



Občina Muta, Glavni trg 17, 2366 Muta, 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 in 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1), Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25 v nadaljevanju: pravilnik), Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) in Odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada občine Muta (MUV, št. 25/09, 6/16)

**JAVNI RAZPIS
ZA DODELITEV JAVNIH NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V NAJEM V LETU 2026**

I. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Muta (v nadaljevanju: razpisovalec) razpisuje oddajo prostih javnih najemniških stanovanj v najem, ki so v lasti Občine Muta in bodo v času veljavnosti prednostne liste prazna, izpraznjena ali na novo pridobljena, in sicer do objave naslednjega Javnega razpisa za oddajo javnih najemniških stanovanj v najem na območju občine v letu 2026.

Ob objavi tega javnega razpisa so na voljo naslednja prosta stanovanja:

ŠT.	LOKACIJA STANOVANJA	ŠT. STANOVANJA	ETAŽA STAVBE	KVADRATURA - M2
1.	GLAVNI TRG 22	6	I.	66,91
2.	GASILSKA 3	2	K	25,12
3.	GASILSKA 3	14	II.	25,11
4.	GORTINA 78	2	P	45,56
5.	KOVAŠKA 1	3	III.	29,91
6.	KOVAŠKA 6	1	P	21,66
7.	KOVAŠKA 6	4	I.	40,44
8.	GLAVNI TRG 31	8	II.	30,51

Stanovanja bodo oddana bodočim najemnikom predvidoma v letu 2026 in 2027 na podlagi enotne prednostne liste vlagateljev, ki bodo sodelovali v okviru tega razpisa. Število vseh prostih stanovanj ni mogoče vnaprej določiti, zato se bodo oddajala glede na dejanske razpoložljive zmožnosti in glede na število prosilcev, uvrščenih na prednostno listo. Prednostna lista oblikovana na podlagi tega razpisa bo veljala do objave novega javnega razpisa za dodelitev javnih najemniških stanovanj v najem.

Oblikovana bo enotna prednostna lista, in sicer:

- Lista A: za stanovanja, predvidena za oddajo v najem upravičencem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe, so pa zavezanci za plačilo varščine

5

1.2. Najemnina

Najemnina za javna najemniška stanovanja bo določena na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine oz. na podlagi predpisa, ki bo veljal med oddajo stanovanj v najem. Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z predpisi, veljavnimi v času najema stanovanja.

V skladu z 87. členom SZ-1 se bodo najemne pogodbe sklenile za nedoločen čas z neprofitno najemnino, v skladu z določili SZ-1.

1.3. Preverjanje pogojev in spremembe najemnega razmerja

Najemodajalec javnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev javnega stanovanja.

Če najemnik ne izpolnjuje več pogojev za upravičenost do javnega najemniškega stanovanja, se lahko:

- najemna pogodba spremeni v pogodbo za tržno najemnino oz. prosto oblikovano, ali
- se najemno razmerje prilagodi v skladu z veljavnim pravilnikom in SZ-1.

1.4. Varščina za uporabo stanovanja

Varščina za uporabo stanovanja je denarni znesek, ki ga najemnik plača kot zavarovanje za izpolnjevanje obveznosti iz najemnega razmerja, zlasti za kritje morebitne škode na stanovanju, neplačanih najemnin ali obratovalnih stroškov.

Višina varščine za prednostno listo A znaša 1 (eno) mesečno najemnino.

Ob prenehanju najemnega razmerja se varščina vrne najemniku v enakem znesku, kot je bila vplačana, zmanjšana za morebitne utemeljene stroške kot so stroški odprave poškodb, neplačane najemnine ali neporavnani obratovalni stroški.

Če najemnik stanovanja ob izselitvi ne vrne v stanju kot ga dobil ob vselitvi ter ob upoštevanju običajne rabe ali ima neporavnane obveznosti iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, se varščina uporabi za njihovo kritje. Morebitni presežek se vrne najemniku.

1.3. Površinski normativi

V skladu s 14. členom pravilnika bodo pri dodeljevanju javnih najemniških stanovanj upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja na prednostni listi A
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

Ne glede na navedene površinske normative, občina lahko upravičencu odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

Prav tako občina lahko upravičencu odda tudi večje stanovanje, če se s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v velikosti skladno z 11. členom Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine in Sklepom o stanovanjski najemnini Občine Muta (MUV, št. 11/24) obračuna kot prosto oblikovana najemnina in znaša 5,00 EUR/m².

II. RAZPISNI POGOJI

2.1. Upravičenci

Upravičenci za pridobitev javnih najemniških stanovanj v najem **so državljani Republike Slovenije**, ki imajo na dan objave tega razpisa **stalno prebivališče na območju občine Muta**.

Upravičenci za pridobitev javnih najemniških stanovanj v najem so tudi:

- poslovno popolnoma sposobne osebe;
- tisti, ki niso že najemniki neprofitnega javnega stanovanja;
- tisti, ki nimajo druge ustrezne nepremičnine (ali je ta pod določenim vrednostnim pragom);
- gospodinjstva, ki ne presegajo določenega dohodkovnega cenza glede na velikost družine;
- osebe brez neporavnanih obveznosti iz prejšnjih najemnih razmerij;
- žrtve nasilja v družini;
- osebe z izbranim stalnim prebivališčem, ki so pridobile urejen status;
- repatriirane osebe in Slovenci brez državljanstva;
- invalidi;
- brezdomne osebe.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve javnega stanovanja v najem, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca ne presega naslednjih deležev od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto, ki je v letu 2025 znašala **1.602,05 EUR**.

Število članov gospodinjstva	LISTA A	
	% od povprečne neto plače	Meja dohodka (v EUR)
1-člansko	90 %	do 1.441,85
2-člansko	135 %	do 2.162,77
3-člansko	165 %	do 2.643,38
4-člansko	195 %	do 3.124,00
5-člansko	225 %	do 3.604,61
6-člansko	255 %	do 4.085,23

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način določena v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

2.3. Premoženje upravičenca

Upravičenci za dodelitev javnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- **da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik javnega najemniškega stanovanja**, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za določen čas, z neprofitno najemnino;
- da **mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva** v koledarskem letu pred letom objave javnega razpisa **ne presegajo zgornje meje, določene v točki 2.2. tega javnega razpisa**;
- **da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60% vrednosti primerne stanovanja**.
Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,72 EUR;
- **da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev javnega najemniškega stanovanja, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.**

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v povezi s št. uporabnikov – gornji razpon	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primerne stanovanja
1 – člansko	od 20 m ² do 30 m ²	21.427,20 EUR
2 – člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	32.140,80 EUR
3 – člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	39.283,20 EUR
4 – člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	46.425,60 EUR
5 – člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	53.568,00 EUR
6 – člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	60.710,40 EUR

III. 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 ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem javnim razpisom.

3.1. Prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi javnega najemniškega stanovanja imajo prednost:

1. mlajši odrasli in mlade družine;
2. brezdomci;
3. starejši od 65 let;
4. enostarševske družine;
5. družine z večjim številom otrok;
6. invalidi in družine z invalidnim članom, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo;
7. žrtve nasilja v družini;
8. osebe s statusom žrtve vojne nasilja;

9. prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca;
10. najemniki denacionaliziranega stanovanja.

3.2. Točkovalne vrednosti

Prednostne kategorije prosilcev, opredeljene v točki 3.1. se vrednotijo z naslednjim številom točk:

Prednostne kategorije prosilcev		Število točk
1.	najemniki denacionaliziranih stanovanj	150
2.	mlajši odrasli in mlade družine	150
3.	brezdomci	100
4.	starejši od 65 let	50
5.	enostarševske družine	50
6.	invalidi in družine z invalidnim članom	50
7.	žrtve nasilja v družini (na podlagi strokovnega mnenja CSD)	100
8.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
9.	družine z večjim številom otrok	20-50
10.	prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca	50

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se določi prednost pri dodelitvi stanovanja glede na vrstni red zapisanih prednostnih kategorij.

IV. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati **upravno takso v znesku 22,60 EUR** za 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, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B) ki znaša 22,60 EUR (k vlogi priložijo potrdilo o plačilu upravne takse).

Takсни zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, kar dokažejo s pravnomočno odločbo centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

4.3. Oddaja vlog

Prijava je možna zgolj v elektronski obliki, najkasneje do **31. maja 2026.**

Fizično oddane prijave na javni razpis ne bodo obravnavane in bodo neodprte vrnjene pošiljatelju na naslov.

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Muta, www.muta.si, pod zavihkom OBJAVE IN OBVESTILA – Razpisi, namere, natečaji ..., kjer je možna tudi elektronska prijava.

Prijava na javni razpis mora biti izdelana izključno v skladu z e-obrazci, ki so sestavni del elektronske prijave na razpis.

Prijava mora vsebovati vse zahtevane priloge, navedene na posameznem razpisnem e-obrazcu. Tako izdelana prijava bo obravnavana kot popolna.

V kolikor bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan na ustrezno dopolnitev vloge. Neustrezno dopolnjene vloge, oddane po izteku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

4.4. Priloge k vlogi

K vlogi morajo prosilci **obvezno** priložiti listine pod točko 1, 2, 3, 4, 5 ter pod tč. 22.

V kolikor prosilci želijo uveljavljati **dodatne točke**, morajo za posamezno uveljavljanje prednostne kategorije, **predložiti ustrezno listino**, navedeno na spodnjem seznamu.

Priloge:

1. **Vloga + Izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer (Priloga 1)**
2. **Potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: plača, pokojnina, preživnina, plačilo iz dela preko študentskega servisa, invalidnina, nadomestilo za brezposelnost, denarna socialna pomoč ipd.). Kot dohodek se ne šteje: dodatek za pomoč in postrežbo ter drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek za nego otroka, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarnih nesreč ipd. (Priloga 2)**
3. **Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oz. njihovih zakonitih zastopnikov) ter izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov, ki štejejo za davčno tajnost ter občutljivih osebnih podatkov. Izjava velja za osebno oz. pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov in zakona, ki ureja splošni upravni postopek. (Priloga 3)**
4. **Izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred javnim razpisom. (Priloga 4)**
5. **Izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu javno stanovanje. (Priloga 5)**
6. **Utesnjenost v stanovanju – v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v souporabi. (Priloga 6)**
7. **Dokazilo o kvaliteti bivanja. (Priloga 7)**
8. **Dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred javnim razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;**
9. **Najemnino oz. podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;**
10. **Dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena pravilnika;**
11. **Potrdilo ZRSZZ o nezaposlenosti prosilca oz. drugega družinskega člana;**
12. **Potrdilo o zaposlitvi in skupni delovni dobi, ki jo izda delodajalec. Za nezaposlenega prosilca oz. drugega družinskega člana izda potrdilo ZRSZZ;**
13. **Potrdilo o šolanju otrok, starejših od 15 let;**
14. **Zdravniško potrdilo o nosečnosti;**

15. Potrdilo osebnega zdravnika, s katerim se dokazuje trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
16. Odločba socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernosti stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, ipd.);
17. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – samohranilec (potrdilo, da je preživnina neizterljiva oz. odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada);
18. Strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo žrtvam družinskega nasilja psihosocialno pomoč;
19. Odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno težjo ali težko duševno ali telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe;
20. Potrdilo o statusu žrtve vojnega nasilja
21. Izjava o sodelovanju na prejšnjih javnih razpisih;
22. Dokazilo o plačani upravnih taksi

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

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo razpisovalec pridobil iz uradnih evidenc.

Razpisovalec bo k vlogi priložene listine zadržal in jih po izteku roka udeležencem razpisa ne vrača.

V. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje razpisovalec, bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo javnih najemniških stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Preverjala bo pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev 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 bo javno objavljen na enak način kot razpis.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, lahko v roku 21 dni po prejemu odločbe vloži pritožbo. Pritožba se naslovi na razpisovalca. O pritožbi odloči v roku 60 dni Županja Občine Muta. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb se objavi dokončni seznam upravičencev. Z uspelimi upravičenci bodo glede na razpoložljivost stanovanj, sklenjena najemna razmerja 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 s seznama upravičencev.**

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisovalec ponovno preveril, če udeleženec javnega razpisa še vedno izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve javnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih

sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta s seznama upravičencev.

Vse dodatne informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Muta, Glavni trg 17, Muta ali na tel. št. 02 88 79 608, ali jerneja.bizjak@muta.si.

Številka: 352-0030/2026-1

Datum: 12. 5. 2026

ŽUPANJA OBČINE MUTA

Angelca MRAK

