



JSS20073800



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## OBJAVLJA

na podlagi 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 in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16 in 184/21, v nadaljevanju: pravilnik), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 – SZ-1F), 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), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 v ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, (objavljeni na spletni strani JSS MOL dne 28. 4. 2021) ter sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 11. seji dne 16. 9. 2024

## 4. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM

### 1. PREDMET RAZPISA

#### 1.1. Predmet razpisa

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki bodo predvidoma vseljiva v letih 2025 in 2026. Predmet razpisa je 75 namenskih najemnih stanovanj za mlade na različnih lokacijah območja Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in Občine Vrhnika.

Od razpisanega števila 75 stanovanj bodo stanovanja oddana naslednjim skupinam:

- 25 stanovanj namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki se uvrščajo v skupino mladi posamezniki – skupina M1;
- 25 stanovanj namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki se uvrščajo v skupino mladi pari – skupina M2;
- 25 stanovanj namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki se uvrščajo v skupino mlade družine – skupina M3.

Stanovanja so glede na velikost predmet treh ločenih skupin M1, M2, M3, odvisno ali so namenjena mladim posameznikom, mladim parom ali mladim družinam.

V kolikor bo upravičenec do dodelitve namenskega najemnega stanovanja za mlade oseba, ki je trajno vezana na uporabo invalidskega vozička oziroma oseba z okvaro čuta, bo dodeljeno stanovanje ustrezno prilagojeno.

Prosilci bodo glede na število ožjih družinskih članov uvrščeni v eno od skupin. V skupino M3 bodo uvrščeni tudi vsi prosilci, ki bodo izkazali nosečnost na zadnji dan roka za oddajo vloge.

## 1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena namenska najemna stanovanja za mlade bo določena v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine in veljavnim sklepom razpisnika v času oddaje stanovanja v najem.

Za povprečno stanovanje v izmeri 45,00 m<sup>2</sup> znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 230 EUR. Višina neprofitne najemnine se bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

## 1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi namenskih najemnih stanovanj za mlade bodo upoštevani spodaj navedeni površinski normativi oziroma površinski normativi veljavni v času dodelitve stanovanja:

| Velikost gospodinjstva | Ogrevana površina stanovanja               |
|------------------------|--|
| 1-člansko              | od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>  |
| 2-člansko              | nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup> |
| 3-člansko              | nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup> |
| 4-člansko              | nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> |
| 5-člansko              | nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup> |
| 6-člansko              | nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup> |

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

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev namenskih najemnih stanovanj za mlade so državljani Republike Slovenije, stari med 18. in 29. letom (na dan 31. 12. 2024 še ne stari 30 let). V času objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka morajo imeti prijavljeno stalno prebivališče na območju MOL, hkrati pa morajo ob objavi razpisa imeti minimalno 6 let stalnega ali začasnega bivanja v MOL. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

Prosilci in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presežati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

Skladno s prvim odstavkom 11. člena pravilnika upravičenec, ki je bil uvrščen na seznam upravičencev po 3. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, pa je zavrnil dodeljeno stanovanje in bil črtan s seznama upravičencev, ni upravičen do sodelovanja na 4. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

## 2.2. Dohodkovni kriterij

Za namenska najemna stanovanja za mlade lahko zaprosijo prosilci, ki so v času javnega razpisa zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

Upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim ne smejo presegati dohodkovnega cenusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. V tabeli je, glede na število ožjih družinskih članov, opredeljena zgornja meja mesečnega neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do sodelovanja na razpisu:

| Velikost gospodinjstva | Zgornji dohodkovni cenzus za udeležbo na razpisu |
|------------------------|--|
| 1-člansko              | do 2.890,24 EUR                                  |
| 2-člansko              | do 3.612,80 EUR                                  |
| 3-člansko              | do 4.552,13 EUR                                  |
| 4-člansko              | do 5.346,94 EUR                                  |
| 5-člansko              | do 6.141,76 EUR                                  |
| 6-člansko              | do 6.792,06 EUR                                  |

Za vsakega nadaljnjega ožjega družinskega člana se zgornji dohodkovni cenzus nadaljuje skladno z določili pravilnika, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

Prosilci lahko podatke o neto dohodkih gospodinjstva za leto 2023 predložijo sami za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva, enako lahko predložijo kopije odločb o odmeri dohodnine za leto 2023. V kolikor prosilci podatkov o neto dohodkih za leto 2023 ne bodo predložili sami, so prosilci dolžni podpisati soglasje, da lahko podatke razpisnik pridobi neposredno iz uradnih evidenc.

## 2.3. Premoženjski kriterij

Upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim ne smejo presegati premoženjskega cenusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Posledično morajo, poleg navedenih pogojev, izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. Izjema so lastniki ali solastniki stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

Vrednost 40 % primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je, upoštevaje veljavni pravilnik, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, sledeča:

| Velikost gospodinjstva | Najvišja vrednost primerne stanovanja ali drugega premoženja - 40 % vrednosti primerne stanovanja |
|------------------------|---|
| 1-člansko              | 21.528,58 EUR   |
| 2-člansko              | 25.696,00 EUR   |
| 3-člansko              | 31.592,06 EUR   |
| 4-člansko              | 36.394,88 EUR   |
| 5-člansko              | 42.164,80 EUR   |
| 6-člansko              | 46.603,20 EUR   |

Za vsakega nadaljnjega člana se vrednost lastniškega stanovanja in drugega premoženja poveča za 2.663,04 EUR.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS (portal Prostor, [eprostor.gov.si](http://eprostor.gov.si)). Če se z navedenim vrednotenjem ne prosilec ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

### 3. RAZPISNI POSTOPEK

#### 3.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu razpisnika**. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 17. 9. 2024 do vključno 17. 10. 2024 v recepciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 17. ure, v petek pa od 8. ure do 14. ure. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani razpisnika [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si) in MOL [www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si).

#### 3.2 Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO, v nadaljevanju: ZUT). Upravno takso lahko plačajo s plačilnim nalogom na račun številka: **SI56 0126 1461 0309 121**, sklic na št. **SI11 75604-7111002-2024** – Občinske upravne takse, katerega fotokopijo nalepijo na vlogo.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila upravne takse skladno s 25. členom ZUT. Za taksne zavezance v slabih premoženjskih razmerah štejejo: prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva, prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

#### 3.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 17. 9. 2024 do vključno 17. 10. 2024 na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana – s pripisom »4. RAZPIS MLADI«**. Vlogo bodo prosilci lahko oddali tudi po elektronski poti ali jo odložili v predalčnik, ki se bo v času uradnih ur nahajal v Glavni pisarni razpisnika. Vloge, odložene v predalčnik, bodo še isti dan evidentirane kot prejete.

#### 3.4. Predložitev listinskih dokazil

Za pridobitev namenskega najemnega stanovanja za mlade morajo prosilci predložiti naslednja dokazila:

1. izpolnjen in podpisan obrazec vloge s strani vseh polnoletnih članov prosilčevega gospodinjstva;
2. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom, s pisno privolitvijo, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc. V kolikor prosilec razpisniku ne dovoljuje, da podatke pridobi iz uradnih evidenc, mora sam priložiti navedena dokazila;

3. dokazilo o zaposlitvi ali samozaposlitvi v času razpisa; v primeru, da prosilec v času razpisa ni zaposlen ali samozaposlen, pa predložitev dokazil o prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa, torej za junij, julij in avgust 2024;
4. dokončno odločbo o odmeri dohodnine za leto 2023 za prosilca in ožje družinske člane, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja – ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
5. potrdilo o nelastništvu prosilca in ožjih družinskih članov – ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
6. potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem bivanju – ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
7. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
8. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
9. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
10. zdravniško potrdilo o morebitni nosečnosti;
11. dokazilo o okvari čuta – slepota, gluhost;
12. 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;
13. dokazilo o plačilu oziroma oprostitvi plačila upravne takse.

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

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo zavržene.**

Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilcem ne vrača.

#### 4. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter izpolnjevanje pogojev za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

Pri obravnavi vloge se **upoštevata število ožjih družinskih članov v času oddaje vloge. Kasnejših sprememb se NE upošteva.** V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

**Prosilec, ki se namerava preseliti, naj za potrebe obravnave vloge in redne komunikacije pravočasno pisno obvesti razpisnika o preselitvi.**

Strokovna služba razpisnika bo proučila upravičenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin in dokumentiranih poizvedb, ki bodo opravljene pri pristojnih organih in organizacijah potrebnih za oblikovanje treh seznamov prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah.

**Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal nepravilne ali/in neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.**

Po proučitvi utemeljenosti vseh prispelih vlog bodo oblikovani trije seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah (M1, M2, M3).

Seznam po posameznih skupinah bodo javno objavljeni na enak način kot razpis v okviru predpisanih rokov.

Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

V primeru, ko bo več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in bodo vsi izpolnjevali pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja za mlade, bo po zaključenem pritožbenem postopku, opravljen javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, za vsako skupino posebej. Javni žreb bo potekal skladno z določili pravilnika.

Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, bo potrdil notar v notarskem potrdilu. Sezname upravičencev bodo nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot javni razpis.

Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč vrstni red po posameznih seznamih upravičencev, odvisno od števila ožjih družinskih članov in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če upravičenec še izpolnjuje splošne pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja za mlade. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta s seznama upravičencev. Izjema je splošni pogoj, ki določa starost prosilcev.

V kolikor izžrebani upravičenec iz razlogov, za katere razpisnik presodi, da so neutemeljeni, zavrne ponujeno stanovanje, se izda upravni akt, s katerim se prosilca takoj črta s seznama upravičencev.

Vse informacije so dostopne na naslednjih telefonskih številkah Službe za stanovanjska razmerja razpisnika: 306-14-16, 306-14-56, 306-15-68, 306-14-02, 306-14-40, 306-14-07, 306-14-25, 306-43-42, 306-14-62, 306-14-57, 306-14-38.

Po predhodni najavi se informacije lahko pridobijo tudi osebno na sedežu razpisnika, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, v času uradnih ur:

- ponedeljek 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00
- sreda 8.00 - 12.00 in 13.00 - 17.00
- petek 8.00 - 12.00.

Sašo Rink  
Direktor