

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, s spremembami in dopolnitvami ter podzakonskimi akti), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06 - UPB2, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju ZUP), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Ur. list RS, št. 62/10, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju ZUPJS) družba Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje, objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM ZA OBDOBJE 2025 - 2027 NA OBMOČJU MESTNE OBČINE CELJE

### 1 PREDMET RAZPISA

#### 1.1 Predmet razpisa

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju: razpisnik) objavlja javni razpis za oddajo približno 70 neprofitnih stanovanj v najem na območju Mestne občine Celje, ki bodo uspelim upravičencem oddana v najem v letih 2025, 2026 in 2027. Stanovanja se bodo oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj.

Pri dodelitvi stanovanj bo glede števila upravičencev z liste A in liste B smiselno upoštevano spodaj navedeno razmerje za razpisanih približno 70 stanovanj, ki se nahajajo na različnih lokacijah v Mestni občine Celje.

Od razpisanega števila približno 70 stanovanj bo predvidoma:

- 45 stanovanj namenjenih za oddajo v najem upravičencem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine in bodo uvrščeni na listo A in
- 25 stanovanj namenjenih za oddajo v najem upravičencem, ki so glede na dohodek zavezanci za plačilo varščine ali lastne udeležbe in bodo uvrščeni na listo B.

Med razpisanimi stanovanji bo posebnim skupinam upravičencev, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in prosilcem z okvaro čuta (gluhe in slepe osebe), namenjenih 5 stanovanj.

Za oddajo stanovanj upravičencem, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali imajo trajno okvaro čuta (gluhost, slepota) bo oblikovana posebna lista. Upravičencem, ki bodo uvrščeni na posebno listo bodo oddana stanovanja, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena in prenovljena. Ker dejanskega števila primernih stanovanj v času razpisa in veljavnosti pravnomočne liste ni mogoče natančno opredeliti, si razpisnik pridržuje pravico, da bo končno število oddanih stanovanj manjše od števila razpisanih.

V kolikor bo število upravičencev za stanovanja namenjenih prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje za uvrstitev na listo B manjše od razpisanega števila stanovanj, se preostala stanovanja dodelijo ostalim upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za uvrstitev na listo A.

Upravičenci se bodo skladno z izpolnjevanjem pogojev razpisa uvrstili na dve ločeni (pod)listi:

- Za oddajo stanovanj upravičencem bo oblikovana (pod)lista A1 in B1.
- Za oddajo stanovanj upravičencem, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali imajo trajno okvaro čuta (gluhost, slepota), bo oblikovana (pod)lista upravičencev A2 in B2.

## 1.2 Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Ur. list RS, št. 153/21; v nadaljevanju Uredba) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem. Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z Uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma drugim predpisom, veljavnim v času najema stanovanja. Informativno navajamo, da za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, znaša najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov 250,54 EUR. Višina neprofitne najemnine se letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan vsakih pet let preveriti izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo s prosto oblikovano najemnino po merilih in postopku, določenim s pravilnikom, veljavnim na dan preverjanja.

## 1.3 Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi, kot jih določa Pravilnik v 14., 15. in 16. členu.

Število članov gospodinjstva	LISTA A - površina stanovanja brez plačila varščine	LISTA B - površina stanovanja s plačilom lastne varščine
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 80 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

## 2 RAZPISNI POGOJI

### 2.1 Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so popolno poslovno sposobni polnoletni državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije in imajo na območju Mestne občine Celje prijavljeno stalno prebivališče.

Nadalje so do neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I s spremembami in dopolnitvami) izbrisane iz registra stalnega prebivalstva, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno bivanje, ker je bila ugotovljena upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, izbranim iz registra stalnega prebivalstva (Uradni list RS, št. 99/2013) ter osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju Mestne občine Celje, pri čemer 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, če imajo, ne glede na naslov stalnega bivanja, v Mestni občini Celje večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve in
- 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.

Skupaj s prosilcem se lahko razpisa v okviru ene vloge udeležijo le osebe, ki skladno z 11. členom Stanovanjskega zakona štejejo za ožje družinske člane.

### 2.2 Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.445,12 EUR.

Prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila varščine ali listi B – s plačilom varščine, v odvisnosti od višine dohodka gospodinjstva. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz tabele v nadaljevanju.

Velikost gospodinjstva	Meja neto dohodka Lista A		Meja neto dohodka Lista B	
	v %	v €	v %	v €
1 - člansko	90	do 1.300,61	od 90 do 200	nad 1.300,61 do 2.890,24
2 - člansko	135	do 1.950,91	od 135 do 250	nad 1.950,91 do 3.612,80
3 - člansko	165	do 2.384,45	od 165 do 315	nad 2.384,45 do 4.552,13
4 - člansko	195	do 2.817,98	od 195 do 370	nad 2.817,98 do 5.346,94
5 - člansko	225	do 3.251,52	od 225 do 425	nad 3.251,52 do 6.141,76
6 - člansko	255	do 3.685,06	od 255 do 470	nad 3.685,06 do 6.792,06

Za vsakega nadaljnjega 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 zgornjo mejo liste B.

Ker obstoječi predpisi in tehnične možnosti ne omogočajo neposrednega pridobivanja podatkov o neto dohodkih po uradni dolžnosti pri Finančni upravi Republike Slovenije, morajo prosilci podatke o neto dohodkih gospodinjstva predložiti sami. Podatki se predložijo za navedeno obdobje od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva.

### 2.3 Premoženje prosilca

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

- ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednost 40 % primerne stanovanja; navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino. Vrednost nepremičnine se upošteva po objavljeni posplošeni tržni vrednosti Geodetske uprave RS. V kolikor se prosilec z navedeno cenitvijo ne strinja, mora na svoje stroške predložiti cenitev pooblaščenega cenilca ali ocenjevalca vrednosti nepremičnin;
- in njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner, ki prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja (najemnina, obratovalni stroški), vključno z morebitnimi stroški sodnega postopka; navedeno velja tudi za obstoječa in prejšnja najemna razmerja za začasne bivalne enote, službena in tržna stanovanja v lasti oz. upravljanju razpisnika;
- ki je najemnik bivalne enote, službenega ali tržnega stanovanja v lasti oz. upravljanju razpisnika, primerno uporablja enoto, ne povzroča škode lastniku ali škode na skupnih prostorih in ima poravnane vse obveznosti za uporabo ter je redni plačnik. Najemnik bivalne enote ali druge kategorije stanovanj v lasti razpisnika, ki se na razpisu uvrsti med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja, vendar pred dodelitvijo neprofitnega stanovanja ne izpolni pogojev

glede redne uporabe ter rednega plačevanja obveznosti v skladu s pogodbo o najemu, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se mu le-to ne dodeli ali

- kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,65 EUR in površinskimi normativi. Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja v lasti prosilca ali drugega družinskega člana ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40 % vrednosti primerne stanovanja
1 - člansko	21.024,00 €
2 - člansko	25.696,00 €
3 - člansko	32.704,00 €
4 - člansko	38.310,40 €
5 - člansko	44.384,00 €
6 - člansko	49.056,00 €
7 - člansko	51.859,20 €
8 - člansko	54.662,40 €

Opomba: 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.

### 3 KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske, socialne ter zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik in na podlagi točkovega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki 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.

#### 3.1 Splošne prednostne kategorije prosilcev

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

- mladi<sup>1</sup> in mlade družine<sup>2</sup>;
- prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki;
- žrtve nasilja v družini (upoštevata se obdobje treh let pred razpisom) in
- prosilci, ki opravljajo poklic učitelja, diplomirane medicinske sestre/diplomiranega zdravstvenika, zdravstvenega tehnika/medicinske sestre, zdravnika ali bolničarja negovalca/bolničarke negovalke in so zaposleni v javnem zavodu s sedežem na območju Mestne občine Celje.

#### 3.2 Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z 2. odstavkom 6. člena Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z daljšo delovno dobo, tako da se, ne glede na stanovanjski status, kriterij prizna vsem prosilcem, ne samo tistim brez stanovanja ali podnajemnikom, s čimer se glede upoštevavanja delovne dobe prosilci izenačijo;
- zaposleni prosilci ali zakonski oz. zunajzakonski partnerji, s čimer se zaposlenim prosilcem, ki se aktivno vključujejo na trg dela, omogočijo večje možnosti za pridobitev neprofitnega stanovanja (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo). Določilo velja tudi za samozaposlene za polni delovni čas;
- prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih neprofitnih razpisih in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj dvakrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Če je prosilec odklonil stanovanje, se upoštevajo uvrstitve od odklonitve dalje. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev

---

<sup>1</sup> Mladi po tem razpisu so osebe, ki niso starejše od 30 let (velja za prosilca in zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja). Za starost 30 let se šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

<sup>2</sup> Mlada družina po tem razpisu je družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let. Mlada družina je tudi družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let in nobeden od otrok še ni šoloobvezen. Za starost 30 (35) let se šteje 30 (35) let, dopoljenih v letu razpisa. Kot mlade družine se upoštevajo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok ter druge življenjske oblike.

ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je že bilo 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, ne drugih članov gospodinjstva.

### 3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije, opredeljene v točki 3.1. in 3.2., se točkujejo z naslednjim številom točk:

SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 1. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	Število točk
1. Mlade družine; mladi.	50
2. Prosilci z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let) – brez stanovanja, podnajemniki.	50
3. Žrtve nasilja v družini – upošteva se obdobje treh let pred razpisom.	100
4. Prosilci, ki opravljajo poklic učitelja, dipl. medicinske sestre/dipl. zdravstvenika, zdravstvenega tehnika/medicinske sestre, zdravnika ali bolničarja negovalca/bolničarke negovalke in so zaposleni v javnem zavodu s sedežem na območju Mestne občine Celje.	100
SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z 2. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	
5. Prosilci z daljšo delovno dobo, ki niso brez stanovanja, niso podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let).	50
6. Zaposleni prosilec ali njegov zakonec oz. zunajzakonski partner .	120
7. Prosilci s stalnim bivanjem v Mestni občini Celje: - nad 5 do 15 let - nad 15 do 25 let - nad 25 let.	20 50 100
8. Uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih neprofitnih razpisih – 30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo, ob pogoju, da se je predhodno vsaj na dveh razpisih uvrstil med upravičence (če je prosilec odklonil stanovanje, se upoštevajo uvrstitve od odklonitve dalje), vendar največ 150 točk	60-150

Če se na prednostni vrstni red uvrstijo udeleženci razpisa z enakim številom točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prosilci, ki so se večkrat uvrstili na prednostno listo po prejšnjih razpisih, nato prosilci z daljšo delovno dobo in nato prosilci z daljšo dobo bivanja v MOC.

V primeru, da so prosilci po zgoraj navedenih kriterijih še vedno izenačeni, imajo na listi A prednost prosilci z nižjim dohodkom na družinskega člana, na listi B pa prosilci z višjim dohodkom na družinskega člana.

Prosilci, ki so nezakoniti uporabniki stanovanj v lasti ali upravljanju razpisnika, se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

#### 4 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.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem.

Velikost gospodinjstva	Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	90 %
2-člansko	135 %
3-člansko	165 %
4-člansko	195 %
5-člansko	225 %
6-člansko	255 %

Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik neprofitnega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v pozivu za dodelitev stanovanja in najemni pogodbi.



## 5 RAZPISNI POSTOPEK

### 5.1 Obrazci in rok za oddajo vloge

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu razpisnika. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis bo na voljo:

- v pritličju sedeža družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje vsak delovni dan med 7. in 15. uro, ob sredah med 7. in 17. uro,
- v Sprejemni pisarni v III. nadstropju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. in
- na spletni strani razpisnika [www.nepremicnine-celje.si](http://www.nepremicnine-celje.si) pod zavihkom neprofitna stanovanja.

Vlogo s prilogami morajo prosilci oddati v času od 7. 10. 2024 do vključno **8. 11. 2024**:

- v Sprejemni pisarni v III. nadstropju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. ali
- priporočeno po pošti na naslov: Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje, pri čemer se dan oddaje na pošto šteje kot dan vročitve vloge razpisniku (kot pravočasna oddana poštna pošiljka se šteje priporočena poštna pošiljka z žigom pošte najkasneje na dan 8. 11. 2024).

V kolikor bo vloga poslana po pošti, mora biti na zaprti ovojnici, poleg naslovnika, zapisano tudi: »Vloga na JR za dodelitev neprofitnih stanovanj 2025-2027«.

### 5.2 Obravnava vlog

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene. 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.

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

## 6 PRILOGE K VLOGI

Vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti dokazila navedena pod točkami 1., 2., 3., 4., 16., druge listine pa le, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. Izpolnjen in podpisan obrazec vloge s strani vseh polnoletnih članov prosilčevega gospodinjstva.
2. Potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (Priloga 1):
  - povzetek obračuna dohodkov prejetih v letu 2023 ali odločba o dohodnini za leto 2023 ali potrdilo delodajalca (neto osebni dohodek, regres, bonitete, odpravnine),
  - povzetek obračuna pokojninskih in invalidskih prejemkov (invalidnina, invalidski dodatek, varstveni dodatek, sredstva za nego in pomoč),
  - starševsko nadomestilo,
  - dohodek iz dela preko študentskega servisa,
  - državne štipendije,
  - poslovni izid za s.p., avtorski honorar...,
  - prejemki za delo pripornikov in obsojencev,
  - preživnina (odločbo o določitvi in višini preživnine), nadomestilo preživnin,
  - nagrada skrbniku, plačila dela rejniku.

Če je prosilec na dan razpisa zaposlen in v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni bil zaposlen v celotnem obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa (kopije plačilnih list v letu 2024 oziroma potrdilo delodajalca o prejetju neto osebnega dohodka v letu 2024). Bančni izpiski niso podlaga za izračun dohodka in ne bodo upoštevani.

V primeru brezposelnosti potrdilo Zavoda RS za zaposlovanje o brezposelnosti oz. odločbo/potrdilo o pravici do denarnega nadomestila ali odločbo/potrdilo centra za socialno delo o upravičenosti do pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) oz. potrdilo o neupravičenosti.

3. Veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu (Priloga 2):
  - Prosilec, ki je brez stanovanja ali živi v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih (obvezna priloga: opis bivalnih razmer, potrdilo o prijavi stalnega bivališča na pristojnih institucijah – občina, CSD, drugo).
  - Udeleženec razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja (obvezna priloga: najemna ali podnajemna pogodba).
  - Udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali službenem stanovanju (obvezna priloga: pogodba o bivanju v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali službenem stanovanju).
  - Udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno bivanje, v drugih nestanovanjskih prostorih (obvezna priloga: dokazilo o bivanju v bivalni enoti, materinskem domu, varni hiši, zavetišču, Centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj).

- Udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih (obvezna priloga 2a: pisna izjava prosilca, glede števila oseb, ki dejansko bivajo z njim v stanovanju na naslovu, ki ga je navedel v vlogi. Prosilec mora obvezno priložiti kopijo najemne ali kupoprodajne pogodbe ali zemljiškoknjžni izpisek oz. podatek GURS o stanovanjski površini).
- Udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku - denacionalizirano stanovanje (obvezna priloga: dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice).
- Udeleženec razpisa je solastnik stanovanja v solastniškem deležu, ki ne presega 40 % vrednosti zanj primerne stanovanja in v tem stanovanju prebiva (obvezna priloga: dokazilo o solastništvu in podatek Geodetske uprave RS o vrednosti nepremičnine ali cenitev o vrednosti nepremičnine).
- Udeleženec razpisa je bivši hišnik in prebiva v hišniškem stanovanju (obvezna priloga: odločba ali pogodba, na podlagi katere je bilo prosilcu hišniško stanovanje dodeljeno).
- Udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba na izpraznitev hišniškega stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje (obvezna priloga: dokazilo, da zaradi upokojitve oz. nezmožnosti opravljanja del lastniki stanovanja zahtevajo prosilčevo izselitev).
- Udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

V kolikor so prosilec in ostali družinski člani, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, prijavljeni na ločenih naslovih, je potrebno za vsak naslov posebej dostaviti dokazilo o statusu stanovanja.

4. Potrdilo upravne enote o stalnem prebivališču v Mestni občini Celje.

5. V primeru bivanja v neprimernem stanovanju 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) - zapisnik o točkovanju stanovanja, s katerim načeloma razpolaga upravnik. Če objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno pridobiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oz. fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje po citiranem pravilniku iz l. 2004.

6. Kopijo izpiska iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi oziroma izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (Priloga 3).

7. Kopijo izpiska iz matičnega registra o rojstvu za vsakega otroka.

8. Potrdilo upravne enote o prejšnjih stalnih prebivališčih v Mestni občini Celje oz. v Celju, ki vsebuje tudi državljanstvo za prosilca in zakonca ali zunajzakonskega partnerja. Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Celje od 1973 dalje (za obdobje pred tem datumom evidence o stalnem prebivanju na območju Mestne občine Celje niso popolne). Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

9. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – samohranilec (Priloga 4).
10. Odločba ali potrdilo 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.
11. Dokazilo o družinskem nasilju - potrdilo verificiranega programa vključenega v javno mrežo socialnovarstvenih programov, izdano na veljavnem obrazcu Socialne zbornice Slovenije (Potrdilo o strokovni obravnavi v primeru nasilja v družini).
12. Fotokopija prometnega dovoljenja ali potrdilo Upravne enote o lastništvu osebnega avtomobila.
13. Potrdilo Uprave Republike Slovenije za pomorstvo o lastništvu plovila.
14. Izpolnjen obrazec Potrdilo delodajalca o zaposlitvi prosilca oz. partnerja s katerim kandidira na razpisu z obveznimi prilogami (Priloga 5).
15. Potrdilo delodajalca (javnega zavoda s sedežem na območju Mestne občine Celje) o zaposlitvi ne delovnem mestu oz. opravljanju poklica učitelja, dipl. medicinske sestre/dipl. zdravstvenika, zdravstvenega tehnika/medicinske sestre, zdravnika ali bolničarja negovalca/bolničarke negovalke v javnem zavodu s sedežem na območju Mestne občine Celje.
16. Izjavo in dokazila o premoženjskem stanju, skladno s 1. odst. 3. člena Pravilnika (Priloga 6).
17. Potrdilo o višini prejete preživnine za leto 2023 oz. 2024.
18. Potrdilo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu stanovanje ali začasno bivalno enoto (v lasti ali upravljanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. oziroma v lasti SSRS, javnega sklada).
19. Zdravniško potrdilo o nosečnosti.
20. Potrdilo o delovni dobi – potrdilo delodajalca oziroma Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, kopija delovne knjižice.
21. 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).
22. Dokazilo o invalidnosti zaradi okvare čuta – slepota, gluhost (za slepe osebe šteje potrdilo medobčinskega društva slepih in slabovidnih ali zdravnika specialista o skupini oz. kategoriji izgube vide; za gluhe osebe šteje odločba Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje o priznani telesni okvari najmanj 80%).

23. 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 (Priloga 7).
24. Izvid zdravnika specialista, 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 vlogo oziroma dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage v stanovanju.
25. Dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote).
26. 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.

## 7 SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje direktor družbe Nepremičnine Celje d.o.o., bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. V primeru ogleda se ta opravi nenapovedano.

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.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo prosilci razpisa uvrščeni na prednostne (pod)liste po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostne (pod)liste A1 in B1 ter A2 in B2 za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa na spletni strani družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Če se prosilec ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v roku v 90 dni. Odločitev Nadzornega sveta o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb bodo pravnomočne prednostne (pod)liste A1 in B1 ter A2 in B2 javno objavljene na spletni strani družbe in na sedežu družbe na Miklošičevi ulici 1, 3000 Celje. Z uspelimi upravičenci po prednostnih (pod)listah A1 in B1 ter A2 in B2 bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali se na

ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo. Razpisnik bo stanovanja dodeljeval, upoštevajoč vrstni red po posameznih listah, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, 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. Udeleženec razpisa je dolžan takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, sprememba stanovanjskega statusa, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

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 je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, na prednostno listo se ne uvrsti, njegova vloga pa se zavrne.

Vse informacije lahko prosilci dobijo na telefonski številki 03 42 65 128 (sprejemna pisarna – 3. nadstropje), 03 42 65 100 (tajništvo), osebno na sedežu družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, v času uradnih ur<sup>3</sup> ali po elektronski pošti na naslovu nepremicnine@celje.si.

Celje, 7. 10. 2024

Nepremičnine Celje d.o.o.

---

<sup>3</sup> ponedeljek, petek: 8.00 – 11.00 in sreda 8.00 – 11.00, 15.00 – 17.00