

Občina Mokronog-Trebelno, Pod Gradom 2, 8230 Mokronog, objavlja na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04 -ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 -ZIUPOPdVE, 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, 7/25, 9/25, v nadaljevanju: SZ-1)

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1.

Občina Mokronog-Trebelno razpisuje oddajo v najem trenutno enega prostega stanovanja na naslovu Paradiž 1, Mokronog ter ostalih javnih najemnih stanovanj, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena oziroma na novo pridobljena v letih 2025 – 2027. Oblikovana bo ena prednostna lista.

1.2.

Najemnina je določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Ur. l. RS, št. 153/21 – v nadaljevanju: Uredba) in znaša za stanovanje, ki je predmet razpisa, v izmeri 39,20 m² in točkovano z 260,4 točkami, **130,42 EUR**.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanj.

Najemodajalec javnega najemnega stanovanja v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje dohodkovnih pogojev in drugih materialnih pogojev najemnika skladno z veljavno zakonodajo v času preverjanja. Če najemnik teh pogojev ne izpolnjuje več, se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine.

1.3. Površinski normativi:

Pri dodelitvi stanovanj v najem bodo 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

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- stalno prebivališče v Občini Mokronog-Trebelno,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino ali lastnik oziroma

solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60% primerne stanovanja,

- mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2024 ne presegajo dohodkovnega cenusa, določenega v 2.3. točki tega razpisa,
- prosilec mora imeti poravnane vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja.

2.2. Izjeme:

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve družinskega nasilja z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini Mokronog-Trebelno večje možnosti za zaposlitev ali jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve (op.: stanovanje, ki je predmet razpisa, ni prilagojeno osebam, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička),
- najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, so poslovno popolnoma sposobni in niso ali kdo izmed članov gospodinjstva lastniki primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo morajo 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 z SZ-1,
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih, Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali Zakonu o začasnem zatočišču,
- osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

V kolikor prosilec izpolnjuje izjemo od splošnega pogoja državljanstva Republike Slovenije (4. in 5. alineja točke 2.2., mora imeti v času objave razpisa prijavljeno stalno prebivališče v Občini Mokronog-Trebelno).

2.3. Dohodkovni kriterij:

Prosilci so upravičeni do dodelitve javnega najemnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2024 znašala **1.526,02 EUR**.

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi	Meja neto dohodka v EUR
1 – člansko	200 %	do 3.052,04
2 – člansko	250 %	do 3.815,05
3 – člansko	315 %	do 4.806,96
4 – člansko	370 %	do 5.646,27
5 – člansko	425 %	do 6.485,58
6 – člansko	470 %	do 7.172,29

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

2.4. Premoženje prosilca:

Vrednost drugega premoženja v lasti prosilca ali drugih družinskih članov ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

Velikost gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primerne stanovanja
1 – člansko	32.912,18 EUR
2 – člansko	39.283,20 EUR
3 – člansko	48.296,90 EUR
4 – člansko	55.639,29 EUR
5 – člansko	64.460,16 EUR
6 – člansko	71.245,44 EUR

3. 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 o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06-ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 – v nadaljevanju: Pravilnik), ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij prosilcev, ki so določene s tem razpisom.

3.1.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost :

1. mladi in mlade družine,
2. žrtve nasilja v družini,
3. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki,
4. družine z manjšim številom zaposlenih,
5. družine z večjim številom otrok,
6. invalidi in družine z invalidnim članom,
7. osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami,
8. najemniki denacionaliziranih stanovanj,
9. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja,
10. prosilci z daljšo dobo bivanja v Občini Mokronog-Trebelno,
11. prosilci, ki so bili večkrat udeleženi na prejšnjih javnih razpisih.

Če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu, imajo prednost prosilci po vrstnem redu, kot je določen v točki 3.1.

3.2.

Prednostne kategorije iz točke 3.1. se točkujejo z naslednjim številom točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	ŠTEVILO TOČK
1. mlade družine (do 35 let); mladi (starost prosilca do 30 let)	100
2. žrtve nasilja v družini	100
3. državljani z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let) brez stanovanja ali podnajemniki	50
4. družina z manjšim številom zaposlenih	50
5. družine z večjim številom otrok – najmanj 3 otroci	50

6. invalidi in družine z invalidnim članom	50
7. osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami	50
8. najemniki denacionaliziranih stanovanj	150
9. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
10. stalnost bivanja v Občini Mokronog-Trebelno:	
- nad 5 do 10 let	50
- nad 10 do 15 let	60
- nad 15 do 20 let	70
- nad 20 let	80
11. uvrstitev na prednostno listo na prejšnjih razpisih	50

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1.

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu, ki ga dobijo na sedežu Občine Mokronog-Trebelno, v času uradnih ur in na spletni strani Občine Mokronog-Trebelno www.mokronog-trebelno.si.

Vlogo s prilogami morajo prosilci v času od objave do vključno **12. 12. 2025**:

- poslati na naslov: **Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto** ali
- poslati elektronsko na naslov: souod@novomesto.si (vloga mora biti podpisana z varnim elektronskim podpisom).

Vloga poslana priporočeno po pošti, se šteje za pravočasno, če je bila oddana na pošti zadnji dan roka za oddajo vlog.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini **22,60 EUR** za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10-uradno prečiščeno besedilo, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš, 189/20-ZFRO, 44/25 - ZDOsk-1B, v nadaljevanju: ZUT) na račun Občine Mokronog-Trebelno št. SI56 0110 0599 0309 141, sklic 11 76988-7111002. Kopijo plačilnega naloga se priloži vlogi.

Prosilci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo kriterije po 25. členu ZUT (prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživetja, prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ter prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb; status upravičenca je potrebno dokazati s pravnomočno odločbo).

4.2.

Vlogi za pridobitev javnega najemnega stanovanja v najem **morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine pod točkami 1 - 5**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izpolnjen obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev (priloga 1);
2. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za leto 2024 (priloga 2);
3. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2025, če v letu 2024 ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
4. izjavo o premoženjskem stanju (priloga 3);
5. najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih oz. izjavo prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima v uporabi ali v souporabi ter dokazilo o zadnji plačani najemnini oz. podnajemnini;

6. potrdilo o višini prejete preživitine za leto 2024 oz. 2025, v kolikor le-ta ni izplačana iz preživitinskega sklada Republike Slovenije;
7. dokazilo o kvaliteti bivanja: bivanje v neprimernem stanovanju (točkovanli zapisnik ali opis stanovanja: leto izgradnje, vlažnost, kletna etaža, dotrajane instalacije ipd.), v primeru utesnjenosti – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov ter navedba števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče in posamezne prostore uporabljajo (priloga 4);
8. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
9. potrdilo o dolžini delovne dobe oziroma fotokopijo delovne knjižice;
10. odločbo centra za socialno delo o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog neprimerne stanovanjske razmere);
11. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – samohranilec (priloga 5);
12. dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe;
13. izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo;
14. strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč;
15. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
16. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje;
17. drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazujejo socialno-zdravstvene in druge razmere.

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

Občina Mokronog-Trebelno si bo skladno z 11.a členom SZ-1 pridobila o prosilcih in njihovih družinskih članih podatke, potrebne za odločanje o upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, s strani naslednjih upravljavcev zbirk podatkov: Ministrstva za notranje zadeve, centrov za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje, Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživitinskega sklada Republike Slovenije, Finančne uprave Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije, Uprave Republike Slovenije za pomorstvo, okrajnih sodišč, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Kapitalske družbe in finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo.

V primeru, da bo oddana vloga nepopolna, bo prosilec pozvan, da v določenem roku vlogo dopolni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi pod tč. 1-5 in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

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

5. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje župan Občine Mokronog-Trebelno, bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost in utemeljenost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev. Komisija si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa 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 javnih najemnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis.

O uvrstitvi na prednostno listo in o dodelitvi javnega najemnega stanovanja ter o neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev, bo izdana odločba. Zoper izdano odločbo bo dopustna pritožba na župana. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljeno, komu bo dodeljeno stanovanje. Z uspelim upravičencem bo sklenjeno najemno razmerje 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 iz seznama upravičencev.***

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo komisija ponovno preverila, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve javnega najemnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse dodatne informacije lahko dobite pri Skupni občinski upravi občin Dolenjske in Bele krajine, kontaktna oseba Saša Hahn, tel. št. 07 39 39 232, e-naslov: sasa.hahn@novomesto.si.

Številka: 35200-0008/2025

Datum: 20. 11. 2025

**župan
Občine Mokronog-Trebelno
mag. Franc Glušič**