

Številka: 352-1/2026 (3-04)  
Datum: 05. 02. 2026

Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), objavlja

## JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO TRŽNEGA STANOVANJA V NAJEM

### 1. Predmet razpisa

Predmet razpisa je tržno stanovanje v mansardi poslovno stanovanjskega objekta Cankarjev trg 11, Vrhnika v velikosti 78,30 m<sup>2</sup> - ID 2002-559-8. Stanovanje obsega kuhinjo in bivalni prostor v površini 36,40 m<sup>2</sup>, sobo v površini 16,12 m<sup>2</sup>, kabinet 10,19 m<sup>2</sup>, kopalnico z WC v površini 8,34 m<sup>2</sup>, predsobo v površini 5,80 m<sup>2</sup> ter kletni prostor v površini 1,45 m<sup>2</sup>.

Stanovanje je namenjeno fizičnim osebam in se oddaja neopremljeno (razen kuhinje).

Stanovanje se oddaja v najem za določen čas petih (5) let. Po poteku tega obdobja se lahko, ob izpolnjevanju vseh pogodbenih obveznosti in ob soglasju najemodajalca, najemno razmerje podaljša s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi ali nove najemne pogodbe. Izbranemu ponudniku bo stanovanje oddano v najem takoj, ko bo postopek javnega razpisa v celoti zaključen.

Najemnina za tržno stanovanje se določi z najemno pogodbo in ne more biti nižja od izhodiščne najemnine, ki znaša 665,55 EUR/mesec. Najemnina se prične zaračunavati z dnem podpisa pogodbe.

Poleg najemnine bo najemnik dolžan plačevati tudi vse obratovalne stroške, ki so kakorkoli povezani z uporabo in obratovanjem stanovanja, ki jih plačuje neposredno dobaviteljem in stroške za obratovanje skupnih delov objekta, ki jih plačuje upravitelju občinskih stanovanj, stroške tekočega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. dajatve, ki izhajajo iz naslova nastalih obveznosti na podlagi zakona, ki bo urejal davek na nepremičnine. Stanovanje zavaruje najemodajalec, strošek pa enkrat letno poravnava najemnik.

Ponudnik resnost ponudbe jamči z vplačilom varščine na TRR št.: SI56 0134 0010 0001 093, sklic na št.: 00 710302 Občina Vrhnika.

Varščino v višini ene mesečne izhodiščne najemnine, ki znaša 665,55 EUR, mora ponudnik vplačati pred potekom roka za oddajo ponudbe in ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini.

Ponudnikom, ki na javnem razpisu niso izbrani, se varščina vrne v roku 15 dni od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma oddaji tržnega stanovanja v najem, ponudnikom, ki so poslali nepopolne ponudbe, pa v roku 15 dni od zaključka zbiranja ponudb.

Za izbranega ponudnika varščina šteje kot avans najemnine, v primeru, da izbrani ponudnik odstopi od sklenitve najemne pogodbe, pa se mu položena varščina ne vrne.

Ponudnikom, ki svojo ponudbo umaknejo pred zaključkom postopka izbire, se vrne le polovičen znesek položene varščine.

Najugodnejši ponudnik je dolžan skleniti najemno pogodbo najkasneje v roku 8 dni od prejema sklepa direktorja občinske uprave Občine Vrhnika. V primeru, da izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v določenem roku, se smatra, da od ponudbe odstopa. Občina Vrhnika pa lahko pozove k podpisu pogodbe naslednjega najugodnejšega ponudnika ter zadrži vplačano varščino.

## 2. Razpisni pogoji in merila

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja, so naslednji:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- da je prosilec plačilno sposoben za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti iz najemnega razmerja,
- da ima prosilec in osebe, ki bodo skupaj z njim uporabljali stanovanje, poravnane vse obveznosti do Občine Vrhnika.

Šteje se, da je udeleženec razpisa plačilno sposoben, če njegovi povprečni mesečni dohodki oziroma dohodki njegovega gospodinjstva presegajo naslednje vrednosti:

Velikost gospodinjstva	Neto dohodek mora presegati naslednje vrednosti (v EUR)
1-člansko	1.300,00
2-člansko	1.950,00
3-člansko	2.384,00
4-člansko	2.750,00
5-člansko	2.950,00

V dohodek se ne všttevajo socialni transferji, to so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za postrežbo, otroški dodatek, štipendije in podobno.

## 3. Vsebina pisne ponudbe za dodelitev tržnega stanovanja

Ponudba mora vsebovati:

- podatke o ponudniku in družinskih članih (ime, priimek, naslov stalnega bivališča, EMŠO, davčno številko, državljanstvo, število oseb, ki bodo z njim prebivale),
- ponudnikovo telefonsko številko in elektronski naslov,
- ponujeno višino najemnine, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne najemnine,
- lastnoročni podpis ponudnika,
- zahtevane priloge.

Vlogi za dodelitev tržnega stanovanja mora prosilec priložiti:

- potrdilo o državljanstvu,
- potrdilo o stalnem prebivališču in številu družinskih članov,
- potrdilo o zaposlitvi vlagatelja, zakonca oz. izvenzakonskega partnerja,
- dokazila o prejetih neto dohodkih in prejemkih prosilca in ostalih članov družine, ki bodo živeli s prosilcem v skupnem gospodinjstvu v zadnjih šestih mesecih pred objavo razpisa, za vsak mesec posebej (npr. plačilne liste, izpis bančnega računa),
- dokazilo o vplačani varščini,

- izjavo ponudnika, da je seznanjen in se strinja s pogoji, navedenimi v razpisu.

#### **4. Merila za izbor najugodnejšega ponudnika**

V primeru, da bo interesentov za najem stanovanja več, bo pri oddaji tržnega stanovanja, poleg izpolnjevanja vseh splošnih pogojev, odločilen kriterij višina ponujene najemnine.

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudijo enako najvišjo višino najemnine, ima prednost ponudnik s stalnim prebivališčem v Občini Vrhnika. Če imajo tudi ti ponudniki enako stalno prebivališče, se med njimi izvede postopek osebnih pogajanj o ceni najema. Cena, dosežena v postopku pogajanj, je zavezujoča. Nepremičnina bo oddana ponudniku, ki bo ponudil najvišjo mesečno najemnino.

#### **5. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika**

Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami do 25. 02. 2026. Za pravočasno ponudbo se bo štela ponudba, ki bo prispela najpozneje do 25. 02. 2026, do 12. ure.

Nepopolne vloge ter vloge, ki ne bodo vložene pravočasno, se ne bodo upoštevale in bodo vrnjene ponudniku.

Ponudniki morajo oddati pisno ponudbo priporočeno ali osebno v zaprti ovojnici s pripisom: »Ponudba za oddajo tržnega stanovanja št. 8, Cankarjev trg 11, Vrhnika - ne odpiraj« na naslov: Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika. Na hrbtni strani kuverte je treba navesti polni naslov pošiljatelja.

Ponudbe bodo po poteku roka komisijsko odprte. Sklep o dodelitvi tržnega stanovanja sprejme direktor občinske uprave Občine Vrhnika.

Ponudniki, ki bodo sodelovali na razpisu, bodo o izbiri obveščeni najkasneje v 8 dneh po sprejemu sklepa o dodelitvi tržnega stanovanja.

Občina Vrhnika si pridržuje pravico, da z nobenim izmed ponudnikov ne sklene najemne pogodbe. Obveznost najemodajalca, da sklene najemno pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, je izključena oziroma lahko župan s sklepom ustavi začetni postopek, in sicer najkasneje do sklenitve najemne pogodbe.

#### **6. Informacije**

Vse informacije in pojasnila v zvezi z oddajo lahko zainteresirani v času razpisa dobijo po telefonu, št. 01 755 54 21 (Nina Blagojević).

Ogled stanovanja, ki je predmet oddaje, je možen le po predhodnem dogovoru s predstavnikom Stanovanjske zadruga Vrhnika: g. Primož Godina na tel. št. 01 750 21 44 ali 041 357 818, ki termin ogleda predhodno uskladi.

Župan  
Daniel Cukjati