



Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, na podlagi Pravilnika o izvajanju javnega najema praznih stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik), sprejetega na 21. redni seji nadzornega sveta dne 26. 3. 2025 objavlja

**Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj
za javni najem stanovanj JSS OA
v letih 2025 in 2026**

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: JSS OA) vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava) k oddaji ponudb za oddajo primernih stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš (v nadaljevanju stanovanje) v najem, ki jih bo JSS OA oddal v podnajem za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu.

Ponudbe, prejete na podlagi tega razpisa, bo JSS OA presojal z vidika spodaj opredeljenih meril in pogojev:

1. MERILA

a. Potrebe po najemnih stanovanjih na območju Občine Ajdovščina

JSS OA namerava na podlagi tega javnega razpisa v letu 2025 na trgu najeti najmanj 3 stanovanja ter v letu 2026 najmanj 4 stanovanja, po različnih krajih v Občini Ajdovščina, ki jih ima namen oddati po tržni najemnini v podnajem kot javna najemna stanovanja upravičencem, na podlagi javnega razpisa.

Predmet ponudbe so večstanovanjske stavbe ali posamezna stanovanja v stanovanjskih stavbah ter individualne hiše, v katerih je eno ali več stanovanj.

V primeru, da je na javni razpis prijavljenih več stanovanj, kot jih je v tekočem letu predvidenih za najem, JSS OA pri izbiri stanovanj upošteva v skladu s 6. odstavkom 2. člena Pravilnika naslednja merila in navedenem vrstnem redu:

- razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem;
- velikost in tip stanovanja glede na potrebe;
- oceno potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema.

JSS OA bo pri odločanju o najemu upošteval tudi dodatna merila, kot so:

- lokacija stanovanja,
- starost stanovanja,
- možnost univerzalne uporabe za različne kategorije uporabnikov, skladno z Gradbenim zakonom.

JSS OA ni vezan najeti vseh stanovanj, ki jih lastniki ponudijo na razpisu. JSS OA najame stanovanja na trgu glede na ugotovljene potrebe za nadaljnjo oddajo v podnajem in glede na ustreznost ponujenih stanovanj.

b. Razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem

Sklad najema le prazna (prosta) stanovanja, brez najemnikov.

Prednost pri izbiri bodo imele ponudbe praznih stanovanj, ki so na voljo za takojšnjo vselitev in ki ne zahtevajo večjih investicijskih vzdrževanj.

V kolikor so v stanovanju pred sklenitvijo najemne pogodbe potrebna popravila, se lastnik in JSS OA s pogodbo dogovorita o načinu plačila stroškov za izvedbo teh vzdrževalnih del.

c. Število, velikost in tip stanovanj glede na ugotovljene potrebe

Število, velikosti in tip stanovanj, ki jih bo JSS OA vzel v javni najem v letu 2025 in 2026 je vezano na razpoložljiva sredstva za izplačilo najemnin, ki so zagotovljena v finančnem načrtu JSS OA v letih 2025 in 2026 ter na ugotovljene potrebe po objavljenem javnem razpisu za oddajo stanovanj v podnajem.

Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del, razen v primeru garsonjere.

Prednost bodo imela stanovanja, katerim pripada parkirno mesto.

d. Ocena potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema

Stanovanja, ki ne predvidevajo večjih vzdrževalnih del ali investicij, imajo prednost pri najemu.

Predmet ponudbe so lahko tudi stanovanja ali stavbe, ki so potrebne manjše rekonstrukcije, pri čemer jih izvede pred pričetkom oddaje lastnik sam in grede stroški v breme lastnika.

Če se lastnik stanovanja in JSS OA dogovorita, da JSS OA opravi posle vzdrževanja oz. prenove stanovanja, se ta strošek pobota z najemnino. Število obrokov in način pobota se uredi s pogodbo.

JSS OA bo v primeru dogovora o prevzemu obveznosti izvedbe za potrebna vzdrževalna dela na stanovanju obvestil lastnika in mu predložil popis in vrednost potrebnih vzdrževalnih del oz. prenove stanovanja. V kolikor na stanovanju ni rešen vpis v kataster stavb ali vzpostavljena etažna lastnina, so lahko tudi ti stroški predmet dogovora o prevzemu obveznosti med lastnikom stanovanja in JSS OA.

JSS OA na podlagi podpisane pogodbe in uskladitve z lastnikom zagotovi izvedbo dogovorjenih vzdrževalnih del v imenu in za račun lastnika s tem, da se bo dogovoril z lastnikom o roku plačila navedenih vzdrževalnih del za dogovorjeni del mesečnih najemnin (možen je pobot v obrokih).

Dolžnost lastnika stanovanja po sklenitvi najemne pogodbe je vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št.20/04, 18/11). Najemnik krije tekoče stroške (elektrika, komunalne storitve, telefon, stroške ogrevanja, tekoča popravila...).

e. Višina najemnine in varščina

Lastnik v ponudbi poda predlog višine najemnine za ponujeno stanovanje, ki ga preuči strokovna komisija, JSS OA.

Višina ponujene najemnine ne sme biti višja od tržne najemnine, ki jo določi občinski svet Občine Ajdovščina s sklepom.

Če je stanovanje opremljeno ali delno opremljeno, se pri ugotavljanju vrednosti stanovanja v točkovanem zapisniku za potrebe določitve višine najemnine skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) upošteva tudi oprema v stanovanju.

f. Čas trajanja najema

Ponudnik se v primeru, da je bila njegova vloga odobrena, zavezuje podpisati najemno pogodbo z JSS OA za čas trajanja najmanj treh let. Prednost pri izbiri stanovanja imajo stanovanja s ponujeno daljšo dobo najema.

Odpoved najemne pogodbe je mogoča pod pogoji Stanovanjskega zakona (SZ-1) in sklenjene najemne pogodbe.

2. POGOJA

g. Pravni status stanovanja

Ponujene nepremičnine morajo:

- imeti urejeno zemljiškoknjižno stanje (vknjižena lastninska pravica v korist ponudnika),
- biti proste stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb, ki bi onemogočale oddajo nepremičnine v najem.

h. Ustreznost stanovanja

Predmet ponudbe stanovanja, ki:

- so primerna za bivanje,
- so legalno zgrajena skladno z gradbeno zakonodajo,
- imajo poravnane davčne in druge obveznosti za stanovanje (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), vključno s stroški obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe (ponudnik mora ponudbi priložiti izjavo, da ima poravnane oz. da bo poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine),
- imajo sklenjeno zavarovanje za primere požara, poplav ali drugih posledic naravne nesreče.

3. OCENJEVANJE PRIMERNOSTI STANOVANJ

Primernost stanovanj in točkovanje bo ocenjevala strokovna komisija JSS OA.

Vsak prijavitelj bo pisno obveščen o oceni primernosti prijavljenega stanovanja in razvrstitvi v skladu s merili tega javnega razpisa.

4. RAZPISNI POSTOPEK

Ponudniki, ki se želijo prijaviti na javni razpis zbiranja ponudb najemodajalcev za najem stanovanj za potrebe javnega najema stanovanj, lahko v obdobju od datuma objave tega javnega razpisa do 30. 10. 2026 oddajo ponudbo za oddajo stanovanja v najem na posebnem obrazcu »Prijava na javni razpis – oddaja stanovanja v javni najem«.

Obrazec ponudbe za oddajo stanovanja v javni najem je elektronsko objavljen na spletnih straneh JSS OA in dostopen v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, na naslovu: Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina.

Vse ponudbe za izbor morajo biti oddane v elektronski obliki preko preko elektronske pošte na naslovu info@jss-ajdovscina.si ali poslane po pošti na naslov: Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, Goriška cesta 29e, 5270 Ajdovščina z oznako »**Prijava na javni razpis – Oddaja stanovanja v javni najem**«.

Če je ponudba poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje ponudbe, medtem ko se pri oddaji ponudbe osebno ali z navadno pošto, kot datum oddaje upošteva datum, ko JSS OA prejme pošiljko.

JSS OA ima pravico, da preveri pri pristojnih organih in organizacijah pravilnost podatkov in priloženih listin, s čemer ponudnik soglaša na podlagi ponudbe na razpis in priložene izjave.

Ponudniki oddajo ponudbe z veljavnostjo najmanj 60 dni od dneva oddaje. Ponudnik lahko od ponudbe odstopi pred pretekom veljavnosti tako, da to pisno sporoči JSS OA. Vse ponudbe, ki jih bo JSS OA prejel na podlagi tega razpisa, so zanj nezavezujoče do sklenitve pogodbe. Vse morebitne stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe nosi ponudnik. JSS OA teh stroškov ne povrne.

K prijavi za oddajo stanovanj v javni najem morajo ponudniki priložiti dokazila, navedena v obrazcu ponudbe za oddajo stanovanja v javni najem, ki je del razpisne dokumentacije tega razpisa.

Predvideni roki odpiranja prejetih ponudb:

1. rok odpiranja: 20. 6. 2025
2. rok odpiranja: 30.10.2025
4. rok odpiranja: 30. 3. 2026
5. rok odpiranja: 19. 6.2026
6. rok odpiranja: 30. 10. 2026

JSS OA lahko roke odpiranja prilagodi prejetim ponudbam, kar bo javno objavil z dopolnitvami tega javnega razpisa.

JSS OA bo na prejete ponudbe po njihovi preučitvi podal odgovor v 30 dneh po njihovem prejemu, ter po potrebi pozval ponudnike na dopolnitev ali pojasnitev ponudbe. Izbrani ponudniki bodo vabljeni na dostavo morebitne manjkajoče dokumentacije, seznanjeni bodo s ponujeno najemnino glede na določbe zakona ter z drugimi pogoji najema. V primeru dopolnjevanja ponudbe s strani ponudnika se ta rok podaljša za vsakokraten rok za dopolnitev ponudbe. Če ponudnik v navedenem roku ponudbe ne bo ustrezno dopolnil, se ponudba šteje za nepopolno in ne bo predmet nadaljnje obravnave ter bo s sklepom zavržena. Zoper odločitev ni pritožbe.

Odločitev o popolni ponudbi, skupaj z odločitvijo o nadaljevanju postopka za sklenitev najemne pogodbe, bo JSS OA sprejel predvidoma v 60 dneh od predložitve popolne ponudbe, če je bil ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe, ter obvestil lastnika - ponudnika, da je pripravljen skleniti najemno pogodbo, in sicer najkasneje v roku 30 dni po sprejemu odločitve. Ponudniki, s katerimi JSS OA postopka ne bo nadaljeval, bodo o tem pisno obveščeni. Zoper te odločitve ni pritožbe.

JSS OA si v skladu s tem javnim razpisom, zakonodajo in akti poslovanja pridržuje pravico do proste izbire ponudnika.

JSS OA Sklad lahko postopek zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti in drugih pravnih posledic. Prav tako lahko JSS OA postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve najemne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni razpis.

Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 05 365 91 90 in e-naslov: info@jss-ajdovscina.si .

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina
Alenka Čadež Kobol, direktorica

Številka: 353-1/2024-20
Datum: 26. 3. 2025

Dokumentacija za oddajo ponudbe za stanovanja za javni najem.

Ponudba za večstanovanjske stavbe, stanovanja, hiše z enim ali več stanovanji mora vsebovati vse spodaj navedene dokumente:

1. Izpolnjena, natisnjena in ustrezno podpisana ponudba za oddajo stanovanja v podnajem (**obvezno priložiti**)

Priloge:

- A. Pooblastilo lastnika v primeru, da ponudbo oddaja pooblaščen oseb (priloga A)
- B. Pooblastilo ostalih lastnikov stanovanja v primeru skupne lastnine ali solastnine (priloga B ali C)
- C. Izjava oz. soglasje ponudnika (priloga D) – **obvezno priložiti**