



OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna

Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780

e-pošta: obcina@postojna.si

www.postojna.si

Občina Postojna na podlagi 87. člena 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, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: Stanovanjski zakon), Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25; v nadaljevanju: Pravilnik), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami; v nadaljevanju: ZUPJS) ter sklepa župana št. 352-3/2026-2, z dne 03. 06. 2026, objavlja

JAVNI RAZPIS

ZA DODELITEV JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa

Občina Postojna razpisuje oddajo javnih najemnih stanovanj v najem na območju Občine Postojna, ki bodo pridobljena oziroma izpraznjena v letu 2026 ter v prihodnjih letih do novega javnega razpisa. Na podlagi razpisa se bosta oblikovali dve ločeni prednostni listi upravičencev (**lista A in lista B**), upravičenci do javnega najemnega stanovanja bodo tako uvrščeni na eno ali drugo prednostno listo. **Upravičenci, ki bodo uvrščeni na listo B, so tudi zavezani k plačilu varščine.** Javna najemna stanovanja se bodo oddajala za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

Predmet razpisa so tudi stanovanja, na katerih bo Občina Postojna pridobila ali ima razpolagalno pravico s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Števila prostih stanovanj ni mogoče predvideti vnaprej, zato se bodo oddajala glede na razpoložljive možnosti in število prosilcev na prednostni listi. Občina Postojna trenutno razpolaga s **štirimi prostimi javnimi najemnimi stanovanji, od katerih bodo tri javna najemna stanovanja na voljo upravičencem na listi A in eno stanovanje upravičencem na listi B. Občina Postojna ne razpolaga s stanovanji, ki bi bila prilagojena potrebam invalidov.**

V kolikor bi se torej sprostilo dodatno javno najemno stanovanje, ki je v trenutku objave razpisa še zasedeno, bo predmet nadaljnje dodelitve v najem po tem razpisu.

1.2 Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena javna najemna stanovanja bo določena na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) oziroma na podlagi ustreznega predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem. V najemnini niso zajeti obratovalni stroški in stroški, ki so povezani z uporabo stanovanja.

Najemniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, bodo lahko pri pristojnem Centru za socialno delo uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja. O prošnji najemnika za uveljavljanje subvencije

najemnine se odloča skladno z določili Stanovanjskega zakona in ZUPJS. V skladu z zakonskimi določili se lahko subvencija najemnine določi v višini največ 85% priznane neprofitne najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine.

V skladu s 90. členom Stanovanjskega zakona ima Občina Postojna kot najemodajalec najemnega stanovanja v času trajanja najemnega razmerja pravico najmanj vsakih pet let preverjati izpolnjevanje dohodkovnih pogojev najemnikov in uporabnikov stanovanja. Najemniki morajo v tem primeru na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve. V kolikor najemnik ni več upravičen do javnega najemnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določa Pravilnik.

Za ponazoritev navajamo primer izračuna višine najemnine za javno najemno enosobno stanovanje v izmeri 40,18 m², točkovano s 294 točkami, pri čemer znaša mesečna najemnine okvirno 210,00 EUR, ki je izračunana na podlagi veljavnih predpisov. Skladno z zakonskimi določili se višina neprofitne najemnine vsako leto v mesecu aprilu usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin.

1.3 Površinski normativi

V skladu s 10. členom Pravilnika se pri dodelitvi javnih najemnih stanovanj upošteva naslednje površinske normative, ki so razvidni iz tabele:

Število članov gospodinjstva prosilca	Površina stanovanja na prednostni listi A	Površina stanovanj na prednostni listi B
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

Tabela 1: Površinski normativi

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

Za površino se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe, tako imenovana ogrevana površina. Ogrevana površina je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras.

V skladu s petnajstim odstavkom 87.b člena Stanovanjskega zakona se lahko prosilcu odda v najem tudi stanovanje, ki po površini ni primerno, če je to potrebno zaradi družinskih, socialnih ali zdravstvenih razmer, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali če se prosilec s tem strinja. Če se upravičencu odda v najem večje stanovanje, kot bi mu pripadalo glede na zgoraj navedene površinske normative, se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemnina.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1 Splošni pogoji

Stanovanjski zakon v drugem odstavku 87. člena določa naslednje splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitvi javnega najemnega stanovanja:

1. **državljanstvo Republike Slovenije¹** in državljanstvo držav članic Evropske unije (če je izpolnjen pogoj vzajemnosti)
2. **stalno prebivališče na območju Občine Postojne²**
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), ne sme biti najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino**
5. **prosilec oz. član gospodinjstva 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 stanovanja³**

Tabela 2: Vrednost premoženja, ki je prosilčevo gospodinjstvo glede na velikost ne sme presegati

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja (v m ²)	Vrednost drugega premoženja (60%)
1-člansko	45	33.004,80 EUR
2-člansko	55	40.339,20 EUR
3-člansko	70	51.340,80 EUR
4-člansko	82	60.142,08 EUR
5-člansko	95	69.676,80 EUR
6-člansko	105	77.011,20 EUR

6. **dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca v letu pred razpisom, torej od 1. 1. 2025 do 31.12. 2025, ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v letu 2025)**

Tabela 3: Dohodkovni kriterij

Velikost gospodinjstva	Odstotek od povprečne mesečne neto plače za leto 2025 (1.602,05 EUR)	Meja neto dohodka
1-člansko	200 %	3.204,10 EUR
2-člansko	250 %	4.005,13 EUR
3-člansko	315 %	5.046,48 EUR
4-člansko	370 %	5.927,59 EUR
5-člansko	425 %	6.808,71 EUR
6-člansko	470 %	7.529,64 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se zgornja lestvica nadaljuje s prištevanjem 25 odstotnih točk.

7. **člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka**

2.2 Razvrstitev na listo A in B

Prosilci so upravičeni do dodelitvi javnega najemnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, ki je v navedenem obdobju zanašala **1.602,05 EUR**. Prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A ali listi B v odvisnosti od dohodka gospodinjstva. Meje neto dohodka, ki jih prosilci ne smejo presegati so razvidne iz spodnje tabele.

Tabela 4: Dohodkovni kriterij za listo A in listo B

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90	do 1.441,85 €	od 90 do 200	od 1.441,85 € do 3.204,10 €
2-člansko	135	do 2.162,77 €	od 135 do 250	od 2.162,77 € do 4.005,13 €
3-člansko	165	do 2.643,38 €	od 165 do 315	od 2.643,38 € do 5.046,48 €
4-člansko	195	do 3.123,99 €	od 195 do 370	od 3.123,99 € do 5.927,59 €
5-člansko	225	do 3.604,61 €	od 225 do 425	od 3.604,61 € do 6.808,71 €
6-člansko	255	do 4.085,23 €	od 255 do 470	od 4.085,23 € do 7.529,64 €

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva prosilca se zgornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

Prosilci morajo podatke o neto dohodku gospodinjstva predložiti sami. Podatki se predložijo za navedeno obdobje od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, in sicer za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKEGA STATUSA IN PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

Stanovanjski status in izpolnjevanje prednostnih kategorij prosilca oziroma njegovih družinskih članov se bo ocenjevalo skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom.

3.1 Stanovanjski status in točkvalne vrednosti

Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem opredeljuje naslednje stanovanjske statute in pripadajoče točkovno vrednotenje:

	Stanovanjski status	Število točk
1.	Prosilec je brez stanovanja (brezdomec oz. oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču kot je baraka in podobno) in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča	240
2.	Prosilec prebiva v prostorih za začasno prebivanje (bivalni enoti, materinskemu domu ali zatočišču – varni hiši, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, v rejniški družini, ipd.)	220
3.	Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik službenega najemnega stanovanja, namenskega najemnega stanovanja ali tržnega najemnega stanovanja oz. 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 (Ur. list RS, št. 18/91-I) imel status njegovega zakonca oz. zunajzakonskega	230

	partnerja in je po smrti najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino	
7.	Prosilec je nekdanji hišnik oz. 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 (Ur. list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oz. 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 primerne stanovanja in v tem stanovanju prebiva	160

3.2 Prednostne kategorije prosilcev in točkvalne vrednosti

Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem v 8. členu opredeljuje nabor prednostnih kategorij ter njihovo točkovno vrednotenje (razvidno iz tabele). Prednostne kategorije so opredeljene za posamezno listo prosilcev A oziroma B in točkovane enako, razen če ni posebej označeno.

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
1.	Najemniki denacionaliziranih stanovanj Najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in najemnik, ki je imel ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino	150
2.	Mlajši odrasli in mlade družine -mlajši odrasli: osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo največ 35 let -mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, kjer starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ 40 let	150
3.	Starejši od 65 let -osebe, ki v letu objave javnega razpisa dopolnijo najmanj 65 let	100
4.	Enostarševske družine, kadar: -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 -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 preživnin)	150
5.	Družine z večjim številom otrok -v družini so najmanj trije mladoletni otroci, pri čemer se šteje, da je ta pogoj izpolnjen tudi v primeru zdravniško izkazane nosečnosti	50
6.	Invalidi in družine z invalidnim članom*	50
7.	Žrtve nasilja v družini Za katere poda strokovno mnenje center za socialno delo ali organizacija, ki izvaja javni socialnovarstveni program na področju preprečevanja nasilja	50
8.	Prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca	50

*Invalidi in družine z invalidnim članom, če ni zagotovljeno varstvo:

- osebi, ki je invalid, ali drugemu odraslemu družinskemu članu, ki je invalid, kar je ugotovljeno z odločbo pristojnega organa
- otroku, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločba po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter predpisu, ki ureja organizacijo in način dela komisij za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, če je otrok opredeljen kot I. otroci z motnjami v duševnem razvoju, II. slepi in

- slabovidni otroci oz. otroci z okvaro vidne funkcije, III. gluhi in naglušni otroci, IV. otroci z govorno-jezikovnimi motnjami (IV/c ali IV/d), V. gibalno ovirani otroci, VI. dolgotrajno bolni otroci, VII. otroci s čustvenimi in vedenjskimi motnjami (VIII/2b), IX. otroci z avtističnimi motnjami (IX/2, IX/3) ali
- odrasli osebi, postavljeni pod skrbništvo v skladu z zakonom, ki ureja skrbništvo za odrasle osebe, ki potrebujejo posebno varstvo.

Občina Postojna na podlagi desetega odstavka 87.b člena Stanovanjskega zakona in drugega odstavka 9. člena Pravilnika določa tudi dodatne prednostne kategorije, in sicer:

	Dodatne prednostne kategorije prosilcev	Število točk
1.	Delovna doba prosilca -5 let -10 let -20 let -25 let in več	50 80 120 150
2.	Nekaznovanost prosilca in polnoletnega družinskega člana -potrdilo o nekaznovanosti iz prekrškovne evidence zaradi prekrškov zoper javni red in mir -potrdilo o nekaznovanosti iz kazenske evidence	50 100
3.	Stalno bivanje prosilca v Občini Postojna -nad 5 do 10 let -nad 10 do 15 let -nad 15 do 20 let -nad 20 let	50 70 90 110

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: mlajši odrasli in mlade družine, enostarševske družine, žrtve nasilja v družini, starejši od 65 let, invalidi in družine z invalidnim članom, delovna doba prosilca, stalno bivanje prosilca v Občini Postojna, družine z večjim številom otrok, prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list, najemniki denacionaliziranih stanovanj, nekaznovanost prosilca in polnoletnega družinskega člana.

V primeru, da so prosilci pri eni kategoriji še vedno izenačeni, ima v tem primeru prednost tisti prosilec, ki je dosegel najvišje število točk iz naslova točkovanja njegovega stanovanjskega statusa.

4. VARŠČINA

Upravičenci, ki se bodo uvrstili na prednostno listo B so tudi zavezanci za plačilo varščine, in sicer v višini treh mesečnih najemnin za stanovanje. Varščina za uporabo stanovanja so denarna sredstva, ki so ob izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja, ali za primer, ko najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

Ob prenehanju najemnega razmerja se varščina vrne najemniku v enakem znesku kot je bila vplačana, razen v primerih, ko najemodajalcu nastanejo stroški, ker najemnik javnega najemnega stanovanja ni vzpostavil stanovanja v stanje ob vselitvi in ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. V tem primeru se varščina zadrži in se poračuna s stroški, ki so zaradi tega nastali najemodajalcu. Če varščina ni potrebna za kritje stroškov ali je potrebna v nižjem znesku od vplačanega zneska varščine, se preostanek varščine lahko uporabi za kritje stroškov najemodajalca, če najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov. Morebiten preostanek varščine se vrne najemniku. Podrobnejši pogoji glede plačila in vračila varščine se opredelijo v najemni pogodbi. Varščina se poravna v enkratnem znesku pred samim prevzemom stanovanja.

5. RAZPISNI POSTOPEK

5.1 Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na **posebnem obrazcu**, ki bo na voljo **od 05. 06. 2026 do 24. 06. 2026** v **elektronski obliki na spletni strani Občine Postojna** (www.postojna.si) pod rubriko Javni razpisi, naročila in objave ali v **poslovnem času sprejemne pisarne Občine Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna** (pisarna št. 3/2).

5.2 Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati oz. oddati **do vključno 24. 06. 2026 s priporočeno pošiljko na naslov Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, s pripisom »JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM – NE ODPIRAJ«** ali jo oddajo **osebno v poslovnem času sprejemne pisarne Občine Postojna, ravno tako v zaprti kuverti z zgoraj navedenim pripisom**.

Vloga se šteje za pravočasno, če je osebno oddana v sprejemni pisarni Občine Postojna do **24. 06. 2026** oz. če je bila poslana s priporočeno pošiljko in na pošti oddana najpozneje zadnji dan roka za prijavo.

Izpolnjeni vlogi za dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem morajo prosilci priložiti vse listine, ki so zahtevane v vlogi. 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, in vloge oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

5.3 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, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B). Upravna taksa se lahko poravna v sprejemni pisarni Občine Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6320 Postojna ali z nakazilom na bančni račun Občine Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, številka: SI56 01294 494030 9167, koda namena: OTHR, namen: plačilo upravne takse - javni razpis, referenca: SI11 75949-7111002.

Prosilci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, in sicer, da so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva ali varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca morajo dokazati s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

5.4 Predložitev dokazil

Za pridobitev javnega najemnega stanovanja v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva predložiti naslednje listine:

1. **Izpolnjen obrazec** – vloga za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem s podpisanimi izjavami v prilogi vloge
2. **Veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu:**
 - a) Opis bivalnih razmer;
 - b) Dokazilo o bivanju v materinskem domu ali varni hiši oziroma zavetišču;
 - c) Najemna pogodba, če ima stanovanje v najemu,
 - d) Dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: 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 zemljiškoknjižni izpisek oz. podatek GURS o stanovanjski površini;

- e) Pogodba o bivanju v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali službenem stanovanju;
- f) Najemna pogodba, če prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem;
- g) Če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja – dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice;
- h) Če je prosilec nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil, in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oz. oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino (najemna pogodba);
- i) Prosilec, ki je solastnik stanovanja (v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu): navedba ali dokazilo o solastništvu in podatek Geodetske uprave RS o vrednosti nepremičnine ali cenitev o vrednosti nepremičnine.

3. Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in članov gospodinjstva ter dokazila o lastništvu premoženja (priloga k vlogi).

4. Dokazila o vseh izplačanih neto dohodkih gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025:

- a) Odločba o dohodnini za leto 2025 ali povzetek obračuna dohodkov prejetih v letu 2025,
- b) Povzetek obračuna pokojninskih in invalidskih prejemkov,
- c) Starševsko nadomestilo,
- d) Dohodek iz dela preko študentskega servisa,
- e) Državne štipendije,
- f) Poslovni izid za s.p., avtorski honorar, itd.
- g) Prejemki za delo pripornikov in obsojencev,
- h) Preživnina (odločba o določitvi in višini preživnine), nadomestilo preživnin,
- i) Nagrada skrbniku, plačila dela rejniku.

5. V primeru upravičenosti prosilca do denarne socialne pomoči je potrebno predložiti odločbo Centra za socialno delo.

6. Izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu javno najemno stanovanje.

7. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec): dokazilo, da je preživnina neizterljiva, ali odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje s sklepom o izvršbi zoper zavezanca.

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

9. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let (srednja šola ali študij).

10. Dokazilo o družinskem nasilju – strokovno mnenje Centra za socialno delo ali vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo pomoč žrtvam nasilja v družini, in ni starejše več kot tri leta od dneva objave razpisa.

11. Potrdilo iz kazenske in prekrškovne evidence za prosilca in polnoletne družinske člane

12. Potrdilo za delovno dobo prosilca – izpis podatkov ZPIZ o pokojninski dobi zavarovanca

13. Potrdilo upravne enote o dobi stalnega bivanja v Občini Postojna – upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo).

14. Dokazilo o invalidnosti I., II., III. kategorije prosilca oz. družinskega člana (odločba ustrezne institucije: odločba Centra za socialno delo; Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje; Zavoda za zaposlovanje; Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS).

15. Potrdilo o nosečnosti, izkazani s potrdilom zdravnika.

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

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo Občina Postojna pridobila neposredno od pristojnega državnega organa.

Glede na okoliščine posameznega primera bo Občina od prosilcev zahtevala tudi druga dodatna dokazila, listine in pojasnila na podlagi poziva.

Občina Postojna k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba Občine Postojna bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost. Pravočasne in popolne vloge bodo ovrednotene na podlagi kriterijev in meril, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. **Pri obravnavi vloge se štejejo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb, razen glede ožjih članov družine prosilce, se ne upošteva.** V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge. Prosilec je dolžan pisno obvestiti Občino Postojna o vsaki spremembi, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, sprememba stanovanjskega statusa, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, nosečnost, smrt, razveza zakonske zveze ali razpad zunajzakonske skupnosti, ipd.).

Komisija, ki jo imenuje župan Občine Postojna, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo javnih najemnih stanovanj, kot tudi poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, se njegova vloga zavrne, s čimer se ne uvrsti na prednostno listo in ni upravičen do dodelitve javnega najemnega stanovanja ter bodo lahko zoper njega sproženi postopki zaradi odškodninske in kazenske odgovornosti.

Po ugotovitvi izpolnjevanja pogojev upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja, 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 v najem bo objavljen na spletni strani Občine Postojna v roku šestih mesecev po zaključku razpisa. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah (lista A in lista B), bo objavljen ločeno.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 21 dni od prejema odločbe pritoži. Pritožbo mora nasloviti na Občino Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna. O pritožbi odloči župan Občine Postojna. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb oziroma po pravnomočnosti izdanih odločb bo javno objavljena dokončna prednostna lista oziroma seznam upravičencev do dodelitve javnih najemnih stanovanj v najem. Z upravičenci bodo po razpoložljivosti posameznih stanovanj sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Upravičenec, ki neupravičeno zavrne primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo Občina Postojna ponovno preverila, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve javnega najemnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma upoštevajoč prednostni vrstni red na prednostni listi upravičencev, hkrati upoštevajoč obliko gospodinjstva in velikost same razpoložljive stanovanjske enote.

Za vse kar ni posebej določeno z javnim razpisom za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in Pravilnika.

Vse informacije v zvezi z javnim razpisom lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur (ponedeljek: 8.00-12.00 in 13.00-15.00, sreda 8.00-12.00 in 13.00-17.00, petek: 8.00-13.00) na Občini Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6320 Postojna, v pisarni št. 24/I ter na telefonskih številkah (05) 7280 700 in (05) 7280 790.

Številka: 352-3/2026 - 3

Datum: 05. 06. 2026

ŽUPAN
Igor Marentič

¹ ***Do dodelitve javnega najemnega stanovanja so upravičene tudi osebe brez državljanstva Republike Slovenije, če gre za:***

- a) 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,
- b) osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovence brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

² ***Do dodelitve so upravičene tudi osebe brez stalnega bivališča v Občini Postojna, če imajo stalno bivališče v Republiki Sloveniji, v kolikor so:***

- a) žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- b) invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v Občini Postojna večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- c) oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču), če je imela v Občini Postojna prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali ima v Občini Postojna določeno zakonsko prebivališče.

³ ***Vrednost primerne stanovanja se določi v skladu s četrtem odstavkom 116. člena Stanovanjskega zakona, pri čemer je število točk 320, uporabna stanovanja površina pa se določi v višini gornjih razponov površinskih normativov za stanovanja na prednosti listi B v skladu s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, faktor vpliva lokacije pa je 1.***

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se torej upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami pripisanih gradbenemu delu stanovanja, po vrednosti točke 3,82 EUR na območju mesta Postojna, za katero je določen vpliv lokacije s korekcijskim faktorjem 1,00 in površina stanovanja v povezavi s številom članov gospodinjstva v višini zgornjim razponov prednostne liste B (za 1- člansko gospodinjstvo: $320 \times 45 \text{ m}^2 \times 3,82$ (vrednost točke) $\times 1$ (lokacijski faktor) $\times 0,6$ (60%))