



Makole 35, 2321 Makole, Slovenija
t + 386 (0)2 80 29 200 f + 386 (0)2 80 29 250
e info@obcina-makole.si s www.obcina-makole.si

Številka: 352-2/2026-1
Datum: 10.09.2026

Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole na podlagi 87., 87.a in 87.b člena Stanovanjskega zakona (SZ-1; Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVeL, 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) ter Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

I. PREDMET RAZPISA

1.1.

Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo javnega najemnega stanovanja v najem. Razpisnik razpisuje prosta sledeča stanovanja:

- stanovanje na naslovu Makole 31, 2321 Makole v izmeri 39,41 m². Stanovanje je v mansardi in ni prilagojeno invalidom.

Po tem razpisu je okvirno na voljo 1 javno najemno stanovanje. Občina Makole na dan objave razpisa ne razpolaga s stanovanjem, prilagojenim potrebam invalidov. Stanovanje bo predvidoma na voljo po pravnomočnem zaključku razpisnega postopka in sklenitvi najemne pogodbe.

Razpis zajema tudi druga javna najemna stanovanja v lasti Občine Makole, ki se bodo v času izvedbe razpisa sprostila oziroma bodo na novo pridobljena in bodo primerna za oddajo upravičencem s prednostne liste A, če razpisnik tako odloči.

Na podlagi tega razpisa bo oblikovana samo prednostna lista A.

1.2.

Najemnina bo določena skladno s predpisi, ki urejajo način in postopek izračuna neprofitne najemnine. Poleg najemnine najemnik plačuje obratovalne in druge stroške, ki bremenijo najemnika.

Upravičenci na prednostni listi A po tem razpisu niso zavezani k plačilu varščine za uporabo stanovanja.

Najemnina stanovanja na naslovu Makole 31 v izmeri 39,41 m², točkovanega z 198 točkami znaša trenutno 130,12 EUR/mesec.

Najemniki lahko ob izpolnjevanju zakonskih pogojev uveljavljajo subvencijo najemnine v skladu s predpisi, ki urejajo uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Višina neprofitne najemnine se določa v skladu s Pravilnikom o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25).



Najemodajalec med trajanjem najemnega razmerja preverja izpolnjevanje dohodkovnega in premoženjskega pogoja v skladu s SZ-1. Če pogoja nista več izpolnjena, se višina najemnine določi oziroma spremeni skladno z veljavnimi predpisi.

1.3.

Pri dodelitvi javnih najemnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – 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 spodnja in zgornja meja razreda povečata za 6 m². Za površino stanovanja se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe; neogrevane kleti, garaže, balkoni, lože in terase se ne všttevajo.

Ne glede na navedene normative se lahko prosilcu pod pogoji iz SZ-1 odda tudi stanovanje, ki po površini ni primerno, če je to potrebno zaradi družinskih, socialnih ali zdravstvenih razmer in pristojni center za socialno delo poda ustrezno mnenje, oziroma če se prosilec s tem strinja.

II. RAZPISNI POGOJI

2.1.

Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje vse naslednje pogoje:

- ima državljanstvo Republike Slovenije, razen v primerih, ko SZ-1 določa izjemo;
- ima stalno prebivališče v Občini Makole, razen v primerih, ko SZ-1 določa izjemo;
- je popolnoma poslovno sposoben;
- prosilec ali kateri od članov njegovega gospodinjstva ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
- 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 Stanovanjskega zakona, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena Stanovanjskega zakona;
- dvanajstina dohodka članov gospodinjstva ne presega meje za uvrstitev na prednostno listo A iz točke 2.3 tega razpisa;
- člani gospodinjstva imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru obstoječega najema bivalne enote pa tudi obveznosti iz tega razmerja, skupaj z morebitnimi stroški sodnega postopka.

Zakonske izjeme: Pogoji glede državljanstva in stalnega prebivališča se uporabljajo ob upoštevanju izjem iz četrtega do devetega odstavka 87. člena SZ-1, zlasti za določene izbrisane osebe, repatriirane osebe oziroma Slovence brez državljanstva Republike Slovenije, žrtve nasilja v družini, določene invalide ter osebe brez stanovanja. Pri žrtvah nasilja v družini se upošteva tudi posebna ureditev premoženjskega pogoja iz tretjega odstavka 87. člena SZ-1.



2.2.

Posebni pogoji za najemnike denacionaliziranih stanovanj:

- 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 Stanovanjskega zakona.

2.3.

Na prednostno listo A se uvrstijo prosilci, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva ne presega spodaj navedenih deležev od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji za preteklo koledarsko leto. Za razpis v letu 2026 se upošteva povprečna mesečna neto plača za leto 2025 v višini 1.602,05 EUR.

Velikost gospodinjstva	Delež	Najvišji mesečni dohodek gospodinjstva
1-člansko	90 %	1.441,85 EUR
2-člansko	135 %	2.162,77 EUR
3-člansko	165 %	2.643,38 EUR
4-člansko	195 %	3.124,00 EUR
5-člansko	225 %	3.604,61 EUR
6-člansko	255 %	4.085,23 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se delež poveča za 20 odstotnih točk.

Dohodek in premoženje se ugotavljata po pravilih 87.a člena SZ-1, pri čemer se smiselno uporabljajo predpisi o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev.

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

3.1.

Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje razpisa, se razvrstijo po številu točk, doseženih na podlagi stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij. Če je mogoče prosilca točkovati po več stanovanjskih statusih, se upošteva status z najvišjim številom točk; pri prednostnih kategorijah se upoštevajo vse kategorije, ki jih prosilec izpolnjuje.

3.2.

Stanovanjski status

Stanovanjski status	Točke
Prosimer je brez stanovanja in ima določeno zakonsko prebivališče.	240
Prosimer prebiva v prostorih za začasno prebivanje ali v nestanovanjskih prostorih.	220



Stanovanjski status	Točke
Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik službenega, namenskega ali tržnega najemnega stanovanja oziroma prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190
Prosilec prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170
Prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem.	180
Najemnik denacionaliziranega stanovanja iz predpisa.	230
Nekdanji hišnik oziroma upravičena oseba iz 7. točke 7. člena Pravilnika.	200
Oseba iz prejšnje točke, ki ji je bilo najemno razmerje že odpovedano ali je zoper njo vložena tožba za odpoved.	230
Prosilec je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti primerne stanovanja, in v njem prebiva.	160

3.3.

Prednostna kategorija	Točke
Najemniki denacionaliziranih stanovanj (obvezna kategorija)	150
Mlajši odrasli in mlade družine (obvezna kategorija)	150
Brezdomci	80
Starejši od 65 let	100
Enostarševske družine	120
Družine z večjim številom otrok (najmanj trije mladoletni otroci; šteje tudi zdravniško izkazana nosečnost)	120
Invalidi in družine z invalidnim članom, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo	80
Žrtve nasilja v družini	80
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
Dodatna kategorija Občine Makole: prosilec ima najmanj 10 let stalnega prebivališča v Občini Makole. V primeru prekinitve stalnega prebivanja v občini se posamezna obdobja stalnega prebivanja seštevajo.	100

Razpisnik določa navedeno dodatno prednostno kategorijo zaradi zagotavljanja stanovanjske varnosti prebivalcem, ki so daljše obdobje povezani z lokalnim okoljem Občine Makole.

Za mlajšega odraslega se šteje oseba, ki v letu objave razpisa dopolni največ 35 let. Za mlado družino se šteje družina z najmanj enim otrokom, v kateri starša v letu objave razpisa dopolnita največ 40 let. Opredelitve drugih prednostnih kategorij se uporabljajo v skladu z 8. členom Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

3.4.

Če dva ali več prosilcev doseže enako skupno število točk, imajo prednost prosilci po naslednjem vrstnem redu prednostnih kategorij:

1. družine z večjim številom otrok;
2. mlajši odrasli in mlade družine;
3. prosilci z najmanj 10 leti stalnega prebivališča v Občini Makole;



4. žrtve nasilja v družini;
5. starejši od 65 let;
6. brezdomci;
7. invalidi in družine z invalidnim članom;
8. enostarševske družine;
9. najemniki denacionaliziranih stanovanj;
10. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja.

Če tudi po uporabi navedenega vrstnega reda ni mogoče določiti prednosti, ima prednost prosilec, ki je dosegel višje število točk iz naslova stanovanjskega statusa.

IV. VLOGA IN DOKAZILA

Prosilec vloži vlogo na obrazcu, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. V vlogi navede osebne podatke zase in za vse osebe, ki bodo skupaj z njim uporabljale stanovanje, ter podatke, potrebne za ugotovitev izpolnjevanja pogojev in točkovanje.

Vlogi se priložijo zlasti:

- izjava o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih v Republiki Sloveniji in tujini ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred objavo razpisa;
- dokazila o izplačanih neto plačah v letu objave razpisa, če prosilec oziroma član gospodinjstva v preteklem koledarskem letu ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjava o premoženju v tujini;
- izjava o poravnanih obveznostih iz morebitnega prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje in, kadar je relevantno, iz obstoječega najema bivalne enote;
- dokazila, s katerimi prosilec izkazuje stanovanjski status in prednostne kategorije, kadar teh podatkov razpisnik ne more pridobiti iz uradnih evidenc;
- druga dokazila, ki jih razpisnik utemeljeno zahteva za ugotovitev dejanskega stanja.

Pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc. Občina Makole podatke, za katere ima zakonsko podlago, pridobi po uradni dolžnosti oziroma neposredno iz zbirk podatkov v skladu z 11.a členom SZ-1. Prosilcu ni treba prilagati dokazil o podatkih, ki jih lahko občina pridobi sama, razen če je to zaradi konkretnega primera potrebno.

V. ROK IN NAČIN ODDAJE VLOG

Vlogo z vsemi obveznimi dokazili morajo prosilci **oddati najkasneje do ponedeljka, 12. 10. 2026**, v zaprti ovojnici z oznako »**NE ODPIRAJ – javni razpis – javna najemna stanovanja**« na naslov: **Občina Makole, Makole 35, 2321 Makole**.

Za pravočasno se šteje vloga, ki jo razpisnik prejme najpozneje zadnji dan roka, oziroma vloga, poslana priporočeno po pošti zadnji dan roka.

Če je vloga nepopolna ali nerazumljiva, bo prosilec pozvan k dopolnitvi v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku. Če pomanjkljivosti v postavljenem roku ne bodo odpravljene, bo o vlogi odločeno v skladu z določbami ZUP.

VI. POSTOPEK ODLOČANJA

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter izpolnjevanje razpisnih pogojev.



Komisija, ki jo imenuje župan, prouči vloge, dokumentacijo in podatke, pridobljene iz uradnih evidenc, ter opravi točkovanje. Če je to potrebno za ugotovitev dejanskega stanja, se lahko opravijo tudi dodatne poizvedbe oziroma ogled stanovanjskih razmer ob spoštovanju pravil upravnega postopka.

O uvrstitvi na prednostno listo A in o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, odloči pristojni organ Občine Makole v upravnem postopku najpozneje v šestih mesecih po zaključku razpisa.

Zoper prvostopenjsko odločbo je dovoljena pritožba v 21 dneh od vročitve. O pritožbi odloča župan Občine Makole.

Po izdaji vseh prvostopenjskih odločb Občina Makole objavi obvestilo o zaključenem postopku na enak način, kot je bil objavljen javni razpis.

Upravičenca, ki mu bo zagotovljeno stanovanje, razpisnik pozove k sklenitvi najemne pogodbe v roku, ki ne sme biti krajši od osmih dni. Če se upravičenec na poziv ne odzove, se mu pošlje ponovni poziv z dodatnim rokom, ki ne sme biti krajši od treh dni. Če se ne odzove niti na ponovni poziv, izgubi pravico do najema na podlagi izdane odločbe.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko razpisnik ponovno preveri okoliščine, pomembne za izpolnjevanje pogojev, če za to obstaja zakonska podlaga oziroma če so se okoliščine po izdaji odločbe bistveno spremenile.

VII. VARSTVO OSEBNIH PODATKOV

Občina Makole osebne podatke prosilcev in članov njihovih gospodinjstev obdeluje zaradi izvedbe postopka oddaje javnih najemnih stanovanj na podlagi SZ-1, zlasti 11.a, 87., 87.a in 87.b člena, ter predpisov, izdanih na njegovi podlagi. Podatki se pridobivajo od prosilcev in, kadar je to določeno z zakonom, neposredno iz uradnih evidenc. Podrobnejše informacije o varstvu osebnih podatkov so objavljene na spletni strani Občine Makole oziroma so na voljo na sedežu občine.

VIII. INFORMACIJE

Razpisna dokumentacija je dostopna na spletni strani Občine Makole in na sedežu Občine Makole, Makole 35, 2321 Makole. Dodatne informacije so na voljo na tel. 02 8029 200 in na elektronskem naslovu obcina@obcina-makole.si.

Občina Makole
Župan
Franc Majcen