

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, s spremembami, dopolnitvami in podzakonskimi akti), Akta o ustanovitvi družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Pravilnika o oddaji stanovanj z dne 1. 7. 2022 (v nadaljevanju: Pravilnik) in Pravilnika za določitev prosto oblikovane najemnine z dne 1. 6. 2021, družba Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje, objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NAMENSKIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju razpisnik) razpisuje oddajo 7 namenskih stanovanj za upravičence po prednostni kategoriji mladi (do 35 let) in prednostni kategoriji starejši (od 65 let), ki bodo vseljiva v letu 2026. Predmet razpisa je oddaja 4 namenskih stanovanj upravičencem iz prednostne kategorije mladi (do 35 let) in 3 namenskih stanovanj upravičencem iz prednostne kategorije starejši (od 65 let), in sicer:

Naslov/ št. stanovanja	Površina stanovanja	Mesečna najemnina	Primerno št. oseb	Vseljivo predvidoma	Namen/kategorija
Cankarjeva ulica 13 / 64 pritličje	48.51	385,86 €	2	septembra 2026	mladi
Cankarjeva ulica 13 / 113 mansarda	62.17	466,15 €	2	takoj	mladi
Glavni trg 17 / 15 3. nadstropje	28.78	240,04 €	1	takoj	mladi
Pohorska ulica 2 / 96 10. nadstropje	43.69	354,41 €	2	takoj	mladi
Pohorska ulica 2 / 44 4. nadstropje	21.29	179,63 €	1	takoj	starejši
Brodarjeva ulica 2 / 1 pritličje	27.14	224,50 €	1	takoj	starejši
Ul.Frankolovskih žrtev 34 / 5 1. nadstropje	52,46	399,15 €	2	takoj	starejši

Stanovanja so neopremljena in bodo oddana upravičencem, pri čemer se primarno upoštevata »primerno število oseb« in »namen« stanovanja, naveden v tabeli zgoraj. V kolikor bi prosilec izbral stanovanje, ki glede na število članov njegovega gospodinjstva ni v skladu s primernim številom oseb opredeljenih v zgornji tabeli, se njegova izbira upošteva le, v kolikor bi bilo število upravičencev (za izbrano stanovanje) po tem razpisu manjše od števila razpoložljivih stanovanj.

Stanovanja, ki so po tem razpisu namenjena mladim, se lahko oddajo tudi starejšim upravičencem iz tega razpisa, v kolikor se ne oddajo mladim upravičencem po tem razpisu. Stanovanja, ki so po

tem razpisu namenjena starejšim, se lahko oddajo tudi mladim upravičencem iz tega razpisa, v kolikor se ne oddajo starejšim upravičencem po tem razpisu.

Razpisnik si pridržuje pravico, da namesto stanovanj, ki so v času razpisa še v fazi prenove, upravičencem po tem razpisu ponudi druga primerna stanovanja, če bi zaradi nepredvidenih tehničnih ali drugih ovir prišlo do bistvenega zamika pri zaključku prenove.

1.2. Najemnina in najemno razmerje

Najemnina za stanovanje po tem razpisu je prosto oblikovana in s strani razpisnika določena s posebnim sklepom in se enkrat letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin v preteklem letu, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

V najemnino so vključeni stroški upravljanja, rezervnega sklada, osnovno zavarovanje in investicijsko vzdrževanje stanovanja ter skupnih delov stavbe. Najemnik je poleg najemnine dolžan plačati obratovalne stroške in stroške vzdrževanja, ki bremenijo najemnike javnih najemnih stanovanj v skladu z veljavnim Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in določili najemne pogodbe ter morebitne druge stroške v zvezi z uporabo stanovanja.

Pogodba za najem stanovanja se v skladu s Pravilnikom sklone za določen čas do deset let, z možnostjo podaljšanja.

Polnoletne osebe, ki so uporabniki stanovanja, so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe odgovarjajo lastniku enako kot najemnik za vse nastale pogodbene obveznosti najemnika (za čas, ko so kot uporabnik vpisane v najemno pogodbo). Porok za plačilo zapadlih obveznosti po tej pogodbi jamči solidarno, in s podpisom najemne pogodbe prevzema nerazdelno jamstvo z vsem svojim premoženjem, za vse obveznosti najemnika, ki nastanejo ali bodo nastale iz najemne pogodbe. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti ali od najemnika ali od porokov ali od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

2. POGOJI IN KRITERIJI ZA SODELOVANJE NA RAZPISU

2.1. Splošni pogoji

(1) Prosilci in uporabniki, ki se prijavljajo na razpis, so:

- Mladi, ki niso starejši od 35 let (za starost 35 let se šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa; starostna meja velja tako za prosilca kot za uporabnika) in
- starejši od 65 let (za starost 65 let se šteje 65 let, dopoljenih v letu razpisa).

(2) Prosilci in uporabniki, ki se prijavljajo na javni razpis, so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije ali tujci z dovoljenjem zaradi visokokvalificirane zaposlitve – modra karta EU;

(3) Prosilci in uporabniki, ki se prijavljajo na javni razpis, imajo poravnane vse zapadle obveznosti do družbe, obratovalne stroške iz naslova uporabe stanovanja ter morebitne obveznosti iz prejšnjih najemnih razmerij, vključno z morebitnimi stroški sodnih postopkov;

(4) Prosilec je polnoletna oseba in ni v osebem stečaju;

(5) Prosilci in uporabniki, ki se prijavljajo na ta razpis, niso najemniki stanovanja v lasti razpisnika.

- (6) **Plačilo varščine za resnost ponudbe.** Prosilec mora znotraj razpisnega roka na transakcijski račun razpisnika št. SI56 1910 0001 1319 663, voden pri DBS d.d., s pripisom namena plačila »**JR-NAMENSKA-2026**« plačati varščino v višini **250 EUR** za resnost ponudbe. Varščina za resnost ponudbe se ne obrestuje. Prosilci morajo varščino za resnost ponudbe plačati najkasneje **do 27. 2. 2026**. Če prosilec varščine za resnost ponudbe ne bo plačal v navedenem roku oz. do roka za oddajo vlog ne bo predložil potrdila o plačani varščini, razpisnik njegove vloge ne bo obravnaval in bo izločena iz nadaljnega postopka. Vplačana varščina za resnost ponudbe se izbranemu prosilcu, razen prosilcem iz 6. odstavka točke 4 tega razpisa, všteje v plačilo varščine za najem. Neizbranim prosilcem bo vplačana varščina za resnost ponudbe vrnjena v roku **30 dni** od objavljene pravnomočne liste, na transakcijski račun, ki ga bo prosilec navedel v prijavi na razpis.
- (7) Oddana popolna vloga za prijavo na razpis na predpisanem obrazcu »JR-NAMENSKA-2026«. Prijave, ki ne bodo oddane na navedenem obrazcu ali ne bodo oddane pravočasno, ne bodo upoštevane in bodo s sklepom zavržene.
- (8) Najem po tem razpisu je omejen na eno stanovanje na prosilca, ki pa lahko izrazi interes za eno ali več stanovanj. Oseba, ki je navedena v podani prijavi kot uporabnik stanovanja, na isti razpis ne more podati samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe.

2.2. Merila za izbor prosilcev

V primeru večjega števila prosilcev imajo prednost prosilci, ki izpolnjujejo naslednja merila:

2.2.1 Kategorija mladi

- Prosilci, ki imajo na dan objave razpisa vsaj 2 leti prijavljeno stalno bivališče v Mestni občini Celje;
- Prosilci, ki so na dan prijave v delovnem razmerju ali so samozaposleni za polni delovni čas ali samozaposleni v kulturi;
- Prosilci, ki so zaposleni ali samozaposleni v podjetju s sedežem v Mestni občini Celje;
- Prosilci, ki so člani skupnosti Inkubatorja SR d.o.o. ali zaposleni pri članu skupnosti.

Točkovanje meril:

Merilo	Točke
Prosilci, ki imajo na dan objave razpisa vsaj dve leti prijavljeno stalno bivališče v MOC	10
Prosilci, ki so na dan prijave v delovnem razmerju, so samozaposleni za polni delovni čas ali samozaposleni v kulturi.	30
Prosilci, ki so zaposleni ali samozaposleni v podjetju s sedežem v MOC	20
Prosilci, ki so člani skupnosti Inkubatorja SR d.o.o. ali zaposleni pri članu skupnosti	15

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, imajo prednost prosilci z daljšo skupno dobo bivanja v Mestni občini Celje do dneva roka za oddajo vlog. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

2.2.2 Kategorija starejši

- Prosilci, ki imajo na dan objave razpisa prijavljeno stalno bivališče v Mestni občini Celje.
- Prosilec **in** uporabnik sta upokojenca.
- Osebe, ki imajo na dan objave razpisa dalj časa prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Celje (šteje se od 1. 1. 1972).

Točkovanje meril:

Merilo	Točke
Prosilci, ki imajo na dan objave razpisa prijavljeno stalno bivališče v MOC	10
Prosilec in uporabnik sta upokojenca	20
Čas stalnega prebivališča v občini (šteje se od 1. 1. 1972 dalje)	
• več kot 1 leto in do 10 let stalnega bivanja	5
• več kot 10 let in do 20 let stalnega bivanja	15
• več kot 20 let in do 30 let stalnega bivanja	20
• več kot 30 let in do 40 let stalnega bivanja	25
• več kot 40 let	30

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, imajo prednost prosilci z daljšo skupno dobo bivanja v Mestni občini Celje do dneva roka za oddajo vlog. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

3. POSTOPEK RAZPISA

3.1. Prevzem vloge

Prosilci prevzamejo obrazec **JR-NAMENSKA-2026 Vloga** na spletni strani www.nepremicnine-celje.si **od 9. 2. 2026 do 27. 2. 2026**. Vloga je na voljo tudi na sedežu družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje. Prevzame se v času uradnih ur: v ponedeljek, sredo in petek od 8. do 11. ure, in sredo od 15. do 17. ure.

3.2 Vloga je pravilno oddana:

- V elektronski obliki na elektronski naslov nepremicnine@celje.si, v e-poštnem sporočilu v Zadevo vpišite »JR-NAMENSKA-2026-ime in priimek prosilca« ali
- poslana priporočeno po pošti na naslov Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje s pripisom na ovojnico »JR-NAMENSKA-2026« ali
- dostavljena v tajništvo družbe izključno v času uradnih ur: v ponedeljek, sredo in petek od 8. do 11. ure, in sredo od 15. do 17. ure, s pripisom na ovojnici »JR-NAMENSKA-2026«.

3.2. Priloge k vlogi

- Potrdilo o plačani varščini za resnost ponudbe;
- Potrdilo upravne enote o **prejšnjih stalnih prebivališčih**, ki vsebuje tudi državljanstvo in ki ni starejše od dneva objave razpisa. Potrdilo je potrebno dostaviti za prosilca in uporabnika;
- Fotokopija osebnega dokumenta prosilca;

- Fotokopija osebnega dokumenta uporabnika;
- Druge listine, s katerimi dokazujete izpolnjevanje zahtev (merila) za dodatne točke.

3.3. Rok oddaje vloge

Vse vloge morajo prispeti, ne glede na način oddaje vloge, **do 27. 2. 2026, do 11. ure**. Samo za vloge, ki bodo poslane priporočeno po pošti, velja, da so pravočasno oddane tudi, v kolikor je njihov datum oddaje na poštne žigu 27. 2. 2026 ali prej.

3.4. Plačilo varščine za resnost ponudbe.

Prosilec mora znotraj razpisnega roka na transakcijski račun razpisnika št. SI56 1910 0001 1319 663, voden pri DBS d.d., s pripisom namena plačila »**JR-NAMENSKA-2026**«, plačati varščino v višini 250 EUR za resnost ponudbe. Varščina za resnost ponudbe se ne obrestuje. Prosilci morajo varščino za resnost ponudbe plačati najkasneje **do 27. 2. 2026**. Če prosilec varščine za resnost ponudbe ne bo plačal v navedenem roku oz. do roka za oddajo vlog ne bo predložil potrdila o plačani varščini, razpisnik njegove vloge ne bo obravnaval in bo izločena iz nadaljnjega postopka.

4. DRUGE INFORMACIJE

Razpisnik bo na podlagi prejetih vlog preveril njihovo ustreznost, popolnost in izpolnjevanje pogojev za dodelitev stanovanj. Nepopolne vloge bodo s sklepom zavržene. Po preučitvi prijav bo razpisnik, na podlagi izpolnjevanja pogojev in meril za izbor prosilcev, s sklepom o oddaji stanovanj sestavil listo upravičencev in stanovanj, ki jim bodo oddana. Prosilci, ki bodo vplačali varščino za resnost ponudbe in oddali popolno vlogo, bodo o izboru obveščeni v roku 60 dni od roka za oddajo vloge.

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.

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

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača brez pisne zahteve prosilca.

Izbrani prosilec je dolžan podpisati najemno pogodbo v roku 8 dni po pravnomočnosti odločbe o oddaji stanovanja. Pred sklenitvijo pogodbe je prosilec dolžan poravnati varščino za najem v višini treh najemnin (že vplačana varščina za resnost ponudbe se izbranemu prosilcu všteje v plačilo varščine), ki se mu ob prenehanju najemnega razmerja vrne v skladu s Pravilnikom.

Če izbrani prosilec ne bo sklenil najemne pogodbe in poravnal varščine za najem v roku, ki ga pisno določi razpisnik, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da od sklenitve najemne pogodbe odstopa, že vplačana varščina za resnost ponudbe pa se mu **ne vrne**.

Najemna pogodba se sklepa za določen čas za obdobje do deset let z možnostjo podaljšanja, če najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz najemne pogodbe.

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.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in pogoje tega razpisa in njegove priloge v celoti sprejemajo.

Šteje se, da prosilec s podpisom in oddajo vloge izjavlja, da so vsi podatki, navedeni v vlogi in priloženih izjavah, točni. Razpisniku dovoljuje pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov (potrdilo o državljanstvu, potrdilo o stalnem bivanju in številu članov gospodinjstva, izpiski iz matičnih knjig). Družba Nepremičnine Celje d.o.o. zbira in obdeluje osebne podatke skladno z veljavno zakonodajo na področju varovanja osebnih podatkov. Neobvezne podatke zbiramo in obdelujemo izključno z namenom lažje in neposredne komunikacije družbe z najemnikom glede reševanja podane vloge. Prosilec z datiranjem in podpisom vloge privoli v obdelavo osebnih podatkov za namen reševanja vloge. Prosilec lahko pravice in obseg obdelave njegovih osebnih podatkov preveri pri družbi.

Vse informacije v zvezi z razpisom dobite v času uradnih ur: v ponedeljek, sredo in petek od 8. do 11. ure, v sredo tudi od 15. do 17. ure, po telefonu na številki 03 426 51 22, 041 685 003 - Špela Trefalt, v tajništvu družbe na tel. 03 42 65 100 ali preko elektronske pošte nepremicnine@celje.si.

Celje, 9. 2. 2026

Nepremičnine Celje d.o.o.