe stanovanja, plačana varščina zadrži in se poračuna s stroški, ki so zaradi tega nastali najemodajalcu. Če varščina ni potrebna za kritje stroškov iz prejšnjega stavka ali je potrebna v nižjem znesku od vplačanega zneska varščine, se preostanek varščine lahko uporabi za kritje stroškov najemodajalca, če najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov. Morebiten preostanek varščine se vrne najemniku.

Medsebojne pravice in obveznosti najemodajalca in upravičenca do najema javnega najemnega stanovanja glede vplačila in vračila varščine za uporabo stanovanja se podrobneje opredelijo v najemni pogodbi.

Lastna udeležba:

Skladno s 3. točko 2. člena Pravilnika plačilo lastne udeležbe ni zahtevano.

3. NAJEMNINA ZA JAVNO NAJEMNO STANOVANJE (neprofitna najemnina)

Višina najemnine za dodeljeno javno najemno stanovanje bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21 in 57/25 – SZ-1G, v nadaljevanju: Uredba) oziroma na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25, v nadaljevanju: Pravilnik o izračunu najemnine).

Upravičenci do stanovanja na tem Javnem razpisu bodo lahko kot najemniki stanovanj v lasti Občine Ivančna Gorica ali drugega najemodajalca, ki je občan oziroma ima sedež v Občini Ivančna Gorica, uveljavljali pravico do subvencije najemnine na podlagi 28. člena Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in v skladu z določili 121. člena Stanovanjskega zakona ter določili Uredbe oziroma Pravilnika o izračunu najemnine.

Najemodajalec ima pravico v skladu z 90. členom Stanovanjskega zakona najmanj vsakih pet let preverjati izpolnjevanje pogojev za pridobitev javnega najemnega stanovanja v skladu s Stanovanjskim zakonom, in sicer za najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika denacionaliziranega stanovanja.

Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo javnega najemnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 11.a člena Stanovanjskega zakona. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in uporabnika javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika denacionaliziranega stanovanja, v roku 30 dni od prejema zahteve.

Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje pogojev iz 5. oziroma 6. točke drugega odstavka 87. člena tega Stanovanjskega zakona (točka 5.b in 5.c tega javnega razpisa), najemodajalec odloči, da se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine.

V skladu s petim odstavkom 103. člena Stanovanjskega zakona sme lastnik oziroma najemodajalec odpovedati najemno pogodbo, če ima (oziroma pridobi) najemnik javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v last primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino ali v primeru najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, stanovanja v njeni lasti, iz katerega se je preselila v javno najemno oskrbovano stanovanje.

4. POVRŠINSKI NORMATIVI

Pri dodelitvi javnega najemnega stanovanja bodo upoštevani površinski normativi v Tabeli št. 1 oziroma površinski normativi skladno s 10. členom Pravilnika.

Najemodajalec lahko upravičencu odda v najem tudi stanovanje, ki po površini ni primerno, če je to potrebno zaradi družinskih, socialnih ali zdravstvenih razmer, o čemer na predlog vlagatelja pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali če se vlagatelj s tem strinja. Če se upravičencu odda v najem večje stanovanje, kot bi mu pripadalo glede na površinske normative iz prejšnjega odstavka, se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemnina.

Tabela, št. 1: Površina stanovanj glede na število članov gospodinjstva

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja na prednostni listi A		Površina stanovanja na prednostni listi B	
1-člansko	od 20 m ²	do 30 m ²	od 20 m ²	do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ²	do 45 m ²	nad 30 m ²	do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ²	do 55 m ²	nad 45 m ²	do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ²	do 65 m ²	nad 55 m ²	do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ²	do 75 m ²	nad 65 m ²	do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ²	do 85 m ²	nad 75 m ²	do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m².

5. RAZPISNI POGOJI

a. SPLOŠNI POGOJI

Skladno s 87. členom Stanovanjskega zakona mora biti vlagatelj oziroma upravičenec za pridobitev javnega najemnega stanovanja popolnoma poslovno sposoben državljan Republike Slovenije, ki ima na dan objave Javnega razpisa stalno prebivališče na območju Občine Ivančna Gorica. Hkrati vlagatelj ali katera od oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (člani gospodinjstva vlagatelja), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

Vlagatelj oziroma upravičenec za pridobitev javnega najemnega stanovanja so lahko tudi:

- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva po 25. juniju 1991 pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v skladu z zakonom, ki ureja tujce, zakonom, ki ureja status državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali zakonom, ki ureja začasno zatočišče;
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovencev brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci;
- žrtev nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji;
- invalid, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in je vezane na trajno uporabo invalidskega vozička oziroma trajno pomoč druge osebe, če ima v Občini Ivančna Gorica večje možnosti za zaposlitev ali ima zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve (PRILOGA: potrdilo oz. odločba iz uradnih evidenc);
- oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču), če je imela v občini Ivančna Gorica prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali ima v občini Ivančna Gorica določeno zakonsko prebivališče.

Skladno s 7. točko drugega odstavka 87. člena Stanovanjskega zakona vlagatelj oziroma upravičenec za pridobitev javnega najemnega stanovanja ne more biti oseba, ki ni poravnala vseh obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja

za javno najemno stanovanje ter v primeru najema bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Ožji družinski člani vlagatelja oziroma upravičenca so po določilu 11. člena Stanovanjskega zakona zakonec ali oseba, s katero upravičenec javnega razpisa 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. Po 11. členu Stanovanjskega zakona je gospodinjstvo skupnost posameznikov, ki skupaj uporabljajo stanovanje in imajo na tem naslovu prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Za gospodinjstvo se šteje tudi posameznik, ki prebiva v stanovanju sam.

Vlagatelji za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da mesečni dohodki gospodinjstva vlagatelja v obdobju od 01.01.2024 do 31.12.2024 ne presegajo gornje meje določene v Tabeli št. 2;
- da vlagatelj ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60% vrednosti primerne stanovanja. Vrednost 60% primerne stanovanja glede na velikost gospodinjstva vlagatelja je razvidna iz Tabele št. 3;
- da vlagatelj ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino.

b. DOHODKOVNI KRITERIJ

Vlagatelji so upravičeni do delitve javnega najemnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2024 ne presegajo zgornje meje določene v spodaj navedenih odstotkih (Tabela, št. 2) od povprečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, ki je v tem obdobju znašala 1.526,02 EUR. Maksimalne vrednosti in razmejitve med vlagatelji liste A in liste B so opredeljene v spodnji Tabeli št. 2.

Prednostni listi A in B vlagateljev, ki so upravičeni za najem javnega najemnega stanovanja v lasti Občine Ivančna Gorica bosta sestavljeni na podlagi kriterijev, ki jih določa 4. člena Pravilnika.

Vlagatelj se skladno s 4. členom Pravilnika uvrsti na listo A (brez plačila lastne udeležbe in brez plačila varščine), če mesečni dohodki njegovega gospodinjstva v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 ne presegajo zgornje meje navedene v Tabeli št. 2 za listo A.

Vlagatelj se skladno s 4. členom Pravilnika uvrsti na listo B (plačilo varščine, brez plačila lastne udeležbe), če mesečni dohodki njegovega gospodinjstva v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 presegajo zgornje meje navedene v Tabeli št. 2 za listo A ne presegajo zgornje meje za listo B.

Tabela, št. 2: Meja mesečnega dohodka glede na velikost gospodinjstva vlagatelja

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B			
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka		
1-člansko	90%	do 1.373,42 €	od 90% do 200%	od 1.373,42 €	do 3.052,04 €	
2-člansko	135%	do 2.060,13 €	od 135% do 250%	od 2.060,13 €	do 3.815,05 €	
3-člansko	165%	do 2.517,93 €	od 165% do 315%	od 2.517,93 €	do 4.806,96 €	
4-člansko	195%	do 2.975,74 €	od 195% do 370%	od 2.975,74 €	do 5.646,27 €	
5-člansko	225%	do 3.433,55 €	od 225% do 425%	od 3.433,55 €	do 6.485,59 €	
6-člansko	255%	do 3.891,35 €	od 255% do 470%	od 3.891,35 €	do 7.172,29 €	

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

c. PREMOŽENJSKI KRITERIJ

Vlagatelj ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60% vrednosti primerne stanovanja. Vrednost 60% primerne stanovanja glede na velikost gospodinjstva vlagatelja je razvidna iz Tabele št.3.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja v lasti vlagatelja ali drugega družinskega člana ne sme presegati naslednjih zneskov:

Tabela, št. 3: Mejne vrednost drugega premoženja gospodinjstva vlagatelja glede na velikost gospodinjstva vlagatelja

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja v € (60%)
1-člansko	32.140,80 EUR
2-člansko	39.283,20 EUR
3-člansko	49.996,80 EUR
4-člansko	58.567,68 EUR
5-člansko	67.852,80 EUR
6-člansko	74.995,20 EUR

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, upoštevata se vsakokratna vrednost točke, kot je določena s stanovanjskimi predpisi, in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja na prednostni listi B (s plačilom varščine in brez plačila lastne udeležbe) po 10. členu pravilnika. Faktor vpliva lokacije je 1. Vrednost točke je 3,72 EUR.

Kolikor gre za vlagatelja invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil do celotnih dohodkov gospodinjstva vlagatelja odšteje znesek, ki ga invalid prejema za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

6. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER VLAGATELJEV TER PREDNOSTNIH KATEGORIJ VLAGATELJEV

Točkovanje posameznih vlog vlagateljev, ki bodo izpolnjevali osnovne razpisne pogoje bo izvedeno skladno z vrednotenjem stanovanjskih statusov in splošnih ter drugih prednostnih kategorij, ki so sestavni del razpisne dokumentacije tega Javnega razpisa.

V primeru enakega števila točk (glede na spodaj navedeni vrstni red prednostnih kategorij) imajo prednost vlagatelji:

1. Z daljšim obdobjem stalnega bivališča v Občini Ivančna Gorica
2. Mlajši odrasli in mlade družine
3. Najemniki denacionaliziranih stanovanj
4. Žrtve nasilja v družini
5. Enostarševske družine
6. Družine z večjim številom otrok
7. Invalidi in družine z invalidnim članom

Če na podlagi prejšnjega odstavka ni mogoče določiti vlagatelja, ki ima prednost pred ostalimi vlagatelji, ima med vsemi vlagatelji, ki bi bili ob upoštevanju vrstnega reda iz prejšnjega odstavka enako upravičeni do najema javnega najemnega stanovanja, prednost tisti vlagatelj, ki je dosegel najvišje število točk iz naslova točkovanja njegovega stanovanjskega statusa - skladno s šestim odstavkom 9. člena Pravilnika.

Kriteriji oziroma merila tega javnega razpisa so:

a. STANOVANJSKI STATUSI

STANOVANJSKI STATUS	ŠTEVILO TOČK ZA LISTO A	ŠTEVILO TOČK ZA LISTO B
1. Vlagatelj je brez stanovanja in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča.	240	240
2. Vlagatelj prebiva v prostorih za začasno prebivanje.	220	220
3. Vlagatelj je najemnik, podnajemnik ali uporabnik službenega najemnega stanovanja, namenskega najemnega stanovanja ali tržnega najemnega stanovanja oziroma prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190	190
4. Vlagatelj prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170	170
5. Vlagatelj prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem.	180	180
6. Vlagatelj je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.	230	230
7. Vlagatelj je nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil (npr. kurjač, čistilka), in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino.	200	200
8. Vlagatelj je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njo vložena tožba za odpoved najemnega razmerja.	230	230
9. Vlagatelj je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primerne stanovanja in v tem stanovanju prebiva.	160	160

b. SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE VLAGATELJEV

(Razlaga pomena posameznih prednostnih kategorij je navedena v Prilogi 1 javnega razpisa).

SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE VLAGATELJEV	ŠTEVILO TOČK ZA LISTO A	ŠTEVILO TOČK ZA LISTO B
1. Najemniki denacionaliziranih stanovanj	150	150
2. Mlajši odrasli in mlade družine	150	150
3. Žrtve nasilja v družini	120	120
4. Enostarševske družine	110	110
5. Invalidi in družine z invalidnim članom	60	60
6. Družine z večjim številom otrok	60	60

c. DRUGE PREDNOSTNE KATEGORIJE VLAGATELJEV SKLADNO Z DESETIM ODSTAVKOM 87.b ČLENA STANOVANJSKEGA ZAKONA IN DRUGEM ODSTAVKU 9. ČLENA PRAVILNIKA

Število točk določi najemodajalec javnih najemnih stanovanj, glede na svojo pristojnost po desetem odstavku 87.b členu Stanovanjskega zakona in drugem odstavku 9. člena Pravilnika za odločitev o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upošteva razpon med 50 do 150 točk.

Število let bivanja s stalnim bivališčem v Občini Ivančna Gorica:

nad 5 do 10 let	50 točk
nad 10 do 15 let	70 točk
nad 15 do 20 let	90 točk
nad 20 let	110 točk

Upošteva se število let dopolnjenih v letu tega javnega razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo. Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila upravne enote o stalnem prebivališču.

7. PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

Vlagatelj, ki se želi prijaviti na Javni razpis za oddajo javnega najemnega stanovanja, morajo oddati vlogo na posebnem dokumentu - **VLOGA ZA ODDAJO JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA - stanovanje št. 5, Stantetova ulica 5a, stanovanje št. 9, Stantetova ulica 5 ali stanovanje št. 5, Stantetova 5**, ki je v času tega Javnega razpisa na voljo na spletni strani Občine Ivančna Gorica na naslovu: <http://www.ivancna-gorica.si>, v fizični obliki pa dostopna v sprejemni pisarni vsak delovni dan v času uradnih ur Občine Ivančna Gorica.

Popolna vloga vlagatelja pomeni **izpolnitev podatkov v Vlogi za oddajo javnega najemnega stanovanja in zahtevanimi prilogami**. Izpolnjena vloga z zahtevanimi prilogami **mora biti oddana v zaprti kuverti z imenom, priimkom in naslovom vlagatelja ter pripisom:**

»NE ODPIRAJ – Javni razpis za oddajo javnega najemnega stanovanja – stanovanje št. 5, Stantetova ulica 5a, stanovanje št. 5, Stantetova 5, stanovanje št. 9, Stantetova 5.« (lahko si pomagata z obrazcem kuverta) osebno na vložišče Občine Ivančna Gorica v času uradnih ur ali vložena v poštni nabiralnik Občine Ivančna Gorica ali poslana priporočeno po pošti na naslov: Občina Ivančna Gorica, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica.

8. ROK ODDAJE VLOGE NA JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

Izpolnjena vloga z obveznimi prilogami mora biti poslana po pošti s priporočeno pošiljko (upošteva se datum žiga na pošiljki) oziroma oddana v prostore sprejemne pisarne Občine Ivančna Gorica do konca uradnih ur ali vložene v poštni nabiralnik Občine Ivančna Gorica od dne objave Javnega razpisa do vključno 23. 3. 2026.

Če bo vlagatelj oddal nepopolno vlogo, bo v 8 dneh od odpiranja vlog pozvan, da vlogo dopolni z manjkajočimi podatki oziroma listinami v roku 8 dni od prejema pisnega poziva za dopolnitev vloge. Vloge, ki v roku ne bodo dopolnjene, bodo s sklepom zavržene. Vloge, oddane po zaključku roka v dopisu vlagatelju, bodo s sklepom zavržene.

O izidu razpisa bodo vlagatelji obveščeni v roku 90 dni po preteku roka za oddajo vlog na Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj, objavljenem na spletni strani Občine Ivančna Gorica.

9. POSTOPEK JAVNEGA RAZPISA IN SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija za vrednotenje vlog, prispelih na Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj, ki jo imenuje župan (v nadaljevanju: Komisija), bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo javnih najemnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri

pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Pri obravnavi posamezne vloge vlagatelja se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva.

Po preučitvi in točkovanju vlog bodo vlagatelji kot upravičenci do dodelitve javnega najemnega stanovanja uvrščeni na prednostni listi A in B po številu največ zbranih točk. V primeru enakega števila točk imajo prednost vlagatelji skladno s določili 6. točke tega javnega razpisa.

Če se v razpisnem postopku ugotovi, da je vlagatelj podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve javnega najemnega stanovanja in se ga ne uvrsti na prednostno listo.

Vlagateljem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo A in B upravičencev.

Če se posamezni vlagatelj tega razpisa ne strinja z odločitvijo Komisije, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na Občino Ivančna Gorica. O pritožbi v zakonitem roku odloči župan občine, odločitev župana o pritožbi pa je dokončna. Po rešitvi morebitnih pritožb v korist pritožnika se ponovno oblikuje prednostna lista A in B po številu največ zbranih točk vlagateljev oziroma upravičencev.

V nadaljnjem postopku bo z izbranim vlagateljem oziroma upravičencem sklenjeno najemno razmerje z najemodajalcem za nedoločen čas in opredeljeno najemnino na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine in Stanovanjskega zakona.

Najemodajalec pozove upravičence, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, da v postavljenem roku, z njim sklenejo najemno pogodbo. Če se upravičenec iz prejšnjega stavka ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe v dodatnem roku, izgubi pravico do najema javnega najemnega stanovanja na podlagi odločbe iz dvanajstega odstavka 87.b člena Stanovanjskega zakona.

Za vprašanja, ki niso določena s tem Javnim razpisom, veljajo določila Stanovanjskega zakona in Pravilnika.

Vse ostale informacije glede tega Javnega razpisa lahko pridobite osebno na sedežu Občine Ivančna Gorica, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica oziroma po telefonu 01/ 78 12 129 oziroma 01/ 78 12 109 v času uradnih ur Občine Ivančna Gorica.

10. OBVEZNE PRILOGE K JAVNEMU RAZPISU

10.1. Na podlagi tretjega odstavka 3. člena Pravilnika **mora vlagatelj obvezno k izpolnjeni Vlogi za oddajo javnega najemnega stanovanja in člani njegovega gospodinjstva (bodoči uporabniki javnega najemnega stanovanja) priložiti naslednje listine:**

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih v Republiki Sloveniji in tujini ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto od 01.01.2024 do 31.12.2024, pri čemer se šteje za dohodek oziroma prejemek vsi dohodki in prejemki, ki so opredeljeni v ZUPJS (Izjava št. 2 – del Vloge za oddajo javnega najemnega stanovanja);
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, v primeru če v koledarskem letu od 01.01.2024 do 31.12.2024 ni imel dohodkov iz delovnega razmerja (Izjava št. 1 – del Vloge za oddajo javnega najemnega stanovanja);
- izjavo o premoženju v Republiki Sloveniji in tujini;
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika (Izjava št. 3 – del Vloge za oddajo javnega najemnega stanovanja);
- izjavo o plačanih obveznostih iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru najema bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja (Izjava št. 4 – del Vloge za oddajo javnega najemnega stanovanja);
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, če vlagatelj ne živi pri starših ali sorodnikih;

- drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero vlagatelj dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa.

10.2. V okviru razpisa Občine Ivančna Gorica **mora vlagatelj obvezno priložiti k Vlogi za oddajo javnega najemnega stanovanja za vse družinske člane še:**

1. Fotokopijo dohodninske odločbe za leto 2024 – za vlagatelja in vse člane njegovega gospodinjstva;
2. Dokazila o izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred objavo javnega razpisa ni imel dohodkov iz delovnega razmerja - za vlagatelja in vse člane njegovega gospodinjstva;
3. Fotokopijo bančnih izpiskov - za vlagatelja in vse člane njegovega gospodinjstva za zadnje 3 mesece – oz. izjavo, da računa nimajo odprtega;
4. Potrdilo o vseh odprtih računih - za vlagatelja in vse člane njegovega gospodinjstva oz. izjavo, da računov nimajo;
5. Potrdilo Geodetske uprave o premoženju - za vlagatelja in vse člane njegovega gospodinjstva oz. potrdilo Geodetske uprave, da premoženja nimajo;
6. Fotokopija prometnega dovoljenja o lastništvu osebnih vozil – za vlagatelja in za vse člane njegovega gospodinjstva oz. izjavo, da vozila nimajo, če je vozilo na leasing tudi fotokopijo pogodbe;
7. Zadnjo izdano odločbo CSD o otroškem dodatku oz. izjavo, da ga ne prejemajo - za vlagatelja in za vse člane njegovega gospodinjstva;
8. Zadnjo izdano odločbo o denarni socialni pomoči oz. izjavo, da jo ne prejemajo - za vlagatelja in za vse člane njegovega gospodinjstva;
9. V primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti vlagatelja, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega člana njegovega gospodinjstva (izda Zavod za zaposlovanje Republike Slovenije);
10. Najemno oziroma podnajemno pogodbo, če vlagatelj ne živi pri starših ali sorodnikih;

10.3. Druge listine **lahko** priloži vlagatelj, če želi pridobiti dodatne točke na tem Javnem razpisu ali če podatki v Vlogi za oddajo javnega najemnega stanovanja niso potrjeni s strani izplačevalca oziroma upravnega organa:

11. dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po 8. členu Pravilnika;
12. dokazilo o invalidnosti (odločba Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje);
13. 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 trajno pomoč druge osebe;
14. drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere;
15. zdravniško potrdilo o nosečnosti (zdravniško izkazana nosečnost se upošteva kot že rojeni otrok);
16. 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);
17. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva (izvršilni predlog oz. sklep o izvršbi zoper zavezanca) oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
18. 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 ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
19. dokazilo o družinskem nasilju - 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 ženskam in ženskam z otroki psihosocialno pomoč ob nasilju);
20. druge listine, ki so zahtevane s tem javnim razpisom.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od dneva objave tega Javnega razpisa. Priložene listine in izpolnjeno Vlogo za oddajo javnega najemnega stanovanja Občina Ivančna Gorica zadrži v razpisni dokumentaciji in jih ne vrača. Potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču, številu članov gospodinjstva, dobi bivanja v Občini Ivančna Gorica lahko vlagatelj predloži, v nasprotnem primeru jih bo Občina Ivančna Gorica pridobila od pristojnih državnih organov.

Številka: 430-0006/2026-3

Datum: 20. 1. 2026

OBČINA IVANČNA GORICA

Župan

Dušan Strnad

Priloga 1: Pojasnila in točkovanje stanovanjskih statusov in prednostnih kategorij vlagateljev