



Na podlagi sedemnajstega odstavka 87.b člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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) minister za solidarno prihodnost izdaja

Pravilnik

o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem

1. člen

(uporaba pravilnika)

Ta pravilnik uporabljajo država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pri oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

2. člen

(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa vsebino javnega razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: javni razpis), vsebino vloge za najem javnega najemnega stanovanja, delež dohodkov za uvrstitev na prednostno listo A, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo, ter podrobneje opredeljuje stanovanjske statuse in prednostne kategorije prosilcev in njihovo točkovanje ter površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

3. člen

(vsebina javnega razpisa)

Javni razpis določa zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja, vključno s posebnimi pogoji za najemnike denacionaliziranih stanovanj;
2. informacijo glede morebitne obveznosti plačila varščine za upravičence na prednostni listi A ter pogoje njenega plačila in vračila ter pogoje plačila in vračila varščine za upravičence na prednostni listi B;
3. informacijo glede morebitne obveznosti plačila lastne udeležbe za upravičence na prednostni listi B ter pogoje njenega plačila in vračila;
4. informacijo o oblikovanju prednostnih list upravičencev in morebitnih prednostnih podlist upravičencev;
5. okvirno število razpoložljivih javnih najemnih stanovanj, ki bodo na voljo upravičencem na prednostni listi A in na morebitni prednostni listi B vključno s podatkom o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
6. opredelitev prednostnih kategorij prosilcev ter pripadajoče število točk;



7. opredelitev vrstnega reda prednostnih kategorij prosilcev, ki imajo prednost, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk;
8. višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet javnega razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitno najemnino in subvencijo najemnine;
9. informacijo o možnosti spremembe višine najemnine v primeru neizpolnjevanja dohodkovnega in premoženjskega pogoja v skladu s 5. in 6. točko drugega odstavka 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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);
10. okvirni rok, v katerem bodo javna najemna stanovanja, ki so predmet javnega razpisa, na razpolago upravičencem za najem;
11. podatke, ki jih morajo prosilci navesti v vlogi;
12. dokumentacijo, ki jo morajo prosilci priložiti vlogi;
13. rok za oddajo vlog.

4. člen

(vloga za najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Prosilec v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja navede najmanj naslednje podatke zase in za osebe, ki bodo skupaj z njim uporabljale javno najemno stanovanje:

- osebno ime,
- EMŠO in davčno številko,
- stalno in morebitno začasno prebivališče oziroma zakonsko prebivališče.

(2) V primeru, da so v javnem razpisu oblikovane prednostne podliste po posameznih kategorijah prosilcev, prosilec na vlogi navede prednostno podlisto, na kateri kandidira.

(3) Vlogi za najem javnega najemnega stanovanja mora prosilec zase in osebe, navedene v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja, priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženju izven Republike Slovenije;
- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru najema bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja;
- drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero prosilec dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa.



5. člen

(delež dohodkov za uvrstitev prosilcev na prednostno listo A)

(1) Delež dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za uvrstitev prosilcev na prednostno listo A znaša kot sledi iz naslednje tabele:

Velikost gospodinjstva prosilca	Dohodek, izražen v odstotkih od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji
1-člansko	90 %
2-člansko	135 %
3-člansko	165 %
4-člansko	195 %
5-člansko	225 %
6-člansko	255 %

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

6. člen

(varščina za uporabo stanovanja)

(1) Varščina za uporabo stanovanja so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja ali za primer, ko najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

(2) Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

(3) Najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja opredelijo v najemni pogodbi medsebojne obveznosti v zvezi z vplačilom in vračilom varščine za uporabo stanovanja.

(4) Varščino za uporabo stanovanja lahko ob prehodnem soglasju najemodajalca upravičenec do najema javnega najemnega stanovanja poravna tudi obročno v največ 24 mesečnih obrokih. Za obročno plačilo varščine najemnik vloži obrazloženo vlogo pri najemodajalcu.

(5) Ob prenehanju najemnega razmerja se varščina vrne najemniku v znesku ob njenem vplačilu.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se v primerih, ko najemodajalcu nastanejo stroški, ker najemnik javnega najemnega stanovanja ni vzpostavil stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne



rabe stanovanja, ali če najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov, plačana varščina zadrži in se poračuna s stroški najemodajalca, najemniku pa se vrne morebiten preostanek varščine.

7. člen **(lastna udeležba)**

(1) Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje javnih najemnih stanovanj v lasti najemodajalca.

(2) Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti javnega najemnega stanovanja po pravilniku, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredijo najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja s pogodbo, pri čemer se lastna udeležba najemniku vrne najkasneje po 10 letih z 2% obrestno mero.

8. člen **(opredelitev stanovanjskih statusov)**

(1) Najemodajalec v javnem razpisu opredeli naslednje stanovanjske statuse:

1. Prosilec je brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču kot je baraka in podobno oziroma v nastanitvi za osebe z izkušnjo brezdomstva) in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča;

2. Prosilec prebiva v prostorih za začasno prebivanje (bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj ali v drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev));

3. Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik tržnega najemnega stanovanja oziroma prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih;

4. Prosilec prebiva za določen čas v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno;

5. Prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem;

6. Prosilec je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice ali njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel 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;

7. Prosilec je nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno, in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I),



po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino;

8. Prosilec je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njo vložena tožba v skladu s tretjim odstavkom 112. člena SZ-1;

9. Prosilec je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primernega stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.

9. člen

(opredelitev prednostnih kategorij prosilcev)

(1) Najemodajalec v javnem razpisu opredeli naslednje prednostne kategorije prosilcev:

1. najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemniki-prejšnji imetniki stanovanjske pravice in najemniki, ki so imeli ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in so po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino,

2. mlajši odrasli in mlade družine:

- mlajši odrasli: osebe, ki bodo v letu javnega razpisa dopolnile največ 35 let;

- mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih bosta starša v letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let;

3. brezdomci: osebe brez stanovanja, ki prebivajo v zasilnem prebivališču oziroma v nastanitvi za osebe z izkušnjo brezdomstva in imajo določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča;

4. starejši od 65 let;

5. 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 ali je drugi od staršev neznan ali kadar 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);

6. družine z večjim številom otrok: v družini so najmanj trije mladoletni otroci, pri čemer se upošteva tudi zdravniško izkazana nosečnost;

7. invalidi in družine z invalidnim članom: točkuje se, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

– 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),

- družini, katere prosilec ali drug odrasli družinski član je invalid, kar z odločbo ugotovi pristojni organ;
- družini, katere odrasli družinski član je postavljen pod skrbništvo v skladu z zakonom, ki ureja skrbništvo za odrasle osebe, ki potrebujejo posebno varstvo;

8. žrtve nasilja v družini: točkuje se na podlagi strokovnega mnenja centra za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v mrežo socialnovarstvenih programov na področju preprečevanja nasilja;

9. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja;

10. prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list (tudi na javnih razpisih za prejšnja neprofitna najemna stanovanja) in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca.

10. člen

(točkovanje stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev)

(1) Najemodajalec točkuje stanovanjske statute in prednostne kategorije prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje najema, skladno s priložo tega pravilnika in določili javnega razpisa.

(2) Če najemodajalec v javnem razpisu v okviru prednostne liste A in morebitne prednostne liste B opredeli še največ štiri druge prednostne kategorije prosilcev po svoji izbiri, jih točkuje v razponu od 50 do 150 točk.

(3) Če je mogoče prosilca točkovati po dveh ali več različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tisti, ki mu prinaša večje število točk. Če je mogoče prosilca točkovati po dveh ali več različnih prednostnih kategorijah prosilcev, se ga točkuje po vseh možnih prednostnih kategorijah prosilcev.

(4) V primeru, da najemodajalec v javnem razpisu v okviru prednostne liste A in morebitne prednostne liste B oblikuje prednostne podliste upravičencev, se zanje smiselno uporabljajo določila tega člena o točkovanju stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev. Najemodajalec lahko upravičencem na prednostnih podlistah upravičencev nameni največ 50% stanovanj.

(5) Najemodajalec v javnem razpisu opredeli vrstni red prednostnih kategorij prosilcev, ki imajo prednost, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk.



11. člen
(površinski normativi)

(1) Najemodajalci uporabljajo pri oddaji javnih najemnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva prosilca	Površina stanovanja na prednostni listi A	Površina stanovanja na prednostni listi 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

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

(3) Za površino stanovanja iz prvega odstavka tega člena se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe (v nadaljnjem besedilu: ogrevana površina). 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.

12. člen
(odprava arhitektonskih ovir)

Če je javno najemno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je oteženo oziroma preprečeno normalno gibanje, je potrebno ob oddaji javnega najemnega stanovanja upoštevati potrebo po odpravi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom oziroma drugimi pripomočki.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

13. člen
(prenehanje uporabe dosedanjih predpisov)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika se preneha uporabljati Pravilnik 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).



14. člen
(uveljavitev pravilnika)

Ta pravilnik začne veljati 1.decembra 2025.



Priloga:

Točkovanje stanovanjskih statusov in prednostnih kategorij prosilcev

1) Točkovanje stanovanjskih statusov

	Stanovanjski status	Število točk
1.	Prosilec je brez stanovanja in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča.	240
2.	Prosilec prebiva v prostorih za začasno prebivanje.	220
3.	Prosilec je najemnik, podnajemnik ali uporabnik tržnega najemnega stanovanja oziroma prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190
4.	Prosilec prebiva za določen čas v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170
5.	Prosilec prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem.	180
6.	Prosilec je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel 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.	230
7.	Prosilec je nekdanji hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno, in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I), po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje prosto oblikovano najemnino.	200
8.	Prosilec je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njega vložena tožba v skladu s tretjim odstavkom 112. člena SZ-1.	230
9.	Prosilec je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primernega stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.	160



2) Točkovanje prednostnih kategorij prosilcev

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
Obvezna prednostna kategorija	najemniki denacionaliziranih stanovanj	150
Obvezna prednostna kategorija	mlajši odrasli in mlade družine	od 50 do 150
1.	brezdomci	od 50 do 150
2.	starejši od 65 let	od 50 do 150
3.	enostarševske družine	od 50 do 150
4.	družine z večjim številom otrok	od 50 do 150
5.	invalidi in družine z invalidnim članom	od 50 do 150
6.	žrtve nasilja v družini	od 50 do 150
7.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja	od 50 do 150
8.	prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca	od 50 do 150