



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

OBJAVLJA

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-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljnjem besedilu: SZ - 1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B, 122/23 – ZŠtip-1C, 22/25 – ZZZRO-1 in 40/25 – ZINR), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (objavljenih na spletni strani JSS MOL dne 28. 4. 2021) ter sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 5. korespondenčni seji, ki je potekala od 23. 9. 2025 do 25. 9. 2025

21. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

Objavljena je bila sprememba SZ-1 (SZ-1G), ki je začela veljati dne 13. 8. 2025, uporabljala pa se bo od dne 1. 12. 2025. Na podlagi SZ-1G bo minister v roku šestih mesecev od uveljavitve zakona (to je do dne 13. 2. 2026) sprejel nov podzakonski akt za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj oz. po novem javnih najemnih stanovanj v najem. SZ-1G med drugimi spremembami prinaša preimenovanje neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja. Tako prehodna določba (42. člen SZ-1G) določa, da se postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona (to je pred 1. 12. 2025), dokončajo po prejšnjih predpisih, pri čemer se stanovanja, oddana po teh predpisih, štejejo za javna najemna stanovanja.

1.1. Predmet razpisa

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj oziroma javnih najemnih stanovanj, ki bodo predvidoma vseljiva v letih 2026, 2027 in 2028. Predmet razpisa je približno 150 neprofitnih najemnih stanovanj na različnih lokacijah območja Mestne občine Ljubljana in Občine Vrhnika.

Pri dodelitvi stanovanj bo glede števila prosilcev z liste A in liste B smiselno upoštevano spodaj navedeno razmerje za razpisanih približno 150 stanovanj.



Od razpisanega števila približno 150 stanovanj bo predvidoma:

- 100 stanovanj, namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in bodo uvrščeni na listo A;
- 50 stanovanj, namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo dohodka, določeno v 9. členu Pravilnika in so zavezani plačati lastno udeležbo in varščino, ter bodo uvrščeni na listo B.

Med razpisanimi stanovanji bo posebnim skupinam prosilcev namenjenih predvidoma:

- 15 arhitektonsko prilagojenih stanovanj za potrebe oseb, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička;
- 10 stanovanj s prilagojenimi inštalacijami za osebe z okvaro čuta (gluhe in slepe osebe);
- 20 stanovanj, ki so glede na velikost v skladu s površinskimi normativi primerna za samske osebe.

Približno dve tretjini navedenih stanovanj za posebne skupine prosilcev bo namenjenih listi A, ena tretjina pa listi B.

Stanovanja so, glede na velikost in posebne prilagoditve za uporabo oseb, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička in oseb z okvaro čuta, predmet štirih ločenih podlist A1- A4 in B1- B4, odvisno ali so namenjena družinam, samskim osebam ali osebam, trajno vezanim na uporabo invalidskega vozička oziroma osebam z okvaro čuta.

Prosilci bodo glede na število ožjih družinskih članov oziroma potreb po prilagojenem stanovanju razvrščeni na eno od podlist.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi vladne uredbe, sklepov o stanovanjski najemnini oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno stanovanje v izmeri 55,00 m² znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi predpisov, približno 310,00 EUR. Višina neprofitne najemnine se bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani predpisani površinski normativi oziroma površinski normativi, veljavni v času dodelitve stanovanja, kot je razvidno iz spodnje preglednice:

Število članov gospodinjstva	Ogrevana površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A	Ogrevana površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista 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

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

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so poslovno popolnoma sposobni državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije, osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih ali Zakonu o začasnem zatočišču ter osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja. Za vse velja, da morajo imeti na dan objave razpisa, v času trajanja objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na naslov stalnega prebivališča, če imajo v Mestni občini Ljubljana večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki bivalnih enot v lasti razpisnika, ki se nahajajo na območju Občine Vrhnika ter so imeli pred vselitvijo v predmetno bivalno enoto stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem ne morejo biti prosilci:

- ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja oziroma nezakonite uporabe enote v lasti ali upravljanju razpisnika ter morebitnih stroškov sodnega postopka;
- ki so vpisani v najemno pogodbo stanovanjske enote razpisnika in so kot poroki soodgovorni za stanovanjske obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja dolg;
- ki so najemniki bivalne enote v lasti razpisnika in enote ne uporabljajo primerno, povzročajo škodo lastniku bivalne enote in škodo na skupnih delih ter tekom razpisnega postopka in do potencialne dodelitve nimajo poravnanih vseh obveznosti iz naslova uporabe bivalne enote;
- tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanjske enote v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v obdobju zadnjih 10 (deset) let pred objavo razpisa in so bili ali so toženi na izselitev;
- tisti, ki nezakonito (se niso nasilno vselili) uporabljajo stanovanjske enote v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in ne plačujejo obveznosti za stanovanjske enote.

2.2. Dohodkovni pogoji

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.526,02 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu »LISTA B«.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v tej točki, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila lastne udeležbe in varščine ali listi B – s plačilom lastne udeležbe in varščine. Predpisana razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz spodnje preglednice:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 1.373,42 EUR	od 90 do 200 %	od 1.373,43 EUR do 3.052,04 EUR
2-člansko	135 %	do 2.060,13 EUR	od 135 do 250 %	od 2.060,14 EUR do 3.815,05 EUR
3-člansko	165 %	do 2.517,93 EUR	od 165 do 315 %	od 2.517,94 EUR do 4.806,96 EUR
4-člansko	195 %	do 2.975,74 EUR	od 195 do 370 %	od 2.975,75 EUR do 5.646,27 EUR
5-člansko	225 %	do 3.433,55 EUR	od 225 do 425 %	od 3.433,56 EUR do 6.485,59 EUR
6-člansko	255 %	do 3.891,35 EUR	od 255 do 470 %	od 3.891,36 EUR do 7.172,29 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B in po 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

2.3. Premoženje prosilca

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednji splošni pogoj:

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo predpisano vrednost 60 % primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino.

Predpisana vrednost 60 % primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz drugega stolpca spodnje preglednice:

Velikost gospodinjstva	Vrednost, ki je prosilčevo gospodinjstvo ne sme presegati
1-člansko	32.912,18 EUR
2-člansko	39.283,20 EUR
3-člansko	48.296,91 EUR
4-člansko	55.639,30 EUR
5-člansko	64.460,16 EUR
6-člansko	71.245,44 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se vrednost premoženja poveča za 4.071,17 EUR.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS (portal Prostor, eprostor.gov.si). Posplošene vrednosti so modelske ocene tržnih vrednosti nepremičnin. Izračunajo se vsem nepremičninam, ki so evidentirane v evidenci vrednotenja, ob upoštevanju njihovih temeljnih lastnosti. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

2.4. Posebne možnosti udeležbe

2.4.1. Možnost udeležbe za nezakonite uporabnike stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki nimajo sklenjene najemne pogodbe

Na razpisu lahko sodelujejo tudi uporabniki, ki nezakonito zasedajo stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (npr. po smrti ali odselitvi imetnika stanovanjske pravice oz. najemnika stanovanja) pod pogojem, da redno poravnava obveznosti za stanovanje in imajo vse obveznosti tudi poravnane, vključno z morebitnimi sodnimi stroški.

2.4.2. Možnost udeležbe najemnikov namenskih najemnih stanovanj za mlade

Na razpisu lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so najemniki namenskih najemnih stanovanj za mlade v lasti razpisnika.

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

Stanovanjske in socialne razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik, ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij prosilcev in dodatnega pogoja, ki je določen s tem razpisom.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo, skladno s prvim odstavkom 6. člena Pravilnika, prednost mlade družine in mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.4.1.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z drugim odstavkom 6. člena Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
- invalidi, ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo na neprimerni stanovanjski površini, ki ne dosega površinskih standardov, določenih s spodnjo mejo za listo A.
- prosilec ali zakonec oziroma zunajzakonski partner prosilca z daljšo delovno dobo, ob izpolnjevanju pogojev (moški 13 let, ženske 12 let).
- prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih razpisih za socialna in neprofitna stanovanja ter za namenska najemna stanovanja za mlade in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj dvakrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev oz. seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenska najemnega stanovanja za mlade, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca in njegovega sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. V primeru kandidiranja sedanjega ali nekdanjega zakonca ali partnerja je prosilec dolžan na ločeni izjavi navesti, kdo je (bil)

njegov zakonec, s katerim je že kandidiral na razpisih in to na katerem razpisu. V primeru spremembe osebnega imena ali enotne matične številke občana je dolžan navesti tudi te podatke. Iz tehničnih razlogov bo kandidatura sedanjih ali nekdanjih zakoncev/partnerjev možna le od vključno 9. javnega razpisa, objavljenega v letu 2004;

- prosilci, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju še niso uspeli rešiti stanovanjskega vprašanja in so že osemkrat in večkrat sodelovali na prejšnjih razpisih in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj osem- ali devetkrat oziroma deset- ali večkrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca in njegovega sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. V primeru kandidiranja sedanjega ali nekdanjega zakonca ali partnerja je prosilec dolžan na ločeni izjavi navesti, kdo je (bil) njegov zakonec, s katerim je že kandidiral na razpisih in na katerem razpisu. V primeru spremembe osebnega imena ali enotne matične številke občana je dolžan navesti tudi te podatke. Iz tehničnih razlogov, bo kandidatura sedanjih ali nekdanjih zakoncev/partnerjev možna le od vključno 9. javnega razpisa, objavljenega v letu 2004;
- prosilci, uporabniki hišniških stanovanj in njihovi zakonski in zunajzakonski partnerji, katerim so bila stanovanja dodeljena pred letom 1991 zaradi opravljanja hišniških in podobnih del in se morajo zaradi upokojitve oziroma nezmožnosti opravljanja del na zahtevo lastnikov izseliti;
- prosilci, ob izpolnjevanju drugih razpisnih pogojev, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini, pa ob polnoletnosti in prenehanju rejništva na podlagi odločbe in mnenja centra za socialno delo nimajo pogojev za vrnitev k staršem;
- prosilci, ki so v okviru razpisnikovega javnega razpisa, s katerim je razpisal oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, pridobili pravico do najema namenskega stanovanja za mlade in so do zaključka sprejemanja prijav na ta razpis postali najemniki namenskih stanovanj za mlade v lasti razpisnika.

3.3. Dodatni pogoji

V skladu s 4. členom Pravilnika bo upoštevan naslednji dodatni pogoj:

- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana. Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Ljubljana od dne 17. 11. 1965 dalje, ker za obdobje pred tem datumom ni mogoče dobiti potrdila o stalnem prebivanju na območju Mestne občine Ljubljana. Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

3.4. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij in dodatnega pogoja

3.4.1. Točkovanje

Prednostne kategorije, opredeljene v točki 3.1. in 3.2., se za listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjim številom točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S PRVIM ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	ŠTEVILO TOČK LISTA A IN B
1. mlade družine; mladi	150
2. družina z večjim številom otrok – najmanj 3 oz. več otrok	50
3. invalidi in družine z invalidnim članom – III., II., I. kat. inv. in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička ter invalidnost zaradi okvare čuta; okvara sluha in vida (gluhoslepota) invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji; druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico	50, 60, 80 50 80 50
4. žrtve nasilja v družini – upošteva se obdobje treh let pred razpisom	100
5. najemniki denacionaliziranih stanovanj (velja za najemnika- prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino)	150
PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z DRUGIM ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	LISTA A in B
1. izobrazba prosilca (višja, visoka, univerzitetna, magisterij, doktorat) upošteva razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem	50, 60, 70, 80
2. invalidi, ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo na neprimerni stanovanjski površini, ki ne dosega površinskih standardov, določenih za spodnjo mejo liste A	50
3. prosilci z daljšo delovno dobo, katerih stanovanjski status je opredeljen v točki 3.2. tega razpisa (moški 13 let, ženske 12 let), pri čemer se upošteva delovna doba prosilca kot tudi zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja	50, 50
4. uvrstitev prosilca na prednostno listo oz. seznam upravičencev, ki so izpolnjevali pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade na prejšnjih razpisih – 30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo oz. na naveden seznam, ob pogoju, da se je predhodno vsaj na dveh razpisih uvrstil med upravičence, vendar skupaj največ 150 točk	60-150
5. uvrstitev prosilca, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju na javnih razpisih še ni uspel rešiti stanovanjskega vprašanja in se je osem ali devetkrat oziroma deset ali večkrat že uvrstil na prednostno listo oziroma seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade	100 150
6. prosilci, uporabniki hišniških stanovanj in njihovi zakonski in zunajzakonski partnerji, katerim so bila stanovanja dodeljena pred letom 1991, zaradi opravljanja hišniških in podobnih del in se morajo zaradi upokojitve oziroma nezmožnosti opravljanja del na zahtevo lastnikov izseliti	50
7. prosilci, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini in ob polnoletnosti in prenehanju rejništva nimajo pogojev za vrnitev k staršem	150
8. prosilci, ki so najemniki namenskih stanovanj za mlade v lasti oz. upravljanju razpisnika	50
DODATNI POGOJ	LISTA A in B
1. stalnost bivanja prosilca v Mestni občini Ljubljana 5 ali več let	20, 40, 90, 130

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev v prednostne kategorije prosilcev in izpolnjevanje dodatnega pogoja, ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda:

- prosilci z dobo stalnega bivanja v Mestni občini Ljubljana – 20 let,
- prosilci, ki so se osem in večkrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih,
- mlade družine,
- mladi (samski ali par),
- družine z večjim številom otrok,
- najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih,
- žrtve nasilja v družini,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- prosilci z daljšo delovno dobo,
- prosilci, ki so se več kot dvakrat uvrstili na prednostno listo oz. seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja za mlade na prejšnjih razpisih.

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

3.4.2. Točkovanje nezakonitega uporabnika stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki nima sklenjene najemne pogodbe

Prosilci, ki so nezakoniti uporabniki stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljane oziroma Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana iz točke 2.4.1., se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

4. LASTNA UDELEŽBA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva, ki jih je dolžan plačati upravičenec pred oddajo stanovanja v najem. Lastno udeležbo so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu Pravilnika (upravičenci po listi B). Višina lastne udeležbe znaša 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja, izračunane po Pravilniku iz 116. člena SZ-1. (primer: za povprečno stanovanje v izmeri 55 m² znaša, upošteva zakonodajo, lastna udeležba okvirno 8.000,00 EUR).

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10 letih z 2 % obrestno mero. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo v pogodbi, ki jo je upravičenec do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem dolžan skleniti z razpisnikom.

Če upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo pred oddajo stanovanja v najem, ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali v postavljenem roku ne plača lastne udeležbe, se šteje, da ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

5. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje, kot je bilo ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne neprofitne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, določeno v 9. členu Pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

6. RAZPISNI POSTOPEK

6.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu razpisnika**. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 26. 9. 2025 do vključno 27. 10. 2025 v recepciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 17. ure, v petek pa od 8. ure do 14. ure. Obrazec vloge bo na voljo tudi na spletni strani razpisnika www.jssmol.si in Mestne občine Ljubljana www.ljubljana.si, katerega si prosilci lahko natisnejo.

6.2. 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 – ZUUFJO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B; v nadaljevanju: ZUT). Upravno takso lahko plačajo s plačilnim nalogom na račun številka: SI56 0126 1461 0309 121, sklic: SI11 756047111002-2025, namen: Občinske upravne takse, prejemnik: Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, katerega fotokopijo nalepijo na vlogo.

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 z odločbo ali z ustreznim dokazilom.

6.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 26. 9. 2025 do vključno 27. 10. 2025 na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana – s pripisom »21. JAVNI RAZPIS«**. Vloge prosilci lahko odložijo tudi v predalčnik, ki se bo v času uradnih ur (pon. 8-15, tor. 8-15, sre. 8-16, čet. 8-15, pet. 8-14) nahajal v Glavni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani in bodo še isti dan evidentirane kot prejete. Izpolnjeno in podpisano vlogo lahko prosilci oddajo tudi po elektronski pošti na naslov: jssmol.razpis@ljubljana.si, zadeva: 21. JR.

6.4. Predložitev listinskih dokazil

Vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti dokazila navedena pod točkama **1 in 2**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke.

1. **izpolnjen in podpisan obrazec vloge s strani vseh polnoletnih članov prosilčevega gospodinjstva;**
2. **veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu, glede na to, katerega izmed statusov prosilec uveljavlja in opis, s katerim se izkazuje socialne razmere;**
3. izjavo in dokazila o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom. V kolikor je prosilec ali ožji družinski član naveden na vlogi prejemnik tovrstnih neobdavčljivih dohodkov in prejemkov, izpolni izjavo in priloži navedena dokazila;
4. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;

5. izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika;
6. dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega Pravilnika;
7. izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja;
8. dokazilo o delovni dobi – pokojninski dobi brez dokupa iz Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje (ZPIZ) – upošteva se izključno potrdilo o delovni dobi, izdano s strani ZPIZ;
9. dokazilo o nasilju v družini – upošteva se potrdilo o strokovni obravnavi v primeru nasilja v družini, ki ga center za socialno delo ali organizacija, ki izvaja verificiran javni socialnovarstveni program, vključen v Mrežo programov za preprečevanje nasilja, programov za pomoč žrtvam nasilja in programov za delo s povzročitelji nasilja (JSVP-1), kot izhaja tudi iz objave na spletni strani: <https://www.szslo.si/verifikacija>, izda na veljavnem obrazcu Socialne zbornice Slovenije, dostopnem na spletni strani: <https://www.szslo.si/sekcija-varne-hise-materinski-domov>;
10. če je prosilec nezakoniti uporabnik stanovanjske enote v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova uporabe stanovanjske enote in dokazilo o poravnanih morebitnih sodnih stroških;
11. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti – zapisnik o točkovanju stanovanja - stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91-I – SZ, 65/99) oziroma 170 točkami po novem sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). Z zapisnikom o točkovanju stanovanja načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje stanovanj po citiranem pravilniku iz leta 2004;
12. v primeru neprimerne stanovanjske površine – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo;
13. kopijo dokazila o sklenjeni zakonski zvezi (poročni list) oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
14. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
15. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
16. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
17. odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
18. odločbo in mnenje centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini in nezmožnosti vrnitve k staršem;
19. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (enostarševska družina, samohranilec) - enostarševska družina je skupnost enega od staršev z otroki, kadar je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje ali je drugi od staršev neznan ali kadar otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje. Točkuje se v primeru, da eden od staršev sam preživlja otroka, kar dokazuje s potrdilom, da je preživnina neizterljiva, ter tudi v primeru, da otroci po pokojnem staršu ne prejemajo družinske pokojnine. Točke iz tega naslova pripadajo tudi staršu, ki uveljavlja preživnino preko preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
20. dokazilo o invalidnosti III., II. ali I. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta - slepota, gluhost. Invalidnost se točkuje, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo, na naslednji način: - družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma z odločbo po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter pravilniku, 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);

- za gluhoslepe prosilce oziroma ožje družinske člane - na podlagi dokazila o gluhoslepoti prosilca oziroma ožjega družinskega člana (potrdilo Združenja gluhoslepih Slovenije DLAN);
 - družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje);
 - družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico;
21. potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
 22. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
 23. dokazilo o statusu repatriirane osebe - 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, ki velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji;
 24. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome). Iz priložene dokumentacije mora izhajati ali gre za »pred bolonjski« ali »bolonjski« študij. Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center;
 25. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ali za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade;
 26. najemnik denacionaliziranega stanovanja – prejšnji imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, dokazuje najemno razmerje z listinsko dokumentacijo (primeroma najemno pogodbo, upravnim aktom,...);
 27. dokazilo o plačilu oziroma oprostitvi plačila upravne takse.

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

Na podlagi 11.a člena SZ-1 bo razpisnik pri upraviteljih zbirk podatkov za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja neprofitnih stanovanj brezplačno pridobil podatke iz uradnih evidenc o prosilcu in ožjih družinskih članih navedenih v vlogi.

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

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. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi pod točkama 1 in 2, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilcem ne vrača.

7. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev.

Pri obravnavi vloge se **upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge** in so navedene v vlogi. **Kasnejših sprememb se NE upošteva.** V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi razpisnik lahko pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja.

Strokovna služba bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, in dokumentiranih poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisije, ki jih bo imenoval razpisnik, bodo opravile ogled stanovanjskih razmer prosilcev. Ogled se bo opravil nenapovedano in le pri tistih prosilcih, ki bodo, na podlagi predložene listinske dokumentacije, zbrali zadostno število točk glede na število razpisanih stanovanj in hkrati, iz dokumentacije ne bo mogoče ugotoviti dejanskega stanja.

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

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih in drugih razmer bodo prosilci, glede na število zbranih točk, uvrščeni na prednostno listo. Poimenski seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku šestih mesecev po zaključku razpisa. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine (lista A), bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pisno pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči Župan Mestne občine Ljubljana. Odločitev Župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja. Z upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja po podpisu najemne pogodbe ne prevzame,
- se v postavljenem roku ne odzove na podpis pogodbe o lastni udeležbi, pogodbe ne podpiše oziroma lastne udeležbe v postavljenem roku ne plača,
- poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več, se črta s seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red po posameznih seznamih, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če prosilec še izpolnjuje pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta s seznama upravičencev.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu razpisnika, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, v času uradnih ur:

- ponedeljek 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00,
- sreda 8.00 - 12.00 in 13.00 - 17.00 in
- petek 8.00 - 12.00.

ter na naslednjih telefonskih številkah Sektorja dejavnosti: 306-14-62, 306-15-69, 306-14-56, 306-43-22, 306-14-22, 306-15-91, 306-15-68, 306-43-02, 306-14-07, 306-14-03, 306-14-40, 306-14-14, 306-43-42, 306-15-73, 306-14-38, 306-14-02, 306-14-25, 306-14-57, 306-14-16.



Sašo Rink
Direktor