Občina Ribnica
Oddelek za družbene in gospodarske dejavnosti

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00
e: obcina@ribnica.si
www.ribnica.si

Občina Ribnica na podlagi 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 nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 106/23, 130/23 in 26/25; v nadaljevanju 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 in 85/25) in Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) objavlja

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Ribnica (v nadaljevanju: Občina) razpisuje oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki bodo vseljiva takoj po zaključku tega razpisa. Predmet razpisa sta namenski najemni stanovanji za mlade, ki sta locirani na Lončarski ulici v Dolenji vasi. Stanovanji sta velikosti 53,42 m^2 in 54,57 m^2.

Obe stanovanju sta namenjeni mladim družinam. Uspelemu prosilcu bo mogoče dodeliti le stanovanje v kategoriji mlade družine in mora zato izpolnjevati ustrezne pogoje.

Občina si pridržuje pravico, da v skladu s tem javnim razpisom ne odda vseh predvidenih stanovanj v najem.

Ogledi stanovanj bodo možni po predhodnem dogovoru.

1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena najemna stanovanja za mlade bo določena v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine, ki bo veljavna v času sklepanja pogodbe.

Za dve in pol sobno stanovanje, ki po točkovanju stanovanja meri 53,42 m^2, v času objave znaša okvirna najemnina 298,73 EUR/mesec.
Za dvosobno stanovanje, ki po točkovanju stanovanja meri 54,57 m^2, v času objave znaša okvirna najemnina 305,16 EUR/mesec.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi najemnih stanovanj za mlade bodo upoštevani spodaj navedeni površinski normativi, oziroma površinski normativi veljavni v času dodelitve stanovanja:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
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 m^2.

Občina Ribnica lahko izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev najemnih stanovanj za mlade morajo na dan objave javnega razpisa izpolnjevati naslednje pogoje:

- so stari med 18. in oz. do 34. letom ter kandidirajo v skupini mlade družine,
- so državljani Republike Slovenije,
- imajo stalno prebivališče v občini Ribnica,
- imajo minimalno 6 let stalnega bivanja v občini Ribnica,
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo prosilci, ki so v času javnega razpisa zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve najemnih stanovanj za mlade, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 ne presegajo dohodkovnega cenzusa in v obdobju zadnjih treh mesecev pred mesecem oddaje vloge, dosegajo minimalni mesečni dohodek, v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji. Minimalna plača za delo s polnim delovnim časom v Republiki Sloveniji od 1. januarja 2026 znaša bruto 1.481,88 EUR.

Prosilec je upravičen do dodelitve stanovanja, če dohodki njegovega gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 niso presegali določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v naveden obdobju znašala 1.602,05 EUR.

V tabeli je glede na število članov gospodinjstva, opredeljena zgornja meja neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do dodelitve najemnih stanovanj za mlade:

Velikost gospodinjstva	Zgornji dohodkovni cenzus za udeležbo na razpisu
1-člansko	**do 3.204,10 EUR**
2-člansko	**do 4.005,12 EUR**
3-člansko	**do 5.046,46 EUR**
4-člansko	**do 5.927,58 EUR**
5-člansko	**do 6.808,71 EUR**
6-člansko	**do 7.529,63 EUR**

Prosilci lahko podatke o neto dohodkih gospodinjstva za leto 2025 predložijo sami za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva, enako lahko predložijo kopije odločb o odmeri dohodnine za leto 2025. V kolikor prosilci podatkov o neto dohodkih za leto 2025 ne bodo predložili sami, so prosilci dolžni podpisati soglasje, da lahko podatke Občina pridobi neposredno iz uradnih evidenc. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov prosilca ali katerega izmed ostalih članov družine šele v letu javnega razpisa, pa prosilec predloži uradna dokazila oz. poda izjavo za vse dohodke in prejemke v letu 2026.

2.3. Premoženjski kriterij

Upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj po tem javnem razpisu morajo v okviru premoženjskega cenzusa izpolnjevati še naslednje pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni najemnik stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednosti 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;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 60 % vrednosti primernega stanovanja.

Najvišja vrednost stanovanja ali drugega premoženja za izpolnjevanje premoženjskega cenzusa je glede na velikost prosilčevega gospodinjstva določena v naslednji tabeli:

Število članov gospodinjstva	Najvišja vrednost primernega stanovanja in drugega premoženja - 60 % vrednosti primernega stanovanja
1-člansko	33.105,02 EUR
2-člansko	40.461,69 EUR
3-člansko	51.496,70 EUR
4-člansko	60.324,71 EUR
5-člansko	69.888,38 EUR
6-člansko	77.245,05 EUR

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja se uporablja posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS. Če se z navedenim vrednotenjem prosilec ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

3. RAZPISNI POSTOPEK

3.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu Občine, ki je priloga tega razpisa. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, je na voljo na spletni strani Občine in v glavni pisarni Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, Ribnica.

3.2. 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 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B). Upravno takso lahko plačajo z gotovino ali s plačilno kartico v glavni pisarni ali z elektronskim plačilom na račun številka: SI56 0110 0504 0309 183, sklic na št.: SI11 76040-7111002.

3.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času od objave javnega poziva do vključno 23. 12. 2026 s priporočeno pošiljko ali osebo na naslov: Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica ali skenirano po elektronski pošti na naslov obcina@ribnica.si s pripisom »Namenska stanovanja mladi«. Šteje se, da je vloga pravočasno oddana, če jo Občina prejme do vključno 23. 12. 2026 oz. je bila do tega dne oddana s priporočeno pošiljko po pošti.

3.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev najemnega stanovanja za mlade morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

1. izpolnjen obrazec vloge, ki vključuje tudi izjavo o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih z dokazili, ki zapisano na izjavi potrjujejo ter izjavo o izpolnjevanju razpisnih pogojev in premoženjskem stanju ter podpis same vloge s strani prosilca in drugih polnoletnih ožjih družinskih članov;
2. dohodninsko odločbo za leto 2025 in/ali druga dokazila o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu 2026, pa izjavo in dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2026;
3. kopijo potrdila dohodkov prosilca za zadnje tri mesece pred mesecem oddaje vloge (plače oziroma obdavčljivi dohodki iz drugega civilnega razmerja);
4. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne partnerske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali overjeno izjavo o obstoju partnerske zveze;
5. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
6. potrdilo o državljanstvu;
7. potrdilo o stalnem prebivališču;
8. potrdilo upravne enote o prejšnjih prebivališčih s čimer se dokazuje dolžina stalnega bivanja prosilca na območju občine Ribnica;

9. podpisano izjavo s katero prosilec in polnoletni člani gospodinjstva dovolijo Občini pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc in sicer v primeru, da prosilec ne bo sam predložil vseh dokazil o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih cenzusov;
10. dokazilo o plačilu upravne takse.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa. Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo Občina skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobivala neposredno iz uradnih evidenc. Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene. Občina k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilcem ne vrača.

4. SPLOŠNE DOLOČBE

Posebna komisija, ki jo imenuje župan bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter izpolnjevanje pogojev za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere (glede števila ožjih družinskih članov ter ostalih pogojev), ki so obstajale na dan pričetka javnega razpisa, in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva. Če bo prosilec oddal nepolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi dokazili. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Komisija bo proučila upravičenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje seznamov prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah in dokumentiranih poizvedb, ki bodo opravljene pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

Po proučitvi utemeljenosti vseh prispelih vlog bodo oblikovana dva seznama prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah (mladi posamezniki in mlade). Seznami po posameznih skupinah bodo javno objavljeni v okviru predvidenih zakonskih rokov. Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 21 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožba se vloži na Občino. O pritožbi odloči župan. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

V primeru, da je v posamezni skupini več prijav kolikor je stanovanj, se stanovanje dodeli najprej najmlajšemu upravičencu, ne glede na prijavno skupino, vendar pa si ob tem Občina pridržuje pravico, da v skladu s tem javnim razpisom ne odda vseh predvidenih stanovanj v najem.

Seznami upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, bodo nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po odločitvi komisije, na enak način kot razpis.

Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za določen čas 5 let v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema. Najemno razmerje se lahko po preteku 5 let na prošnjo najemnika, podaljša za največ 5 let, vendar najdlje do dopolnjenega 40. leta upravičenca, saj bo prosilcu dodeljeno stanovanje v skupini mlade družine. Pri čemer se ob podaljšanju najemnega razmerja po 35. letu v kategoriji mladih družin, namenska najemnina spremeni v tržno najemnino. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni razpis k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
- poda izjavo, da namenskega najemnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,

se črta iz prednostne liste, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Za vse informacije se lahko obrnete na Občino Ribnica:

- Jana Benčan, 01 837 20 31, jana.bencan@ribnica.si.

5. ODDAJA STANOVANJ V NAJEM

Prosilci, katerim bo dodeljeno namensko najemno stanovanje, bodo morali v roku 1 meseca od sklenitve najemne pogodbe prijaviti stalno bivališče na naslov tega stanovanja, in sicer za obdobje veljavnosti najemne pogodbe. Najemnik bo moral z lastnimi sredstvi opremiti stanovanje. V primeru, da najemnik stanovanje opremi z novo kuhinjsko opremo, ki jo po prenehanju najemnega razmerja pusti v stanovanju, ima pravico, da mu najemodajalec po prenehanju najemnega razmerja izplača neamortizirano vrednost kuhinjskih elementov, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi.

Poleg prosilca lahko v namenskem najemnem stanovanja bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki jih je prosilec navedel ob prijavi na javni razpis. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

Številka: 410-0199/2026
Datum: 23. 11. 2026

Občina Ribnica
Samo Pogorelc
župan

OBČINA RIBNICA