Občina Tolmin

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 57/2008, 87/11, 27/17, 59/19, 90/21, 61/2 in 57/25), Pravilnika o dodeljevanju tržnih in službenih stanovanj ter stanovanj za mlade (Uradni list RS, št. 105/21 in 1432/26, v nadaljevanju Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02, 73/04, 119/05, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 85/25) in Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 14/13, 99/13, 57/15, 90/15, 88/16, 75/17, 64/18, 77/18, 47/19 in 47/19) Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, Tolmin, objavlja

JAVNI RAZPIS
ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ ZA MLADE 2026 - 2

1. NAMEN

Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade 2026 - 2 je namenjen reševanju prvega stanovanjskega vprašanja mladih do 35. leta (šteje se starost, dopolnjena v letu razpisa) in njihovih zakonskih/zunajzakonskih partnerjev ter mladih družin, ki jim je stanovanjski trg v Sloveniji praviloma manj naklonjen.

2. PREDMET RAZPISA

Občina Tolmin razpisuje oddajo delno opremljenih namenskih najemnih stanovanj za mlade v mestu Tolmin, in sicer:

1. stanovanje z ID št. 2248-1304-1, uporabne površine 49,16 m^2, na naslovu Gregorčičeva 10a, Tolmin
2. stanovanje z ID št. 2248-721-3, uporabne površine 43,74 m^2, na naslovu Gregorčičeva 14, Tolmin,
3. stanovanje z ID št. 2248-1021-2, uporabne površine 40,93 m^2, na naslovu Tumov drevored 16, Tolmin
4. stanovanje z ID št. 2248-374-924, uporabne površine 33,19 m^2, na naslovu Prekomorskih brigad 7, Tolmin,
5. stanovanje z ID št. 2248-196-2, uporabne površine 21,14 m^2, na naslovu Prekomorskih brigad 10, Tolmin

Stanovanja bodo vseljiva predvidoma januarja 2027.

Z upravičenci se bodo sklenile najemne pogodbe za **določen čas petih let** z možnostjo podaljšanja za dodatnih pet let ob pogoju, da bodo za to izkazane utemeljene okoliščine. Slednje so podrobneje opredeljene v 10. točki.

3. POSTOPEK DODELJEVANJA

Stanovanja se bodo upravičencem dodelila v skladu z vrstnim redom na prednostni listi upravičencev do pridobitve namenskega najemnega stanovanja za mlade. Pri tem se bo upoštevalo število družinskih članov tako, da se upravičencu praviloma dodeli stanovanje take površine, kot mu po površinskih normativih pripada glede na število oseb.

4. VIŠINA NAJEMNINE

Najemnina za dodeljeno namensko najemno stanovanje za mlade bo določena v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine.

Predvidene višine najemnin v času objave razpisa so:

1. stanovanje z ID št. 2248-1304-1, površine 49,16 m^2, 254,28 EUR,
2. stanovanje z ID št. 2248-721-3, površine 43,74 m^2, 178,21 EUR,
3. stanovanje z ID št. 2248-1021-2, površine 40,93 m^2, 166,77 EUR,
4. stanovanje z ID št. 2248-374-924, površine 33,19 m^2, 179,78 EUR,
5. stanovanje z ID št. 2248-196-2, površine 21,14 m^2, 105,46 EUR.

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

Pri dodelitvi namenskih stanovanj za mlade se bodo upoštevali spodaj navedeni površinski normativi, pri čemer se prti dodelitvi šteje ogrevano površino stanovanja:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m^2 do 30 m^2
2-člansko	od 30 m^2 do 45 m^2
3-člansko	od 45 m^2 do 55 m^2
4-člansko	od 55 m^2 do 65 m^2
5-člansko	od 65 m^2 do 75 m^2
6-člansko	od 75 m^2 do 85 m^2

Ne glede na navedene površinske normative si Občina pridržuje pravico, da posameznemu upravičencu, ki bi bil glede na svojo uvrstitev na prednostni listi prvi upravičen do dodelitve stanovanja v najem, lahko dodeli tudi manjše stanovanje, če se s tem strinja ali če to želi.

Izjemoma, in sicer v primeru, da na razpisu ne bo uspešen noben prosilec, ki bi mu glede na površinske normative pripadala razpoložljiva stanovanja, se posameznemu upravičencu, ki bi bil glede na svojo uvrstitev na prednostni listi prvi upravičen do dodelitve stanovanja v najem, lahko dodeli večje stanovanje, če se s tem strinja ali če to želi, pri čemer se lahko razlika v m^2 obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Udeleženci tega razpisa niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

6. RAZPISNI POGOJI

6.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec:

a) državljanstvo Republike Slovenije,
b) starost med 18 in 35 let (za starost 35 let se šteje 35 let, dopolnjenih v letu 2026),
c) stalno prebivališče na območju občine Tolmin,
d) da **prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60 % primernega 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.

Občina Tolmin

Zneski, ki predstavljajo 60 % vrednosti primernega stanovanja glede na število oseb, so prikazani v spodnji tabeli:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v povezavi s št. uporabnikov – gornji razponi	Najvišja vrednost premoženja – 60 % vrednosti primernega stanovanja
1-člansko	45 m^2	33.004,80 EUR
2-člansko	55 m^2	40.339,20 EUR
3-člansko	70 m^2	51.340,80 EUR
4-člansko	82 m^2	60.142,08 EUR
5-člansko	95 m^2	69.676,80 EUR
6-člansko	105 m^2	77.011,20 EUR

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

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

e) da mesečni neto dohodki prosilčevega gospodinjstva glede na število članov v letu pred dnem objave razpisa niso presegali naslednjih deležev povprečne mesečne neto plače v državi: 1-člansko do 200 %, 2-člansko do 250 %, 3-člansko do 315 %, 4-člansko do 370 %, 5-člansko do 425 %, 6-člansko do 470 %, za vsakega nadaljnjega člana se delež dvigne za 25 odstotnih točk (dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, kot je določeno v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Povprečna mesečna neto plača v letu 2025 1.602,05 EUR).

Do dodelitve javnega najemnega stanovanja za mlade so upravičeni tudi državljani držav članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje in njihova država izpolnjuje pogoj vzajemnosti, kot je določeno v 160. členu Stanovanjskega zakona ter 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, če izpolnjujejo ostale splošne pogoje za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem.

6.2. Posebni kriterij

Do namenskega stanovanja za mlade so upravičeni prosilci:

a) ki so na dan objave tega razpisa zaposleni, samozaposleni ali prejemajo dohodke iz drugega civilnega razmerja. Vsi, ki prejemajo dohodke iz drugega civilnega razmerja morajo plačilno sposobnost izkazati s potrjenim bančnim izpiskom ali potrdilom banke o prilivih za obdobje 1. 8. 2026 – 31. 10. 2026.

7. DOLOČITEV PREDNOSTNE LISTE UPRAVIČENCEV

Kriteriji in merila za ocenjevanje prosilcev pri dodelitvi namenskega stanovanja za mlade v najem so del tega razpisa.

V primeru, da imata dva ali več prosilcev enako število točk, se vrstni red določi po naslednjih prioritetah, in sicer tako, da če se že na podlagi prve prioritete lahko določi vrstni red, se naslednje ne upoštevajo več:
1. število otrok,
2. prosilec je zaposlen v občini Tolmin,
3. starost prosilca (prednost imajo tisti prosilci, ki so po starosti bližje zgornji starostni omejitvi).

Prednostna lista upravičencev do pridobitve stanovanja velja še eno leto od njene objave, po poteku tega časa pa se, v primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja, sklenjenega na podlagi tega razpisa, izvede nov razpis.

8. RAZPISNI POSTOPEK

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. 8/00, 44/00, 81/00, 42/02, 18/04, 91/05, 14/07, 126/07, 88/10 in 32/16). Upravna taksa v znesku 22,60 EUR se lahko plača osebno v sprejemni pisarni Občine Tolmin ali se nakaže na račun št.: 01328-5280309185, referenca 11, sklicna številka 76287-7111002-000026, in sicer **s plačilnim nalogom (obrazec UPN)** na bankah oziroma poštah ali **preko spletne banke**.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali z drugimi dokazili. Za oprostitev morajo zaprositi ob vložitvi vloge, v primeru upravičenosti oprostitve jim je izdan sklep.

Prosilec in njegovi družinski člani, ki bodo skupaj kandidirali za pridobitev stanovanja v najem, se na ta razpis lahko prijavijo z eno vlogo za eno stanovanje. Če vložijo več vlog, bodo vse zavržene s sklepom.

Pri obravnavi vloge se bo upoštevalo stanje na dan objave javnega razpisa.

Prosilci vlogo lahko oddajo samo **na posebnem obrazcu**, ki ga dobijo na spletni strani Občine Tolmin (www.tolmin.si), v tiskani obliki pa ga je med uradnimi urami občinske uprave mogoče prevzeti tudi v sprejemni pisarni Občine Tolmin, Ulica padlih borcev 2, Tolmin.

Izpolnjene in podpisane vloge, skupaj z zahtevanimi prilogami morajo prosilci poslati s priporočeno pošto ali oddati osebno na naslov: Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin. Vloge morajo biti oddane **v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ, PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ ZA MLADE 2026 - 2« in opremljene z naslovom pošiljatelja**.

Vloge morajo biti, ne glede na način vložitve, na Občino Tolmin **predložene v razpisnem roku**, ki začne teči z dnem objave javnega razpisa in je odprt **do vključno petka, 20. novembra 2026 do 12. ure (velja pravilo dospetja vloge).**

9. PREDLOŽITEV LISTINSKIH DOKAZIL

Vloga mora biti ob oddaji pravilno in v celoti izpolnjena. Vlogo, ki vsebuje tudi izjavo o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih polnoletnih članov gospodinjstva ter izjavo o premoženjskem stanju izpolni prosilec, podpišejo pa jo vsi polnoletni člani družine, ki skupaj z njim kandidirajo na tem razpisu. Sestavni del vloge je tudi obrazec »**Soglasje za pridobivanje osebnih podatkov**«, ki ga je

Občina Tolmin

potrebno izpolniti, podpisati pa ga morajo vsi člani družine – za otroke ga podpiše eden od staršev oziroma uradni skrbnik.
Tako pripravljeni vlogi je potrebno priložiti ustrezne listine in dokazila, kot sledi:

OBVEZNE PRILOGE:

1. Kopija osebnih dokumentov prosilca in oseb, ki so navedene na vlogi,
2. veljavna dokazila o trenutnem stanovanjskem statusu prosilca (najemna ali podnajemna pogodba, izjava o bivanju pri starših ali sorodnikih);
3. potrdilo delodajalca o zaposlitvi prosilca oziroma potrdilo o drugi obliki delovnega razmerja, izdano po 1. 11. 2026 ter potrjen bančni izpisek ali potrdilo banke o prilivih za obdobje 1. 8. 2026 – 31. 10. 2026 v primeru, da prosilec ni zaposlen/samozaposlen, marveč prejema dohodke iz drugega civilnega razmerja,
4. potrdilo o prejšnjih stalnih prebivališčih, iz katerega je razvidno trenutno stalno bivališče in vsa bivališča od rojstva (izdaja upravna enota);
5. podpisano in overjeno soglasje vseh polnoletnih oseb, navedenih na vlogi, s katerim dovolijo Občini pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc. Na soglasju je potrebno navesti tudi mladoletne osebe, če so navedene na vlogi, pri čemer se pri njih na soglasju podpiše skrbnik; (soglasje je sestavni del vloge);
6. dokazilo o plačilu oziroma dokazilo o vloženem zahtevku za oprostitev plačila upravne takse (upravno takso se plača ob oddaji vloge),
7. podpisano izjavo o premoženjskem stanju prosilca in drugih oseb, navedenih na vlogi,
8. podpisano izjavo prosilca in morebitnega (zunaj)zakonskega partnerja o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih v Republiki Sloveniji in tujini ter nazivih izplačevalcev.

OSTALE PRILOGE:

9. izpisek iz matičnega registra o rojstvu za otroke,
10. odločba sodišča o polnem ali delnem skrbništvu otrok, če otrok živi le z enim od obeh živečih bioloških staršev (sodišče)
11. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (obrazec je sestavni del razpisne dokumentacije);
12. zdravniško potrdilo v primeru nosečnosti;
13. dokazilo o statusu enostarševske družine (priloži se odločba sodišča o varstvu in vzgoji oziroma dokazilo, da je uveden postopek o varstvu in vzgoji);
14. tujci, državljani držav članic Evropske unije, morajo predložiti ustrezno listino oz. dokazilo o tem, da njihova država izpolnjuje pogoj vzajemnosti, kot je določeno v 160. členu Stanovanjskega zakona;
15. izjavo o plačanih obveznostih iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru najema bivane enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti stara več kot 30 dni od datuma objave tega razpisa.
V primeru, da bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da v roku osmih (8) dni vlogo dopolni. **Vloge, ki bodo v roku neustrezno dopolnjene in prepozno prejete vloge bodo s sklepom zavržene.**

10. SPLOŠNE DOLOČBE

Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade 2026 - 2 je oblikovan na podlagi obstoječe zakonodaje na stanovanjskem področju. V primeru neskladja med tem javnim razpisom oziroma Pravilnikom in Stanovanjskim zakonom se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona.

Komisija za izvedbo postopkov dodeljevanja javnih najemnih in tržnih stanovanj ter stanovanj za mlade v Občini Tolmin bo opravila odpiranje prejetih vlog najpozneje v 15 dneh od dneva, ki je bil v

objavi javnega razpisa določen kot rok za predložitev vlog. Prepozno prejete vloge in vloge v nepravilno opremljenih ovojnicah pristojni organ občinske uprave zavrže s sklepom.

Na odpiranju vlog Komisija ugotavlja formalno popolnost vlog. Odpirajo se le pravočasno in v pravilno opremljenih ovojnicah prejete vloge, in sicer v vrstnem redu, kot so bile prejete. Vloga je popolna, če vsebuje vse obrazce in priloge, ki so zahtevani v razpisni dokumentaciji.
Prosilca, katerega vloga je formalno nepopolna, Komisija v roku 8 dni od odpiranja vlog pisno pozove, da vlogo dopolni. Rok za dopolnitev vloge je osem dni od dneva vročitve poziva za dopolnitev vloge. Formalno nepopolno vlogo, ki jo prosilec v zahtevanem roku ne dopolni ali jo dopolni neustrezno, pristojni organ zavrže s sklepom.

Komisija v roku 8 dni od dneva izteka roka za dopolnitev vlog opravi strokovni pregled formalno popolnih vlog, v okviru katerega preveri izpolnjevanje pogojev za dodelitev stanovanja. Vloge prosilcev, ki ne bodo izpolnjevali razpisnih pogojev ali bodo podali nepravilne in/ali neresnične podatke, pristojni organ občinske uprave s sklepom zavrže. Po pregledu vlog pristojen organ občinske uprave v skladu z 11a. členom Stanovanjskega zakona ter podpisanega soglasja prosilca in članov gospodinjstva pridobi podatke iz uradnih evidenc, nakar Komisija opravi ocenjevanje vlog.

Na podlagi ocene vlog, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, Komisija nato pripravi prednostno listo za dodelitev stanovanj, in sicer po vrstnem redu, glede na število zbranih točk. Prednostna lista bo javno objavljena na spletni strani Občine Tolmin.

Pristojni organ občinske uprave na podlagi prednostne liste izda posameznemu prosilcu ugodilno oziroma zavrnilno odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo, in sicer najkasneje v roku treh mesecev po zaključku javnega razpisa. Prosilec, ki se z odločitvijo ne bo strinjal, se bo lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritožil na župana Občine Tolmin. Odločitev župana je dokončna.

Pri obravnavi vloge se upošteva število ožjih družinskih članov v času oddaje vloge, kasnejših sprememb se ne upošteva. V dvomu se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge. Upošteva se tudi morebitna nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika.

V primeru, da bo na razpisu uspešnih več prosilcev kot bo razpoložljivih stanovanj, se bodo stanovanja dodelila samo prvouvrščenim, upoštevajoč vrstni red ter število ožjih družinskih članov, glede na površino razpoložljivih stanovanj, v skladu s površinskimi normativi oziroma v skladu z določili 4. točke tega razpisa.

V primeru, da pride pri izbranih prosilcih v letu od objave prednostne liste Javnega razpisa za dodelitev namenskih stanovanj v najem mladim 2026 – 2 z dne 3. november 2026 do predčasnega prenehanja najemnega razmerja, se stanovanje dodeli naslednjemu z objavljene liste. Po preteku enega leta pa se izvede nov razpis.

Z upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za določen čas petih let za možnostjo podaljšanja za 5 let, in sicer v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izročitve. Stroške v zvezi s sklenitvijo notarskega zapisa nosi najemnik.

V primeru podaljšanja najemne pogodbe za dodatnih pet let mora najemnik izkazati utemeljene okoliščine. Za utemeljene okoliščine se poleg rednega izpolnjevanja pogodbenih obveznosti smatra:

- izguba službe najemnika in/ali življenjskega partnerja, s katerim živi v skupnem gospodinjstvu (upošteva se obdobje po preteku pravice do prejemanja denarnega nadomestila pri Zavodu za zaposlovanje RS), pri čemer mora najemnik izkazati aktivnost na področju reševanja stanovanjskega problema;

Občina Tolmin

- smrt enega od družinskih članov, s katerimi najemnik živi v skupnem gospodinjstvu (upošteva se obdobje 12 mesecev pred dogodkom), pri čemer mora najemnik izkazati aktivnost na področju reševanja stanovanjskega problema;
- dolgotrajen in neprekinjen bolniški stalež najemnika in/ali življenjskega partnerja, s katerim živi v skupnem gospodinjstvu (upošteva se obdobje, daljše od 6 mesecev), pri čemer mora najemnik izkazati aktivnost na področju reševanja stanovanjskega problema;
- družina z mladoletnimi otroki, ki izkaže aktivnost na področju reševanja stanovanjskega problema.

Prošnjo za podaljšanje pogodbe mora najemnik nasloviti na pristojen organ za stanovanjsko gospodarstvo Občine Tolmin najpozneje tri mesece pred iztekom najemnega razmerja in v njej natančno opredeliti razloge, zaradi katerih zaproša za podaljšanje najemnega razmerja.

Udeleženec razpisa je dolžan v roku 30 dni od nastanka pisno javiti vse spremembe, ki se zgodijo v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, št. oseb na vlogi, sprememba finančnega položaja, pridobitev premoženja oziroma lastništva nepremičnin, umik vloge in podobno) sicer jih razpisovalec ni dolžan upoštevati, čeprav bi udeležencu lahko šle v prid pri dodelitvi stanovanja.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe Občina Tolmin lahko ponovno preveri, če prosilec razpisa še vedno izpolnjuje pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega stanovanja za mlade. Vkolikor Občina ugotovi bistvene spremembe pogojev pri prosilcu, se postopek lahko obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Posamezniki, ki so pridobili pravico do najema stanovanja za mlade na enem od preteklih javnih razpisov za dodelitev najemnih stanovanj v najem mladim v Občini Tolmin, ne morejo več kandidirati na Javnem razpisu za dodelitev namenskih stanovanj v najem mladim.

Dodatne informacije in pojasnila v zvezi z javnim razpisom lahko zainteresirani prejmejo ob ponedeljkih, sredah in petkih od 8. do 11. ure pri **Tanji Volarič Karlo** na telefonski številki 05 381 95 24 oziroma 030 716 860 (tanja.karlo@tolmin.si).

Številka: 352-0048/2026
Tolmin, 3. november 2026

OBČINA TOLMIN 1713 TOLMIN

OBČINA TOLMIN
Alen Červ,
župan