



OBČINA KRANJSKA GORA ŽUPANJA

Na podlagi 6. člena Pravilnika o dodeljevanju občinskih namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam (Uradno glasilo e-občina, št. 37/2026; v nadaljevanju: Pravilnik) in sklepa Občinskega sveta Občine Kranjska Gora št. 032-17/2026-6, z dne 9. 9. 2026, ter v povezavi z določbami 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 in 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, 3/22 – Zdeb, 85/25), Občina Kranjska Gora objavlja:

JAVNI RAZPIS

ZA ODDAJO OBČINSKIH NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM DRUŽINAM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Kranjska Gora (v nadaljevanju: občina) razpisuje oddajo treh (3) občinskih namenskih najemnih stanovanj v Mojstrani, ki se nahajajo v večstanovanjski stavbi št. 1817 na naslovu: Delavska ulica 32, 4281 Mojstrana, zgrajeni na zemljišču s parc. št. 1276/7 k. o. 2171 Dovje:

- stanovanje številka 1 s površino 64,48 m²
- stanovanje številka 2 s površino 64,67 m²
- stanovanje številka 3 s površino 61,22 m²

Navedena stanovanja bodo na razpolago po pridobitvi uporabnega dovoljenja.

Namenska stanovanja se na podlagi 3. odstavka 4. člena Pravilnika in na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Kranjska Gora št. 032-17/2026-6 z dne 9. 9. 2026, namenijo **mladim družinam**.

Mlada družina je družina z najmanj enim otrokom, v kateri sta starša na dan objave javnega razpisa stara najmanj 18 let in bosta v koledarskem letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let pri čemer se za mlado družino šteje tudi enostarševska družina.

Navedena stanovanja so glede na velikost in primernost ter površinski normativ, po 4. členu Pravilnika, namenjena zgolj eni skupini upravičencev in sicer mladim družinam. Vsa tri stanovanja presegajo zgornjo mejo površinskega normativa za enočlansko (45 m²) in dvočlansko (55 m²) skupnost, zato mladim posameznikom in mladim parom po 21. členu Pravilnika ta stanovanja ne ustrezajo.

1.2. Najemnina

Najemnina za namenska najemna stanovanja se določi s sklenitvijo najemne pogodbe v skladu z vsakokratnim veljavnim pravilnikom o dodeljevanju občinskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in druge stroške, povezane z uporabo stanovanja, skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

1.3. Površinski normativi

Pri oddaji namenskih najemnih stanovanj, ki so predmet tega razpisa, se glede na 21. člen Pravilnika in skupino upravičencev, kateri so namenjena predmetna stanovanja (mlade družine), upoštevajo naslednji površinski normativi:

Število članov, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu Površina stanovanja

2-člansko	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana prosilca se spodnja in zgornja površina razreda povečata za 6 m².

Občina lahko posamezno namensko stanovanje, ki je predmet tega razpisa izjemoma odda upravičencu, ki ne dosega ali presega zgoraj navedeni površinski normativ, če stanovanje po tem razpisu ni oddano v najem in, če se upravičenec s tem strinja.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Do najema namenskega najemnega stanovanja po tem razpisu je upravičena mlada družina, katere prosilec skupaj z ožjimi družinskimi člani, ki z njim kandidirajo na javnem razpisu, izpolnjuje naslednje pogoje:

- da je državljan Republike Slovenije;
- da je poslovno popolnoma sposobna oseba;
- da je star najmanj 18 let in bo v koledarskem letu objave javnega razpisa dopolnil največ 40 let oziroma da navedeni starostni pogoj izpolnjuje tudi partner, ki skupaj s prosilcem kandidira na javnem razpisu;
- da je zaposlen, samozaposlen oziroma da lahko izkaže, da je v preteklem koledarskem letu od leta objave javnega razpisa ali v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejel dohodke iz drugega civilnega razmerja;

- da ima prosilec na dan objave javnega razpisa prijavljeno stalno prebivališče v Občini Kranjska Gora, in sicer neprekinjeno najmanj pet let pred dnevom objave javnega razpisa;
- da prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne presegajo dohodkovnega cenusa, ki je predpisan za udeležence v postopku dodelitve javnih najemnih stanovanj v najem in določen z zakonom;
- da prosilec ali ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, niso najemniki javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
- da prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, niso lastniki ali solastniki drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo morajo po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastniki drugega premoženja, ugotovljenega v skladu z določbami veljavnega stanovanjskega zakona in na njem temelječih podzakonskih predpisov, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve namenskega najemnega stanovanja po tem razpisu, če dohodki prosilca in ožjih družinskih članov, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu v koledarskem letu pred letom razpisa, t.j. v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 ne presegajo meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.602,05 EUR mesečno.

Število članov, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu	%	Meja neto dohodka v €/mesec
2-člansko	250	Do 4.005,13
3-člansko	315	Do 5.046,46
4-člansko	370	Do 5.927,59
5-člansko	425	Do 6.808,71
6-člansko	470	Do 7.529,64

Za vsakega nadaljnjega člana prosilca se lestvica nadaljuje s prištevanjem 25 odstotnih točk.

Za ugotavljanje dohodka prosilca in ožjih družinskih članov, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

2.3. Določitev vrednosti premoženja prosilca

Kot osnova za določitev vrednosti premoženja prosilca se upošteva vrednost primerne stanovanja, ki je točkovano s 320 točkami, vrednostjo točke 3,82 EUR (uradni list RS št. 11-

374/2026), korelacijskim faktorjem 1,00 ter lokacijskim faktorjem 1,00 in uporabno stanovanjsko površino v višini gornjih razponov površinskih normativov iz 21. člena Pravilnika.

Vrednost premoženja prosilca ne sme presegati 60% tako določene vrednosti primerne stanovanja.

Glede na število članov, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu, vrednost premoženja, ki je v lasti prosilca in oseb, ki z njim kandidirajo na javnem razpisu ne sme presegati zneskov iz spodnje tabele:

Število članov, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu	Površina stanovanja v m²	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 60% vrednosti primerne stanovanja v EUR
2-člansko	55	40.339,20
3-člansko	70	51.340,80
4-člansko	82	60.142,08
5-člansko	95	69.676,80
6-člansko	105	77.011,20

Za ugotavljanje vrste in višine premoženja za prosilca in ožje družinske člane, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana posplošena vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Geodetske uprave RS (v nadaljevanju GURS). 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.

3. DOLOČITEV SEZNAMA UPRAVIČENCEV

Občina bo na podlagi določb Pravilnika in pogojev tega javnega razpisa oblikovala seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj po tem razpisu.

Če bo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, več, kot je razpisanih stanovanj, se po zaključenem pritožbenem postopku vrstni red upravičencev določi po naslednjih merilih:

1. prednost ima mlada družina z daljšo dobo stalnega prebivališča v Občini Kranjska Gora;
2. če je doba stalnega prebivanja enaka, ima prednost mlada družina z več mladoletnimi otroki;
3. če so prosilci še vedno izenačeni, ima prednost mlada družina z nižjim povprečnim dohodkom na družinskega člana;
4. če tudi po uporabi navedenih meril ni mogoče določiti prednosti, Občina opravi javni žreb.

Če je treba opraviti javni žreb, občina imenuje posebno komisijo za njegovo izvedbo. O izvedbi javnega žreba se pisno obvesti vse upravičence. Upravičenci so lahko pri javnem žrebu prisotni. O izvedbi žreba se sestavi zapisnik.

Merila se presojajo po stanju na dan objave javnega razpisa.

4. POSTOPEK DODELJEVANJA NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ

4.1. Vloga

Osebe, ki želijo sodelovati na razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem po tem razpisu, lahko na spletni strani Občine Kranjska Gora (<http://obcina.kranjska-gora.si>) ali na sedežu Občine Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, 4280 Kranjska Gora, v sprejemni pisarni, dvignejo obrazec – vlogo. Na razpis se lahko prijavijo **do vključno 6. 11. 2026 do 12. ure**.

Izpolnjeni obrazec vloge z vsemi zahtevanimi prilogami, prosilci do zgoraj navedenega roka oddajo v sprejemni pisarni Občine Kranjska Gora, v času uradnih ur ali s priporočeno pošiljko pošljejo na naslov Občine Kranjska Gora, skupaj z dokazilom o plačani upravni taksi. Prepozne vloge bodo s sklepom zavržene.

4.2. Upravna taksa

Na podlagi 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), morajo prosilci ob vložitvi vloge plačati upravno takso za vlogo za izdajo odločbe po tarifni št. 1 in 3, v višini 22,60 EUR. Vlagatelji plačajo upravno takso v sprejemni pisarni Občine Kranjska Gora ali z elektronskim nakazilom na TTR: - naziv računa: Upravne takse občine Kranjska Gora, - št. Računa: 01253-4530309151 - sklic 11 75523-7111002 - koda namena: OTHR.

Prosilci s slabim premoženjskim položajem lahko v skladu s 25. členom ZUT zaprosijo za oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo naslednje kriterije: so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživljanja, so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva, so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo z veljavno odločbo.

4.3. Dokazila o izpolnjevanju pogojev

Prošilec mora vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem priložiti naslednja dokazila, s katerimi izkazuje izpolnjevanje pogojev po tem razpisu :

- kopijo veljavnega osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list),
- potrdilo o stalnem prebivališču za prosilca, iz katerega je razviden datum prijave stalnega prebivanja v Občini Kranjska Gora,
- dokazilo o zaposlitvi (potrdilo delodajalca o zaposlitvi), samozaposlitvi (izpis iz Poslovnega registra Slovenije – AJPES) oziroma prejemanju obdavčljivih dohodkov (dohodninska odločba) iz drugega civilnega razmerja – velja za prosilca,

- izpisek iz matičnega registra rojstev ali rojstni list za otroke prosilca, posvojence, pastorko in otroke zunajzakonskega partnerja, ki se skupaj s prosilcem prijavljajo na razpis.

- dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki skupaj s prosilcem kandidirajo na razpisu. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa z dokazili o izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred objavo javnega razpisa ni imel dohodkov iz delovnega razmerja,

- izjavo da prosilec ali ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino,

- dokazilo o lastništvu nepremičnin (zemljiškoknjižni izpisek), če so prosilec ali ožji družinski člani prosilca lastniki nepremičnega premoženja,

- izjavo, da prosilec in ožji družinski člani niso lastniki ali solastniki premoženja, ki presega 60 % vrednosti primerne stanovanja,

- dokazilo o obstoju zakonske zveze (poročni list ali izpisek iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi) oziroma zunajzakonske skupnosti (podpisana in overjena izjava o obstoju oziroma izpolnjevanju pogojev zunajzakonske skupnosti po določilih veljavnih predpisov, ki urejajo zunajzakonsko skupnost),

- izjavo/pooblastilo prosilca in polnoletnih ožjih družinskih članov, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, da občini dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov.

Občina lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, teh podatkov in dokazil ne upošteva ter odloči na podlagi dejansko ugotovljenega stanja.

4.4. Dopolnitev vloge

Prosilci, katerih vloge bodo nepopolne, bodo v skladu Zakonom o splošnem upravnem postopku - UPB2 (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25) pozvani k dopolnitvi vloge v določenem roku. Če prosilec v postavljenem roku pomanjkljivosti ne odpravi, se vloga s sklepom zavrže. Vloge prosilcev, ki bodo oddane po zaključku razpisnega roka bodo prav tako s sklepom zavržene.

4.5. Uvrstitev na seznam upravičencev

O uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam upravičencev bodo prosilci obveščeni z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba na županjo Občine Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b,

4280 Kranjska Gora. Pritožba se vloži-pisno ali ustno na zapisnik, pošlje po pošti v roku 21 dni od vročitve odločbe in plača 18,12 EUR upravne takse po tarifni številki 2 ZUT. Odločitev o pritožbi je dokončna. Sprožen upravni spor zoper izdano odločbo ne zadrži sklenitve najemne pogodbe.

Če bo prosilec, ki bodo izpolnjevali pogoje, več, kot je razpisanih stanovanj, se po zaključenem pritožbenem postopku vrstni red upravičencev določi kot je določeno v 3. točki tega razpisa. Pri dodelitvi namenskih stanovanj v najem se upošteva tudi površinski normativ iz 1.3. točke tega razpisa.

Z izbranimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za določen čas 10 let, brez možnosti podaljšanja. Najemna pogodba bo v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema po preteku določenega časa. Natančnejše pravice in dolžnosti (obveznosti) pogodbenih strank bodo skladno z določili Pravilnika, javnega razpisa in določili veljavne stanovanjske zakonodaje urejene z najemno pogodbo.

Če izbrani upravičenec brez utemeljenega razloga v določenem roku ne bo sklenil najemne pogodbe ali bo neutemeljeno zavrnil ponujeno stanovanje, se ga na podlagi odločbe črta s seznama upravičencev. Stanovanje se bo po vrstnem redu ponudilo naslednjemu upravičencu.

Upravičenec, ki bo črtan s seznama, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v Občini Kranjska Gora.

5. KONČNE DOLOČBE

5.1. Pravne posledice

Če se v postopku ugotovi, da so prosilec in člani, ki z njim kandidirajo na razpisu navedli neresnične podatke z namenom pridobitve pravice do najema namenskega najemnega stanovanja, prosilec ni upravičen do dodelitve namenskega stanovanja v najem. Prosilec in člani, ki z njim kandidirajo na razpisu, so za svoje priložene izjave materialno in kazensko odgovorni.

5.2. Informacije

Javni razpis za oddajo občinskih namenskih najemnih stanovanja v najem mladim družinam je objavljen na spletni strani Občina Kranjska Gora: <https://obcina.kranjska-gora.si>.

Dodatne informacije v zvezi z javnim razpisom lahko zainteresirane osebe pridobijo v času uradnih ur Občine Kranjska Gora pri Diani Klincov Gracer, po elektronski pošti diana.klincov.gracer@kranjska-gora.si ali po telefonu 04 5809 821.

Številka: 3525-17/2026-6

Datum: 6. 10. 2026



ŽUPANJA
Henrika Zupan