



Datum: 22. 7. 2026
Številka: 352-1/2026-5

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (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-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) – v nadaljevanju SZ-1, Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25), objavlja Občina Kozje

JAVNI RAZPIS **za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem**

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

1.1.1. Občina Kozje (v nadaljevanju najemodajalec) razpisuje dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem, ki se nahajata v večstanovanjskem objektu na naslovu Kozje 35, 3260 Kozje (Mačkova hiša).

Predmet razpisa sta naslednji stanovanji:

- stanovanje št. 1 v kleti objekta v izmeri 70,90 m².

Stanovanje je predvideno za oddajo v najem upravičencem, ki glede na dohodke v koledarskem letu 2025 po 4. členu Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) (v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo varščine (Lista A).

1.1.2.

Upravičencem bodo oddana na podlagi javnega razpisa v najem za nedoločen čas vsa ostala javno najemna stanovanja, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena ali na novo pridobljena.

Za ta stanovanja bo oblikovana ena prednostna lista, za stanovanja, predvidena za oddajo v najem upravičencem, ki glede na dohodke v koledarskem letu 2025 po 4. členu pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine (Lista A).

V času tega javnega razpisa se oddaja v najem naslednje stanovanje:

- stanovanjska hiša Kozje 34, številka stanovanja 3, nadstropje 1, v izmeri 47,47 m².

1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21, 57/25) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Višina najemnine se lahko spremeni v primeru neizpolnjevanja dohodkovnega in premoženjskega pogoja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva prosilca	Površina stanovanja — prednostna lista 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

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

Za površino stanovanja se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe. 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.

Prosilcu se lahko v najem odda 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 površinske normative, se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemnina.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

2.1.1. Državljanstvo Republike Slovenije

Do najema javnega najemnega stanovanja so 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.

Do najema javnega najemnega stanovanja so upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovenca brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

2.1.2. Stalno prebivališče v Občini Kozje

Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj so upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.

Do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča so 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 občini večje možnosti za zaposlitev ali jim je v občini zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičena oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču), če ima prijavljeno zadnje stalno prebivališče v Občini Kozje ali ima določeno zakonsko prebivališče v Občini Kozje.

Do najema javnega najemnega stanovanja upravičen tudi prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji zunaj občine, če ima na dan objavljenega razpisa najmanj dve leti prijavljeno začasno prebivališče na območju Občine Kozje.

2.1.3. Prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba.

2.1.4. Prosilec ali kdo izmed oseb, navedenih v vlogi, ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

2.1.5. 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, ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena SZ-1, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena SZ-1.

Prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, se njegov lastniški delež ne upošteva v premoženju ter se mu ob izpolnjevanju pogojev 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 razpisa, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

2.1.6. Dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

Velikost gospodinjstva prosilca	Odstotek od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije
1-člansko	200 %
2-člansko	250 %
3-člansko	315 %
4-člansko	370 %
5-člansko	425 %
6-člansko	470 %
vsak naslednji član	+25 %

2.1.7. Člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje in morebitne stroške sodnega postopka.

Gospodinjstvo je skupnost posameznikov, ki skupaj uporabljajo stanovanje in imajo na tem naslovu prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Za gospodinjstvo se šteje tudi posameznik, ki prebiva v stanovanju sam.

2.1.8. Do najema javnega najemnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom SZ-1.

2.2. Dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- če je prosilec v najemni pogodbi stanovanjske enote občine kot porok soodgovoren za stanovanjske obveznosti, morajo biti na predmetnem najemnem razmerju poravnane vse obveznosti,
- prosilec mora imeti poravnane vse obveznosti do Občine Kozje.

3. UGOTAVLJANJE DOHODKA, PREMOŽENJA IN VREDNOST PRIMERNEGA STANOVANJA

1. 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.

V primeru, ko gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnega dohodka oseb iz prve alineje četrtega odstavka 87.a člena SZ-1 odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

2. Prosilec mora zase in osebe, navedene v vlogi, priložiti dokazila o izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred objavo javnega razpisa ni imel dohodkov iz delovnega razmerja.
3. Za ugotavljanje vrste in višine premoženja se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

V premoženje se šteje tudi:

- stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva ali ima prijavljeno stalno prebivališče kdo od članov gospodinjstva prosilca oziroma najemnik ali uporabnik javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;
 - osebni avtomobil oziroma enosledno vozilo do vrednosti 28-kratnika osnovnega zneska minimalnega dohodka, določenega s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, za vsak avtomobil oziroma enosledno vozilo, razen osebnega vozila, prilagojenega prevozu težko gibalno oviranih oseb;
 - vrednost poslovnih prostorov in opreme nad vrednostjo primerne stanovanja, če gre za dejavnost, s katero se preživlja kdo izmed oseb iz gospodinjstva.
4. Vrednost primerne stanovanja se določi v skladu s četrtnim odstavkom 116. člena SZ-1, pri čemer je število točk 320, uporabna stanovanjska površina pa se določi v višini gornjih razponov površinskih normativov za stanovanja na prednostni listi B v skladu s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, faktor vpliva lokacije pa je 1.

Vrednost 60% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v m ²	Vrednost 60 % primerne stanovanja
1-člansko	45	32.140,80 €
2-člansko	55	39.283,20 €
3-člansko	70	49.996,80 €
4-člansko	82	58.567,68 €
5-člansko	95	67.852,80 €
6-člansko	105	74.995,20 €

4. DOHODEK ZA UVRSTITEV PROSILCEV NA PREDNOSTNO LISTO A

Na prednostno listo A se uvrstijo prosilci, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca ne presega naslednjih deležev od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

Velikost gospodinjstva prosilca	Delež od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto
1-člansko	90 %
2-člansko	135 %
3-člansko	165 %

4-člansko	195 %
5-člansko	225 %
6-člansko	255 %

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

Povprečna mesečna neto plače v Republiki Sloveniji za leto 2025 (januar-november) je znašala 1.577,42 €.

5. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Točkovanje stanovanjskega statusa prosilca se določi na podlagi pravilnika, točkovanje prednostnih kategorij se točkuje na podlagi pravilnika ter določili tega javnega razpisa.

5.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost naslednje prednostne kategorije prosilcev:

5.1.1. 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, v katerih starša v letu objave javnega razpisa dopolnita največ 40 let.

5.1.2. Enostarševske družine: skupnost enega od staršev z otrokom, kadar:

- je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje oziroma 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 preživnin).

5.1.3. 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.

5.1.4. Invalidi in družine z invalidnim članom, če ni zagotovljeno institucionalno 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 ali težko 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 v odločbi opredeljen kot I. otroci z motnjami v duševnem razvoju, II. slepi in slabovidni otroci oziroma 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, VIII. 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.

5.1.5. Žrtve nasilja v družini, za katere poda strokovno mnenje center za socialno delo ali organizacija, ki izvaja javni socialnovarstveni program na področju preprečevanja nasilja.

5.1.6. Najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice in najemnik, ki je imel ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) 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.

5.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev:

5.2.1. Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino:

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa (prosilec ali družinski član), ki je zaposlen na področju zdravstva, zdravstvene in socialne oskrbe ter na področju šolstva na območju Občine Kozje, s čimer se omogoči večja možnost pridobitve neprofitnega stanovanja za zaposlene v institucijah na območju občine, kjer se srečujejo s pomanjkanjem strokovnega kadra.

5.2.2. Prosilec ali družinski član z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom (upoštevaje razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem) s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo,

5.2.3. Prosilec, ki ima dlje časa prijavljeno stalno prebivališče v Občini Kozje.

5.3. Točkovanje vrednosti

Prednostne kategorije opredeljene v točki 5.1 in 5.2 se točkujejo z naslednjo višino točk:

Zap. št.	SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	Število točk
1.	mlajši odrasli in mlade družine	150
2.	enostarševske družine	110
3.	družina z večjim številom otrok	120
4.	invalidi in družine z invalidnim članom	120
5.	žrtve nasilja v družini	120
6.	najemniki denacionaliziranih stanovanj	150

Zap. št.	DODATNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	Število točk
1.	prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino	120
2.	izobrazba prosilca: višja stopnje izobrazbe visoka stopnje izobrazbe univerzitetna stopnje izobrazbe	30 40 50

	magisterij	60
	doktorat	70
3.	stalno ali začasno bivanje prosilca v Občini Kozje:	
	nad 5 do 10 let	30
	nad 10 do 15 let	40
	nad 15 do 20 let	50
	nad 20 let	60

Če 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:

- mlade družine,
- najemniki denacionaliziranih stanovanj,
- prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino,
- prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Občini Kozje.

V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

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 najvišje število točk iz naslova točkovanja njegovega stanovanjskega statusa.

6. RAZPISNI POSTOPEK

Popolno vlogo z vsemi zahtevanimi prilogami udeleženci razpisa pošljejo s priporočeno pošiljko na naslov: **Občina Kozje, Kozje št. 37, 3260 KOZJE do vključno 21. 8. 2026.**

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah, kar znaša 22,60 EUR. Upravna taksa se plača po položnici na račun Občine Kozje, številka: 01251 – 4510309110, sklic na št. 11 –75507-7111002-2026.

Fotokopijo plačilnega naloga se priloži k vlogi.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT:

- da so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživljanja,
- da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva in
- da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem času dopolni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjenе, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Veljavnost liste traja do novega razpisa.

Upravičenci, ki se želijo prijaviti na razpis lahko dvignejo obrazce:

»Vloga za dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem« na sedežu Občine Kozje ali na spletni strani občine www.kozje.si.

V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

Zahtevane listine, ki jih mora prosilec priložiti k vlogi, so navedene v Vlogi za dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa razvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk.

O uvrstitvi na prednostno listo upravičencev in o uvrstitvi med upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, odloči pristojni občinski organ v upravnem postopku v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa.

V besedilu razpisa uporabljeni izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

Vse informacije v zvezi z razpisom lahko prosilci dobijo na sedežu občine tel. št. 800 14 14 – kontaktna oseba Andreja Reher ali na elektronskem naslovu: andreja@kozje.si.

ŽUPANJA OBČINE KOZJE
Milenca Krajnc, univ. dipl. inž. kmet.

