

Občina Ljutomer na podlagi 87. čl. 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-IO, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in določil Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25), objavlja

J A V N I R A Z P I S
OBČINE LJUTOMER ZA DODELITEV ali ZAMENJAVO
JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

1. PREDMET RAZPISA

Predmet razpisa so javna najemna stanovanja v lasti Občine Ljutomer.

Število razpoložljivih stanovanj v navedenem obdobju ni mogoče v naprej predvideti, predmet oddaje bodo javna najemna stanovanja, katera bodo pridobljena oz. sproščena v obdobju veljavnosti prednostne liste po term razpisu od 2026-2027. Na podlagi tega razpisa bo oblikovana ena prednostna lista.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1 Splošni pogoji

Zapisi v moški spolni obliki v tem razpisu se uporabljajo tako za moški kot za ženski spol.

Prosilci morajo izpolnjevati naslednje splošne pogoje:

1. prosilec je državljan Republike Slovenije;
2. prosilec ima stalno prebivališče na območju občine Ljutomer;
3. prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba;
4. prosilec ali katera od oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljnjem besedilu: člani gospodinjstva prosilca), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
5. 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, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja;
6. dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

- enočlansko gospodinjstvo	200 %	3.204,10 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	250 %	4.005,13 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	315 %	5.046,46 EUR
- štiričlansko gospodinjstvo	370 %	5.927,59 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	425 %	6.808,71 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	470 %	7.529,64 EUR

Za ugotavljanje dohodka se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek;

7. 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.

Ne glede na zgoraj navedene splošne pogoje, so prosilci tudi:

- ne glede na 1. točko splošnih pogojev tega razpisa so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva po 25. juniju 1991 pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v skladu z zakonom, ki ureja tujce, zakonom, ki ureja status državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali zakonom, ki ureja začasno zatočišče;
- ne glede na 1. točko tega razpisa so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovencev brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja;
- ne glede na 2. točko tega razpisa so žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji;

- ne glede na 2. točko tega razpisa so do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije upravičeni invalidi, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v tej občini oziroma na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- ne glede na 2. točko tega razpisa je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču) v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je imela prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali kjer ima določeno zakonsko prebivališče;
- ne glede na navedene splošne pogoje tega razpisa se prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, njegov lastniški delež ne upošteva v premoženju ter se mu ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka javno najemno stanovanje lahko izjemoma odda za določen čas enega leta oziroma najdlje do pravnomočne odločitve sodišča o razdelitvi premoženja zakoncev oziroma oseb, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti. Če žrtev nasilja po preteku obdobja iz prejšnjega stavka izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Prosilci, ki so najemniki denacionaliziranih stanovanj morajo izpolnjevati posebne pogoje, ki so navedeni v 167.c členu stanovanjskega zakona .

3. KRITERIJI IN MERILA

Točkovanje stanovanjskih statusov in prednostnih kategorij prosilcev

	Stanovanjski status	Število točk
1.	Prosilec je brez stanovanja in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča.	240
2.	Prosilec prebiva v prostorih za začasno prebivanje.	220
3.	Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik službenega najemnega stanovanja, namenskega najemnega stanovanja ali tržnega najemnega stanovanja oziroma prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190
4.	Prosilec prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170
5.	Prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem.	180
6.	Prosilec je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.	230
7.	Prosilec je nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil (npr. kurjač, čistilka), in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino.	200
8.	Prosilec je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njo vložena tožba za odpoved najemnega razmerja.	230
9.	Prosilec je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primernega stanovanja in v tem stanovanju prebiva.	160

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
1.	najemniki denacionaliziranih stanovanj	150
2.	mlajši odrasli in mlade družine <ul style="list-style-type: none"> - mlajši odrasli: osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo največ 35 let; - mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ 40 let 	150
3.	starejši od 65 let <ul style="list-style-type: none"> - osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo najmanj 65 let 	80
4.	enostarševske družine <ul style="list-style-type: none"> - je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje oz. družinske pokojnine po zakonu, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje, - je drugi od staršev neznan ali - otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje (eden od staršev sam preživlja otroka ali je upravičen do nadomestila preživnine po zakonu, ki ureja pravice otrok v primeru neplačevanja prežvnin) 	150
5.	družine z večjim številom otrok	80
6.	invalidi in družine z invalidnim članom	100
7.	žrtve nasilja v družini	70
8.	prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca	50

	Dodatne prednostne kategorije prosilcev	Število točk
1.	Prošilec je v delovnem razmerju (za določen čas ali nedoločen čas) ali je prejemnik pokojnine, dela pogodbeno, kot samostojni podjetnik itn.	150
2.	Izobrazba prosilca <ul style="list-style-type: none"> - višja stopnja izobrazbe - visoka stopnja izobrazbe - magisterij - doktorat 	50 75 100 125
3.	Stalnost bivanja prosilca v občini Ljutomer <ul style="list-style-type: none"> - nad 5 do 10 let - nad 10 do 15 let - nad 15 do 20 let - nad 20 let 	50 75 100 125

V primeru, da dva ali več prosilcev doseže enako število točk ima prednost prosilec, po naslednjem vrstnem redu:

- mlade družine;
- žrtve nasilja v družini;
- prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Občini Ljutomer.

Če na podlagi prejšnjega odstavka ni mogoče določiti prosilca, ki ima prednost pred ostalimi prosilci, ima med vsemi prosilci, ki bi bili ob upoštevanju vrstnega reda iz prejšnjega odstavka enako upravičeni do najema javnega najemnega stanovanja, prednost tisti prosilec, ki je dosegel najvišjo število točk iz naslova točkovanja njegovega stanovanjskega statusa.

Višina neprofitne najemnini za stanovanja se bo oblikovala v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnini (Uradni list RS, št. 153/21 in 57/25 – SZ-I/G) in se bo prilagajala veljavni zakonodaji.

Primer: najemnina (brez obratovalnih stroškov) za neprofitno stanovanje v izmeri 50 m², točkovano s 320 točkami, v aprilu 2026 znaša okrog 230 EUR na mesec.

Sprememba najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja se ureja v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Površinski normativ:

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi v skladu z veljavnim Pravilnikom:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

Občina Ljutomer lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Občina Ljutomer lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Zamenjava stanovanja:

Do zamenjave stanovanja so upravičeni prosilci, ki so najemniki neprimerne stanovanja v lasti Občine Ljutomer. Prosilci za zamenjavo stanovanja ne bodo uvrščeni na prednostni listi, temveč bodo evidentirani v posebna seznama A in B. Do zamenjave stanovanj niso upravičeni vlagatelji, katerim je bilo v zadnjih treh letih pred tem razpisom v zamenjavo ponujeno neprofitno stanovanje ustrezne velikosti glede na število družinskih članov, ne glede na lokacijo, pa ga niso prevzeli.

4. VARŠČINA

Za plačilo varščine niso zavezana gospodinjstva, katerih mesečni dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji (lista A):

- enočlansko gospodinjstvo	90 %	1.441,85 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	135 %	2.162,77 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	165 %	2.643,38 EUR
- štiričlansko gospodinjstvo	195 %	3.124,00 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	225 %	3.604,61 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	255 %	4.085,23 EUR

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

Glede na navedeni kriterij bo najemodajalec neprofitnih stanovanj oblikoval ločeni prednostni listi upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na 4. čl. Pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine in
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani za plačilo varščine.

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 eno mesečno najemnino za stanovanje, ki se daje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji glede plačila in vračila varščine se opredelijo v najemni pogodbi, upoštevajoč načelo ohranjanja vrednosti varščine v EUR. Varščina se plača v enem znesku pred prevzemom stanovanja.

D. VLAGANJE VLOG IN DOKAZIL

Vlogo za dodelitev oziroma zamenjavo neprofitnega stanovanja dobijo prosilci na sedežu Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, I. nadstropje, v vložišču, pisarna št. 108 in na uradni spletni strani Občine Ljutomer, <https://obcinaljutomer.si/Razpisi>. Vlogo mora prosilec izpolniti z zahtevanimi podatki in priložiti dokumentacijo, ki je navedena na sami vlogi. Razpisovalec bo k vlogi priložene listine zadržal in jih po končanju razpisa ne bo vračal.

Razpisovalec bo potrdila o državljanstvu, stalnem bivališču in številu članov gospodinjstva pridobil od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov. Podatke o premoženjskem stanju, o dohodkih in prejemkih ter ostale podatke za ugotovitev dejanskega stanja pa na podlagi k vlogi priloženih izjav in dokumentov prosilca.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tar. št. 1 in 3 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), za vlogo in izdajo odločbe, kar znaša 22,60 EUR.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo kriterije po 25. čl. ZUT, s tem da status dokažejo z ustreznimi dokazili.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo osebno v vložišču Občine Ljutomer, pisarna št. 108 v poslovnem času ali pošljejo po pošti do vključno **ponedeljka 13. 4. 2026** (Če se vloga pošlje po pošti, se kot dan, ko je organ prejel vlogo, šteje dan oddaje priporočene pošiljke na pošti oziroma dan sprejetja poštne pošiljke, ki ga označi izvajalec poštne storitve. Če dan sprejetja poštne pošiljke ni označen ali ni razviden, se šteje, da je vloga vložena, ko jo organ prejme.).

Vloga oz. kuverta mora biti naslovljena na naslov: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer - s pripisom »RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA 2026«.

E. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba Občine Ljutomer bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost, ustreznost vloge glede na razpisne pogoje ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev in odločala o vsaki vlogi posamezno v upravnem postopku.

Komisija, ki jo imenuje Občina Ljutomer, 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 lahko opravi tudi ogled sedanjih stanovanjskih razmer posameznih prosilcev.

Stanovanja, ki se nahajajo na območju Občine Ljutomer, se bodo upravičencem dodeljevala po dokončnih prednostnih listah A in B ter seznamu A in B za zamenjavo stanovanja, ki bodo izdelani na podlagi tega razpisa po zakonskih določilih, v skladu z možnostmi dodelitev oziroma izpraznjenimi ali na novo pridobljenimi stanovanji.

Prosilcem, ki bodo uvrščeni na prednostno listo se stanovanja dodeljujejo z odločbo po vrstnem redu s prednostne liste. V primeru, da prosilec na podlagi vročilnice ne prevzame odločbe, oziroma je odločba vrnjena pošiljatelju, torej Občini Ljutomer, se po preteku 15 dnevnega roka od datuma prejema vrnjene odločbe stanovanje dodeli nekomu drugemu z občinske prednostne liste.

S prosilcem kateremu bo dodeljeno stanovanje se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko Občina Ljutomer ponovno preveri, če udeleženec razpisa oz. upravičenec do stanovanja še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb oz. odstopanj, ki vplivajo na upravičenost, se prosilec črta iz seznama upravičencev.

Prednostni listi in seznama bodo objavljeni na Uradni spletni strani Občine Ljutomer, <https://obcinaljutomer.si/Razpisi>.

Za vse kar ni posebej določeno s tem razpisom, se za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem uporabljajo določila Pravilnika.

Številka: 352-5/2026-1

Datum: 27.3.2026




mag. Olga Karba,
ŽUPANJA