



IZBOR NAJEMNIKOV OSKRBOVANIH STANOVANJ
po prenovi javnega razpisa
Stanovanjskega sklada RS z dne 16.3.2026

Protokol izbora najemnikov

(1) **Opis problema:** Na voljo je določeno število stanovanj, ki so označena s 6-mestno šifro. Šifra enolično določa stanovanje. Za najem teh stanovanj se prijavi določeno število zainteresiranih najemnikov (v nadaljevanju prosilci). Vsak prosilec se prijavi za eno stanovanje, ki ga želi najeti. Dodatno lahko prosilec označi množico stanovanj, za katera je še zainteresiran v primeru, da prvega stanovanja ne dobi (pri dodeljevanju ga dobi drug prosilec).

Na razpis se lahko prijavijo prosilci, ki so stari nad 65 let. Poleg prosilca lahko v stanovanju bivajo kot uporabniki tudi zakonski/zunajzakonski partner najemnika ali druge osebe - uporabnika, starejše od 65 let. Za osebo, starejšo od 65 let, šteje oseba, ki je do vključno dneva oddaje prijave na ta razpis dopolnila 65 let.

Prosilci za stanovanja po tem razpisu so lahko tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- starost prosilcev nad 65 let,
- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- ustrezno zdravstveno stanje prosilca, ki mora omogočati samostojnost bivanja ob organizirani pomoči, tako da oseba ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov. Enako velja za zakonskega/zunajzakonskega partnerja najemnika ali druge osebe, starejše od 65 let,
- 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 – SZ-1.

Pri oblikovanju prednostnega vrstnega reda prosilcev za posamezno stanovanje so upoštevani naslednji prednostni kriteriji:

1. **Najemnik denacionaliziranega stanovanja:** da, ne
2. **Neustreznost stanovanjskih prostorov:** da, ne
3. **Oddaja stanovanja v najem Stanovanjskemu Skladu RS v okviru Javne najemne službe:** da, ne
4. **Dohodkovni cenzus:** da, ne

Prosilci, pri katerih imajo vsi uporabljeni kriteriji paroma enake vrednosti, spadajo v isto prednostno kategorijo.

(3) Pri dodeljevanju posameznega stanovanja oblikujemo seznam vseh prosilcev, ki imajo to stanovanje navedeno med svojimi željami (glavna in dodatna želja). V ožji izbor pridejo prosilci, ki so se uvrstili v najvišjo prednostno kategorijo. Če je tak prosilec en sam, mu stanovanje dodelimo brez računalniškega

žreba, v nasprotnem primeru pa oblikujemo seznam prosilcev iz najvišje prednostne kategorije, sortiran po prosilčevi številki vloge, ter med njimi izberemo enega z žrebom v posebnem programu za naključni izbor. Ta program se izvaja na drugem nepovezanem računalniku po posebnem protokolu, ki zagotavlja nepristranski naključni izbor.

V postopku dodeljevanja je posamezen prosilec opisan z naslednjimi podatki:

- Šifra najemnika iz prijave za najem stanovanja (npr. OS1234)
- Vrednosti kriterijev za razvrstitev po prioriteten vrstnem redu: **najemnik denacionaliziranega stanovanja, neustreznost stanovanjskih prostorov, oddaja stanovanja v najem Stanovanjskem Skladu RS v okviru Javne najemne službe, dohodkovni cenzus**
- Prvo želeno stanovanje (glavna želja)
- Seznam dodatnih želja za stanovanja.

(4) **Izbor prosilcev** za najem stanovanj bo potekal po naslednjem postopku:

1. V množico aktivnih stanovanj *Stan* izberemo vsa neoddana stanovanja;
2. V množico aktivnih prosilcev *Pros* izberemo vse zainteresirane najemnike, ki jim še nismo dodelili stanovanja;
3. Za vsako stanovanje iz *Stan* naredimo seznam zainteresiranih aktivnih prosilcev iz *Pros*, urejen po prednostnih kategorijah iz tabele 1;
4. Če so sezname zainteresiranih najemnikov za vsa stanovanja prazni, končamo izbor in izpišemo rezultate, sicer pa nadaljujemo s korakom 5;
5. Vsakemu stanovanju pripišemo prioriteto najvišje uvrščenega prosilca, ki je to stanovanje izbral za glavno željo (komentar: vrstni red dodeljevanja stanovanj je pomemben, ker bi sicer lahko prosilec iz najvišje prednostne kategorije dobil stanovanje s seznama dodatnih želja in sploh ne bi bil obravnavan pri stanovanju iz svoje glavne želje). Stanovanja, ki jih nihče izmed preostalih prosilcev ni izbral kot glavno željo, nastopajo pa v njihovih dodatnih željah, so med seboj po prioriteti enakovredna, njihova prioriteta pa je nižja od vseh stanovanj, ki nastopajo v glavnih željah;
6. Za dodeljevanje določimo stanovanje z najvišjo prioriteto (poimenujemo ga *S*):
 - 6.1. Če je takih stanovanj več, med njimi izberemo takega, ki:
 - 6.1.1. Ima samo enega prosilca;
 - 6.1.2. Če takega ni, potem izberemo tistega z največjim številom prosilcev;
 - 6.1.3. Če je takih stanovanj več, med njimi za dodeljevanje izberemo prvo stanovanje po šifri stanovanja (po abecedi in številčni oznaki);
7. Dodelimo stanovanje *S*:
 - 7.1. Oblikujemo seznam aktivnih prosilcev za stanovanje *S*, sortiran po prednostnih kategorijah in v okviru prednostne kategorije po številki vloge;
 - 7.2. Izberemo prosilca *P*, ki mu dodelimo stanovanje *S*:
 - 7.2.1. Če je v najvišji prednostni kategoriji en sam prosilec, izberemo njega;
 - 7.2.2. Sicer (v najvišji prednostni kategoriji je *N* prosilcev) po protokolu **računalniškega naključnega izbora** določimo številko *R* med 1 in *N*; s tem izberemo prosilca na *R*-tem mestu seznama, urejenega po številki vloge;
 - 7.3. Izbrani par stanovanje - prosilec (*S-P*) shranimo na seznam oddanih stanovanj;
 - 7.4. Stanovanje *S* izločimo iz seznama neoddanih stanovanj *Stan*;
 - 7.5. Prosilca *P* izločimo iz seznama aktivnih prosilcev *Pros*;

8. Vrnemo se na točko 1.

Vsaka akcija v postopku izbora najemnikov se zabeleži na zapisnik. Rezultat celotnega postopka izbora najemnikov je strnjen v dveh seznamih:

1. Seznam oddanih stanovanj. Pri vsakem stanovanju je navedena šifra najemnika.
2. Seznam neoddanih stanovanj.

Zapisnik se po zaključku postopka dodeljevanja izpiše na tiskalnik. Sestavni del zapisnika je tudi dnevnik uporabe programa za naključni izbor.

Vsi sodelujoči pri izboru najemnikov ga podpišejo za arhiv.