

Svet Mestne občine Velenje je na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVetL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPVE, 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 in 57/25), Odloka o priznanjih v Mestni občini Velenje (Uradni vestnik MOV, št. 14/21), Pravilnika o priznanjih Športne zveze Velenje, ter 24. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV, št. 14/22 in 9/25) na svoji ____ seji dne _____ sprejel naslednji

PRAVILNIK

o oddaji javnih najemnih oskrbovanih stanovanj Mestne občine Velenje v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom Mestna občina Velenje (v nadaljnjem besedilu: občina oziroma najemodajalec) ureja postopek oddajanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: oskrbovana stanovanja) v lasti občine v najem upravičencem do nastanitve v oskrbovanih stanovanjih.

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi v postopkih oddaje v najem tistih oskrbovanih stanovanj, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo, če je tako določeno z medsebojnim dogovorom.

2. člen

Oskrbovana stanovanja iz 1. člena se oddajo v najem:

- z razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem,
- izven razpisa prosilcem, ki vložijo prijavo na odprt javni poziv.

II. POGOJI IN KRITERIJI ZA NAJEM

3. člen

Do najema oskrbovanih stanovanj je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je starejši od 65 let,
- ima na dan objave razpisa stalno prebivališče na območju občine,
- mu preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranja zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših,
- je glede na svoje ekonomsko stanje, sposoben plačevati neprofitno najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem in bivanje v oskrbovanem stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju,

- je državljan Republike Slovenije,
- mu ni bila odpovedana najemna pogodba za javno najemno stanovanje oziroma za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše ali za oskrbovano stanovanje iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe,
- člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru najema bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka,
- član gospodinjstva prosilca ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastnik drugega premoženja, ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena Stanovanjskega zakona, katerega skupna vrednost presega 60% vrednosti primerneга stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena Stanovanjskega zakona,
- ne glede na premoženjski pogoj naveden v prejšnji alineji lahko najemodajalec v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu določi, da se pri ugotavljanju izpolnjevanja premoženjskega pogoja ne upošteva stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki je v lasti ali solasti osebe iz prejšnje alineje ali katere izmed drugih oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, in v kateri oseba iz prejšnje alineje prebiva, če se ob prijavi na javni razpis ali javni poziv:
 - lastnik stanovanja zaveže, da bo do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja oddal svoje stanovanje ali stanovanjsko stavbo v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, za nadaljnjo oddajo za čas trajanja najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če so za to izpolnjeni pogoji v skladu z določbami stanovanjskega zakona o izvajanju javnega najema stanovanj, ali najemodajalcu ponudil odkup svojega stanovanja po ceni, ki jo določi s strani najemodajalca imenovani sodni cenilec nepremičnin, ter v primeru primernosti stanovanja z njim sklenil in notarsko overil prodajno pogodbo ali
 - prosilec zaveže k plačevanju najemnine v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine, določene za to oskrbovano stanovanje.
- če se do sklenitve najemne pogodbe za najem oskrbovanega stanovanja ne sklene najemna pogodba iz prejšnje alineje ali se ne sklene in notarsko overi prodajna pogodba iz prejšnje alineje, upravičenec po tem pravilniku sklene najemno pogodbo za najem oskrbovanega stanovanja za najemnino v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisanih stanovanj, se lahko posamezna oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi prosilcem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo druge pogoje razpisa.

Za starejše od 65 oz. 60 let se po teh pravilih štejejo tudi osebe, ki bodo v letu prijave na razpis oz. vložitve prijave na odprt javni poziv dopolnile 65 oziroma 60 let.

Enake pogoje, razen starostnega normativa iz tega člena, mora izpolnjevati uporabnik, ki bo prebival z upravičencem v oskrbovanem stanovanju.

4. člen

Dohodkovni cenzus se ob razpisu določi glede na dvanajstino dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87. a člena Stanovanjskega zakona in ne presega spodaj navedenih odstotkov od povprečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v koledarskem letu pred objavo razpisa glede na število članov gospodinjstva:

Število članov gospodinjstva	Meja neto dohodka izraženega v % od povprečne neto plače
1	od 60 do 200
2	od 100 do 250

5. člen

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

- najemniki stanovanj, ki so last občine, oziroma najemniki stanovanj, ki so bila pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo na katerih ima občina razpolagalno pravico ob izpraznitvi; s tem bi občina pridobila prazno javno najemno stanovanje,
- prosilci, ki so kot posamezniki prejeli priznanje v skladu z Odlokom o priznanjih v Mestni občini Velenje in športniki posamezniki, ki so prejeli priznanje športnice ali športnika leta v članski konkurenci v skladu s Pravilnikom o priznanjih Športne zveze Velenje,
- prosilci, ki imajo na dan objave razpisa daljše stalno bivanje v občini,
- gibalno ovirane osebe na invalidskih vozičkih, ki se izkažejo z odločbo Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda RS za zaposlovanje,
- osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od zdravstvenega doma in ostalih objektov urbanega središča ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših.

V primeru, da več prosilcev enakovredno izpolnjuje posamezni kriterij, ima prednost starejši prosilec.

Pri dodelitvi večjega oskrbovanega stanovanja ima prednost prosilec, s katerim bo v stanovanju poleg najemnika prebival starejši uporabnik.

III. RAZPISNI POSTOPEK

6. člen

Razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (v nadaljevanju: razpis) se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v novozgrajenem, prenovljenem ali pridobljenem objektu z oskrbovanimi stanovanji,
- če za posamezna stanovanja ni ustreznih vlog za sklenitev najemnega razmerja in najemodajalec presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

7. člen

Razpis mora vsebovati naslednje podatke:

- predmet razpisa - opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in morebitna oprema stanovanj),
- rok zbiranja vlog,
- pogoje za sodelovanje na razpisu,
- kriterije za izbiro najemnikov,
- predvideno višino mesečne najemnine in obratovalnih stroškov za posamezna stanovanja,
- predvideno varščino,
- podatke o izvajalcu storitve SOS klicev,
- predviden datum vselitve.

V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

8. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja«.

Prijavi na razpis je treba priložiti naslednja dokazila:

- izjavo, da lahko občina pridobi za prosilca in uporabnika potrdilo o državljanstvu, potrdilo o stalnem prebivanju ter podatke o dohodkih iz uradnih evidenc,
- fotokopija priznanja v skladu z Odlokom o priznanjih v Mestni občini Velenje ali v skladu s Pravilnikom o priznanjih Športne zveze Velenje, v kolikor je prosilec prejemnik takšnega priznanja,
- za gibalno ovirane osebe odločbo Centra za socialno delo ali Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ali Zavoda RS za zaposlovanje,
- potrdilo ustrezne ustanove iz katerega je razvidno, da sta prosilec ali uporabnik sposobna samostojnega bivanja v oskrbovanem stanovanju,
- dokazilo o plačilu najemnine in vseh ostalih stanovanjskih stroškov pri prejšnjem lastniku javnega najemnega stanovanja, če sta bila prosilec in uporabnik najemnika.

Prosilci lahko na razpis dostavijo tudi druga dokazila, za katera menijo, da bodo pripomogli k razjasnitvi njihovega osebnega ali stanovanjskega statusa.

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca lahko najemodajalec opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno stalno bivališče.

Rok za prijavo se določi v razpisu in ne sme biti krajši od 30 dni.

9. člen

Prispele prijave obravnava komisija, ki jo sestavljajo predstavniki najemodajalca imenovani s strani župana občine.

Komisija lahko od prosilcev zahteva, da dopolnijo prijavo, ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo morebitna dodatna dokazila. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave je 8 dni.

10. člen

Komisija na podlagi prijav prosilcev, morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem s predlogom za sklenitev najemnih pogodb. Prednostna lista je veljavna, ko jo potrdi župan občine.

Prosilce se o uvrstitvi na prednostno listo pisno obvesti.

Prosilci lahko podajo pisni ugovor z obrazložitvijo in dokazili pri najemodajalcu v roku 15 dni od prejema obvestila o odločitvi najemodajalca o uvrstitvi na prednostno listo.

Prednostna lista velja do naselitve vseh stanovanj v objektu.

Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

IV. ODPRTI JAVNI POZIV

11. člen

Prosilec, ki je bil uvrščen na prednostno listo iz 10. člena in mu ni bilo dodeljeno oskrbovano stanovanje in prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, lahko ponovno podajo prijavo na odprt javni poziv. Prijava se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

Vlogo je potrebno podati na posebnem obrazcu »Prijava za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja«. Obrazec in dodatna pojasnila dobijo prosilci na sedežu najemodajalca in na njegovi spletni strani www.velenje.si.

Za zamenjavo lahko zaprosijo najemniki oskrbovanih stanovanj in najemniki javnih najemnih stanovanj v lasti občine, ki so se jim spremenile osebne razmere ob izpolnjevanju pogojev 3. in 4. člena tega pravilnika. Zamenjava oskrbovanega stanovanja se obravnava kot nova vloga.

V. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA, PLAČILO VARŠČINE

12. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe komisija lahko preveri, ali prosilec še izpolnjuje pogoje za najem oskrbovanega stanovanja iz 3. in 4. člena tega pravilnika, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti nova dokazila o izpolnjevanju teh pogojev.

Z izbranim prosilcem se v skladu s tem pravilnikom sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Samski prosilec je upravičen do dodelitve stanovanja primerne za 1 osebo, prosilec z uporabnikom pa do stanovanja, ki je primerno za 2 osebi.

V primeru, da prosilec ne podpiše najemne pogodbe v roku 30 dni od pisnega poziva, se briše iz prednostne liste oziroma seznama za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem, o čemer se ga pisno obvesti.

V primeru, da se najemnik ne vseli v stanovanje v roku 30 dni od podpisa najemne pogodbe, se šteje, da je odstopil od najema in je najemna pogodba s potekom tega roka razvezana.

Najemnik je dolžan v skladu z zakonodajo o prijavi prebivališča naslov oskrbovanega stanovanja prijaviti kot svoje stalno prebivališče, sicer se mu najemna pogodba odpove.

Po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših za čas, daljši od 6 mesecev, se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom, ki izpolnjuje pogoje iz 3. in 4. člena tega pravilnika. Če uporabnik ne izpolnjuje teh pogojev, se lahko z njim sklene najemna pogodba za določen čas do enega leta z najemnino v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine. V tem času si mora uporabnik sam rešiti svoj stanovanjski problem.

13. člen

Najemnina za oskrbovana stanovanja v lasti občine je neprofitna, izračunana na podlagi določil veljavne zakonodaje s stanovanjskega področja in se spreminja v skladu z zakonodajo.

Najemnino za oskrbovana stanovanja, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo določi lastnik.

14. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe najemnik sklene pogodbo o plačilu varščine. Varščina predstavlja predplačilo za stroške vzdrževalnih del ob prenehanju najemnega razmerja in morebitnih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika. Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Varščina znaša tri mesečne najemnine dodeljenega stanovanja najemniku.

Varščina se ne obrestuje in se po predaji stanovanja vrne najemniku, v primeru smrti varščina ostane lastniku za stroške vzdrževalnih del v stanovanju.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddaji oskrbovanih stanovanj Mestne občine Velenje v najem (Ur. vestnik MOV, št. 7/19).

16. člen

Ta pravilnik začne veljati 1. decembra 2025.

Številka: 0230-0001/2025

Datum:

Župan Mestne občine Velenje
Peter DERMOL

Obrazložitev:

1. PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za sprejem Pravilnika o oddaji oskrbovanih stanovanj Mestne občine Velenje v najem opredeljuje 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K), Stanovanjski zakon (radni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVetL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUOPDVE, 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), Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

2. RAZLOGI ZA SPREJEM AKTA Z OCENO SEDANJEGA STANJA

*Mestna občina Velenje je v pričetku leta 2019 sprejela Pravilnik o oddaji oskrbovanih stanovanj Mestne občine Velenje v najem. Letos avgusta je državni zbor RS sprejel novelo Stanovanjskega zakona, ki se bo pričela uporabljati 1. decembra 2025. Novela se v mnogih delih dotika oskrbovanih stanovanj, bistveno pa je novo pojmovanje – sedaj **javna najemna oskrbovana stanovanja**.*

3. NAČELA, KRATKA VSEBINA

V predlaganem pravilniku je opredeljen način oddaje oskrbovanih stanovanj v najem, pogoji in merila za oddajo v najem, postopek oddaje, urejanje najemnega razmerja, določitev višine najemnine in prehodne določbe.

V točki I. Splošne določbe je opredeljeno za katera stanovanja se ta pravilnik uporablja in način oddaje v najem.

V točki II. Pogoji in kriteriji za najem so opredeljeni pogoji za dodelitev javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v najem, dohodkovni cenzus in prednostne kategorije pri dodeljevanju. Na podlagi novele Stanovanjskega zakona se spremenijo dohodkovni in premoženjski cenzusi. Na podlagi pobud čakajočih na javno najemno oskrbovano stanovanje je pri prednostnih kategorijah na drugo mesto dodana nova kategorija – zaslužni občani.

V točki III. Razpisni postopek je opredeljen način oddaje oskrbovanih stanovanj v najem, postopek razpisa, postopek izbora in odločanje o oddaji oskrbovanega stanovanja v najem.

V točki IV. Odprti javni poziv opredeljuje pogoje za prijavo vseh zainteresiranih za najem oskrbovanega stanovanja tudi v obdobju, ko ni objavljen javni razpis.

V točki V. Sklenitev najemnega razmerja, plačilo varščine je opredeljen način sklenitve najemnega razmerja, plačilo varščine, prenehanje najemnega razmerja, pogoji izpraznitve stanovanja in določitev višine najemnine.

V točki VI. Prehodne in končne določbe je opredeljen pričetek veljavnosti predlaganega pravilnika.

4. OCENA FINANČNIH TER DRUGIH POSLEDIC

Ob sprejemu novega pravilnika, ki bo nadomestil trenutno veljavnega, ni pričakovati finančnih posledic.

V Velenju, 23. 10. 2025

Vodja Urada za razvoj in investicije
Alenka REDNJAK, l.r.

Pripravili:

Alenka REDNJAK, l.r.

Sabina LUKAVAČKIČ, l.r.

Judita ZAGER, l.r.

Natalija MEH BRAČUN, l.r.

Gašper HOSTNIK, l.r.

ŽUPAN

Na podlagi 24. člena Statuta Mestne občine Velenje (Uradni vestnik MOV, št. 14/22 in 9/25) predlagam svetu, da ta pravilnik sprejme.

Župan Mestne občine Velenje
Peter DERMOL, l.r.