

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami; v nadaljevanju: SZ-1), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 s spremembami), Pravilnika o izvajanju javnega najema praznih stanovanj; v nadaljevanju: Pravilnik JSS OA), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Sklepa o stanovanjski najemnici (Uradni list RS, št. 41/25) in Sklepa nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 18. 3. 2026 o dopolnitvah in popravkih besedila 1. Javnega razpisa za dodelitev v podnajem praznih stanovanj zasebnih lastnikov, Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina objavlja naslednji

## **1. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV V PODNAJEM PRAZNIH STANOVANJ ZASEBNIH LASTNIKOV**

*(prva sprememba)*

### **1. PREDMET RAZPISA**

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščine (v nadaljevanju JSS OA) objavlja 1. javni razpis za podnajem praznih stanovanj, ki so v lasti zasebnih lastnikov in se nahajajo na območju občine Ajdovščina.

Predvideno število stanovanj, ki jih bo v letu 2025 JSS OA najel in oddal v podnajem: 2

Predvideno število stanovanj, ki jih bo v letu 2026 JSS OA najel in oddal v podnajem: 4

JSS OA si pridržuje pravico do zmanjšanja ali povečanja stanovanjskih enot, odvisno od sklenjenih najemnih pogodb z lastniki praznih stanovanj.

### **2. NAJEMNINA IN NAJEMNO RAZMERJE**

#### **2.1. Najemnina**

Najemnina za stanovanja je tržna. Višina tržne najemnine za stanovanja, ki se oddajajo najemnikom v podnajem na podlagi Pravilnika JSS OA o izvajanju javnega najema praznih stanovanj, se določi največ v višini, ki jo določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Če je stanovanje, za katerega se najemnina določi v skladu s prejšnjim odstavkom, opremljeno ali delno opremljeno, se pri ugotavljanju vrednosti stanovanja za potrebe določitve višine najemnine upošteva tudi oprema v stanovanju.

#### **2.2. Podnajemno razmerje**

Izbrani upravičeni prosilci z JSS OA sklenejo podnajemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – stanovanje z morebitno pripadajočo shrambo in parkirnim prostorom. Podnajemnik je poleg najemnine, katere višina je podrobneje opredeljena v podnajemni pogodbi, dolžan plačati še vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja. Polnoletne osebe, ki so

uporabniki stanovanja, so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom podnajemne pogodbe odgovarjajo najemodajalcu enako kot podnajemnik za vse nastale pogodbene obveznosti po podnajemni pogodb v času, ko so bivali s podnajemnikom. JSS OA kot najemodajalec lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od podnajemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

Podnajem stanovanja se izvede za določen čas in je vezan na najemno pogodbo, ki jo ima JSS OA z lastnikom stanovanja. JSS OA podpisuje najemne pogodbe z lastniki stanovanj za potrebe javnega najema stanovanj za obdobje, najmanj treh (3) let. Čas trajanja najemnega razmerja je odvisen od določenega časa trajanja po sklenjeni pogodbi med lastnikom stanovanja in JSS OA.

### **3. RAZPISNI POGOJI**

#### **3.1. Splošni pogoji**

Podnajemniki stanovanj so lahko popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji. Pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci:

1. državljanstvo Republike Slovenije;
2. da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
3. da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva gibljejo v mejah, določenih v 5. točki tega javnega razpisa;

Za člane gospodinjstva štejejo prosilec in vse osebe, ki so se skupaj s prosilcem javile na ta javni razpis oziroma so navedene v vlogi prosilca. Prosilec mora v vlogi navesti vse osebe, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na razpisu, to so osebe, ki se bodo v primeru uspeha s prosilcem vselile v dodeljeno stanovanje.

Če se v postopku preveritve upravičenosti ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve stanovanja v podnajem in se ne uvrsti na seznam upravičencev.

#### **3.2. Prednostne kategorije prosilcev**

Upravičenci do podnajema stanovanj se razvrstijo na sezname upravičencev, glede na število uporabnikov stanovanja.

Pri dodelitvi stanovanja imajo prednost prosilci s stalnim prebivališčem v občini Ajdovščina. Prednostne kategorije prosilcev se pri ocenjevanju prejetih vlog razvrstijo po naslednjem vrstnem redu:

- a) mlade družine in mladi,
- b) starejši od 65 let, samski ali par, kjer oba s partnerjem v letu razpisa dopolnita 65 let,
- c) družine z večjim številom otrok.

Kriterij c) se upošteva le za stanovanja, ki po površinskih normativih, navedenih v 4. točki tega javnega razpisa, ustrezajo številu družinskih članov prosilčevega gospodinjstva.

Določilo, ki se nanaša na prednostno kategorijo: **mlade družine**, velja v primerih družin z najmanj enim otrokom, v katerih starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ **40 let**, pri čemer se kot mlade družine upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike. Za mlado družino se šteje družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.

Določilo, ki se nanaša na prednostno kategorijo: **mladi**, velja v primerih, ko starost udeleženca razpisa ne presega **35 let**, dopolnjenih v letu razpisa.

Število točk pri posamezni kategoriji splošnih prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnjem odstavku te točke, je opredeljeno v preglednici pod točko 6.1.

#### 4. POVRŠINSKI NORMATIVI ZA DODELITEV STANOVANJ V PODNAJEM

Pri dodelitvi stanovanj v podnajem bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja z vplačilom varščine
1 – člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2 – člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3 – člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4 – člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5 – člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6 - člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Najemodajalec lahko odda v podnajem tudi manjše ali večje stanovanje, če na prednostni listi ni drugih upravičencev in če se upravičenec s tem strinja.

JSS OA stanovanja, ki jih prevzame v najem, ponudi v podnajem upravičencu do podnajema stanovanja, ki je prvi na seznamu upravičencev za stanovanje tega površinskega razreda v krajevni skupnosti, za katero se je prijavil. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje ima prednost pri izboru prosilec iz višje prednostne kategorije znotraj prednostne skupine, določene v točki 3.2. tega razpisa.

Ponujeno stanovanje v podnajem lahko prosilec samo enkrat zavrne. V primeru, da upravičenec dvakrat zavrne sklenitev podnajemne pogodbe v podnajem ponujenega in po velikosti primerne stanovanja, je izbrisan iz vseh seznamov upravičencev po tem javnem razpisu.

Izbrani prosilci sklenejo podnajemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe.

Po sklenitvi podnajemne pogodbe in plačilu varščine, o čemer podnajemnik na elektronski naslov [info@jss-ajdovscina.si](mailto:info@jss-ajdovscina.si) posreduje dokazilo, bo podnajemnik vabljen na prevzem stanovanja.

V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, se šteje, da je podnajemnik nepreklicno izjavil, da predlaga odstop od sklenjene podnajemne pogodbe s takojšnjim učinkom, s čemer se JSS OA strinja in stanovanje odda naslednjemu upravičenemu prosilcu na seznamu. V tem primeru JSS OA zadrži vplačano varščino.

## 5. DOHODKOVNI KRITERIJ

Prosilci in njihovi ožji družinski člani so upravičeni do dodelitve stanovanja v podnajem po tem javnem razpisu, če dohodki njihovih gospodinjstev dosegajo vrednosti, navedene v spodnji preglednici. Deleži v preglednici so določeni v odstotkih od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za leto 2025, ki znaša 1.602,05 EUR.

Velikost gospodinjstva	Neto dohodek mora presegati naslednje vrednosti (v EUR)	
	% povprečne letne neto plače v RS	Meja dohodka NETO (EUR)
1-člansko	90 %	nad 1.441,84
2-člansko	100%	nad 1.602,05
3-člansko in več	110%	nad 1.762,25

V primeru, da je prosilec ali njegov družinski član podjetnik, je upravičen do dodelitve stanovanja v podnajem po tem javnem razpisu, če znašajo njegovi davčno priznani letni prihodki, ugotovljeni na podlagi Obračuna akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti za preteklo leto, **najmanj 20.000,00 EUR**.

Skupni povprečni mesečni dohodek gospodinjstva mora dosegati najmanj trikratnik mesečnega zneska najemnine za stanovanje, ki je predmet podnajema. Pri prosilcih in njihovih ožjih družinskih članih, ki so samostojni podjetniki, se v vrednost dohodka upoštevajo celotni davčno priznani prihodki.

V dohodek se ne vštrevajo socialni transferji, to so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek in podobno.

## 6. POSTOPEK IN MERILA ZA OCENJEVANJE

Izvajalec javnega razpisa za dodeljevanje stanovanj v podnajem je JSS OA.

Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

Vloge prosilce, ki bodo izpolnjevali pogoje tega javnega razpisa, bodo točkovane po spodaj navedenih kriterijih. Če dva ali več prosilcev dosežeta enako število točk, strokovna komisija JSS OA opravi javno žrebanje za izbor upravičenca.

### 6.1. Prednostne kategorije

Kriterij	Število točk
Mladi posamezniki	30 točk
Mladi pari	50 točk
Mlada družina *	80 točk
Starejši od 65 let	50 točk
Družina z večjim številom otrok (3 in več)	50 točk

\* upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost

### 6.2. Doba stalnega bivanja v občini Ajdovščina

Kriterij	Število točk
0 do vključno 5 let	0 točk
nad 5 do vključno 10 let	20 točk
nad 10 do vključno 15 let	40 točk
nad 15 do vključno 20 let	60 točk
nad 20 do vključno 25 let	80 točk
nad 25 let do vključno 30 let	100 točk
nad 30 let do vključno 35 let	120 točk
nad 35 let	140 točk

### 6.3. Zaposleni kadri v občini Ajdovščina

Vlogi prosilca, ki nima stalnega prebivališča v Občini Ajdovščina, je pa zaposlen v podjetju s sedežem ali poslovno enoto na območju Občine Ajdovščina, se dodeli po tem kriteriju 20 točk.

## 7. VARŠČINA

**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 za uporabo stanovanja znaša dve mesečni najemnini za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja. Varščina se ne obrestuje.

Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

## 8. RAZPISNI POSTOPEK

### 8.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev stanovanj v podnajem, oddajo svojo vlogo na posebnem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije – priloga razpisa.

Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, je na voljo na spletni strani JSS OA <https://www.jss-oa.si/> ter v sprejemni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, Ajdovščina.

### 8.2. Rok za oddajo vloge

Podpisano vlogo (velja prostoročni ali digitalni podpis) s prilogami morajo prosilci poslati **osebno ali s priporočeno pošiljko na naslov Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina**, s pripisom »Javni razpis za prazna stanovanja – tržni najem«. Upošteva se, da je vloga pravočasna, če je na pošti oddana kot priporočena pošiljka en dan pred posameznim rokom odpiranja prejetih vlog.

Roki odpiranja prejetih vlog:

- ~~1. rok odpiranja: 15. 9. 2025~~
- ~~2. rok odpiranja: 14. 11. 2025~~
3. rok odpiranja: 15. 4. 2026
4. rok odpiranja: 30. 6. 2026
5. rok odpiranje: 16. 11. 2026

Vloga se lahko odda tudi preko elektronske pošte, na e-naslov [info@jss-ajdovscina.si](mailto:info@jss-ajdovscina.si).

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 zadnjega razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

### 8.3. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi morajo prosilci **OBVEZNO** priložiti izpolnjene listine oz. dokazila, navedena v alinejah 1., 2. in 3., ostale listine oz. dokazila, navedene v alinejah od 4. do 9. pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo izpolnjevanje pogojev oziroma dodatne točke. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge v zahtevanem roku ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

#### **OBVEZNE PRILOGE:**

1. **izpolnjen obrazec vloge** z izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov – članov gospodinjstva, ki kandidirajo skupaj s prosilcem, izpolnjeno in podpisano izjavo prosilca o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov prosilčevega gospodinjstva, ki lahko kandidirajo skupaj s prosilcem, z izjavo za obdelavo vseh osebnih podatkov, potrebnih za preverbo izpolnjevanja pogojev prosilcev po tem javnem razpisu,
2. **fotokopijo rojstnega lista prosilca in oseb, ki z njim kandidirajo na razpisu,**
3. **potrdilo o prejšnjih stalnih prebivališčih / stalnih naslovih v tujini prosilca in vseh polnoletnih oseb, ki z njim kandidirajo na razpisu** (izda upravna enota – zgodovinski izpis),

#### **OSTALE PRILOGE:**

4. potrdilo o sklenjeni zakonski zvezi,
5. izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti, overjeno pri notarju,
6. izjava, s katero prosilec in drugi polnoletni člani dovoljujejo vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov;
7. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja (potrjene kopije plačilnih list ali potrdilo delodajalca);
8. potrdilo delodajalca o zaposlitvi v podjetju s sedežem oziroma poslovno enoto na območju Občine Ajdovščina za prosilce, ki niso občani Občine Ajdovščina;
9. obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti (obr. DDD-DDD) za samozaposlene osebe,
10. zdravniško potrdilo o nosečnosti.

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen, za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo JSS OA skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobil neposredno iz uradnih evidenc.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala.

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

## **9. OBVEZNOSTI IN PRAVICE SKLADA TER PODNAJEMNIKA STANOVANJA**

JSS OA stanovanja, ki jih prevzame v najem od lastnikov praznih stanovanj, ponudi v podnajem upravičencu do podnajema stanovanja, ki je prvi na seznamu upravičencev.

JSS OA upravičencu do podnajema stanovanja hkrati s ponudbo stanovanja v podnajem pošlje podnajemno pogodbo in vabilo, da si v 10 delovnih dneh od prejema vabila ogleda stanovanje.

Upravičenec do podnajema stanovanja mora v 20 dneh od prejema ponudbe iz prejšnjega odstavka ponudbo sprejeti ali zavrniti.

## **10. SPLOŠNE DOLOČBE**

Strokovna služba JSS OA bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo praznih stanovanj v podnajem.

**Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve stanovanja v podnajem in se ne uvrsti na prednostno listo.**

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo **upravičencev v 6 mesecih od datuma** posameznega roka odpiranja prejetih vlog.

Pred sklenitvijo podnajemne pogodbe se lahko ponovno preveri, če udeleženec razpisa še vedno izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve stanovanja v podnajem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta s seznama upravičencev.

JSS OA si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa. JSS OA si prav tako pridržuje pravico, da v primeru, da pride do spremembe stvarnopравne in druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani JSS OA.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prosilci se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo JSS OA na način, za katerega se opredelijo v obrazcu prijave. Prosilec s podpisom prijave izjavlja, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zaveda in izjavlja, da je seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Prosilci prav tako ob sklenitvi najemne pogodbe privolijo, da se strinjajo z obdelavo podatkov za potrebe spremljanja in evaluacije razpisa.

Za dodatne informacije smo v času uradnih ur Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina dosegljivi na telefonski številki 05 365 91 90 in na e-poštnem naslovu [info@jss-ajdovscina.si](mailto:info@jss-ajdovscina.si). Pomoč pri izpolnjevanju obrazcev bo možna v poslovnih prostorih JSS OA, Goriška 29e, Ajdovščina, po predhodnem dogovoru.

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina  
Alenka Čadež Kobil, direktorica

Številka: 3525-1/2025-35  
Ajdovščina, 18. 3. 2026