

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) na podlagi 5. člena Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št. 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023 in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št. 352-0032/2023-2 z dne 14. 11. 2025 (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), Stanovanjskega zakona (SZ-1), Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM št. 0141-0001/2026 z dne 23. 3. 2026, Sklepa o stanovanjski najemnini št. 3523-0001/2026 z dne 27. 3. 2026 ter Splošnih pogojev za oddajo stanovanj v najem JSS MONM št. 3523-0002/2026 objavlja

11. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV KADROVSKEGA STANOVANJA V NAJEM

1. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet

JSS MONM na podlagi Pravilnika objavlja Javni razpis za oddajo kadrovskih stanovanj v najem, in sicer je predmet oddaje **stanovanje v prenovljenem večstanovanjskem objektu v starem mestnem jedru Novega mesta, na naslovu Glavni trg 2**. Stanovanje je velikosti **52,6 m²** bivalne površine s shrambo v **velikosti 3,8 m²**. V stavbi je dvigalo.

Kadrovsko stanovanje se dodeli v najem **prosilcu, ki je ali bo zaposlen v subjektu, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM ali v društvu ter nevladni organizaciji, ki deluje v javnem interesu na območju MONM (v nadaljevanju: delodajalci)**.

Ogled stanovanja je možen po predhodni prijavi na ogled na elektronski naslov: info@jss-monm.si.

1.2. Najemnina

Stanovanje se oddaja za **stroškovno najemnino**, ki je za predmetno kadrovsko najemno stanovanje določena v višini **8,00 EUR/m² uporabne površine**. Najemnina se mesečno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Stroškovna najemnina se lahko skladno z drugim odstavkom 9. člena Pravilnika in 5. členom Sklepa o stanovanjski najemnini št. 3523-0001/2026 z dne 27. 3. 2026 s sklepom direktorja JSS MONM zmanjša ali poveča do 15 %.

1.3. Površinski normativi

Pri dodeljevanju kadrovskega stanovanja se upošteva velikost in funkcionalnost razpoložljivega stanovanja ter število oseb, ki bodo bivale v stanovanju.

2. POGOJI ZA PRIJAVO NA JAVNI RAZPIS

Na javni razpis se lahko prijavijo polnoletne osebe, ki izpolnjujejo naslednje splošne pogoje:

- **kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca¹ in za MONM**, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca;
- **prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik javnega najemnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.**

3. OBRAVNAVA VLOG

Vloge prosilcev, ki bodo izpolnjevali splošne pogoje javnega razpisa, bo obravnavala Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja v najem.

Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja bo v svojem predlogu za dodelitev kadrovskega stanovanja predvsem presojala pomembnost prosilčevega dosedanjega ali bodočega delovanja pri delodajalcih iz 2. člena Pravilnika na območju MONM ter površinske kriterije iz točke 1.3 tega javnega razpisa.

Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja si pridržuje pravico, da na podlagi prejetih vlog ne poda nobenega predloga za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem.

4. DOKAZILA

4.1. K vlogi morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

1. **fotokopijo osebnega dokumenta prosilca in fotokopijo osebnega dokumenta partnerja prosilca (slednje v primeru, da je partner prosilca naveden v vlogi prosilca);**
2. **kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;**
3. **potrdilo o doseženi izobrazbi** (diploma oziroma potrdilo o diplomiranju);
4. **potrdilo delodajalca o zaposlitvi in lokaciji zaposlitve** (pogodba o zaposlitvi ali M1/M2 obrazec ali izpis zavarovanj, izdan pri Zavodu za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije) **ali izjavo bodočega delodajalca o namenu sklenitve pogodbe o zaposlitvi**, h kateri predloži **potrjen osnutek pogodbe o zaposlitvi**;
5. niso državljani RS: za državljane tretjih držav - **vizum ali dovoljenje za prebivanje**; za državljane EU - **potrdilo delodajalca, da bo državljana EU zaposlil**, oziroma dokazilo o zaposlitvi ali opravljanju dela, kadar je že zaposlen ali že opravlja delo oziroma dokazilo o samozaposlitvi ali izvajanju storitve;
6. **motivacijsko pismo prosilca;**
7. **motivacijsko pismo delodajalca**: pisna utemeljitev poslovnega organa delodajalca o kadrovske pomembnosti delavca;
8. če je prosilec ali partner prejšnji najemnik ali uporabnik stanovanja ali začasne bivalne enote v lasti ali upravljanju JSS MONM - **dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova obratovalnih stroškov in ostalih stroškov za stanovanje ali začasno bivalno enoto.**

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave javnega razpisa.

Razpisnica vloge in priložena dokazila zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem javnega razpisa ne vrača.

¹Delodajalec po tem razpisu je subjekt, katerega ustanoviteljica oz. večinska lastnica je Mestna občina Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in društva ter nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM.

5. IZJAVA

Prosilec mora na vlogi za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem podpisati izjavo, da **prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik javnega najemnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.**

6. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami je mogoče oddati **do vključno 22. 9. 2026:**

- poslati na naslov: **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**, ali
- oddati **osebno na poslovnem naslovu Germova ulica 6, 8000 Novo mesto**, v času uradnih ur (v torek in četrtek od 8. do 16. ure), ali
- poslati **elektronsko na naslov: obvestila@jss-monm.si** (vloga mora biti podpisana lastnoročno ali z elektronskim podpisom).

Če je vloga poslana po pošti, se kot dan, ko je Sklad prejel vlogo, šteje dan oddaje priporočene pošiljke na pošti oziroma dan sprejetja poštne pošiljke, ki ga označi izvajalec poštne storitve. Če dan sprejetja poštne pošiljke ni označen ali ni razviden, se šteje, da je vloga vložena, ko jo Sklad prejme.

Če je vloga poslana po elektronski poti, se šteje za pravočasno, če jo pred iztekom roka prejme informacijski sistem Sklada.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da jo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge, ki ne bodo pravočasno dopolnjene, in prepozne vloge bodo s sklepom zavržene.

7. UPRAVNA TAKSA

Ob vložitvi vloge morajo prosilci plačati upravno takso v skupnem znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo sklepa po tarifnih številkah 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (ZUT). Taksa se plača na podračun JSS MONM št. **SI56 0110 0600 8372 578**, koda namena: **OTHR**, namen: **upravna taksa za vlogo in sklep**, **sklic: 00 092026**. Dokazilo o plačilu se priloži vlogi.

Takсни zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse pod pogoji iz 25. člena ZUT. Zahtevo za oprostitev vložijo skupaj z vlogo in ji priložijo ustrezno pravnomočno odločbo oziroma druga dokazila o izpolnjevanju zakonskih pogojev.

8. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnice bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost na podlagi prejetih dokazil. Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da jo v določenem roku dopolni z manjkajočimi dokazili. Dopolnitve, predložene po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevale. Nepopolne in prepozne vloge bodo s sklepom zavržene.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve kadrovskega najemnega stanovanja v najem in se njegova vloga izloči iz obravnave.

Prosilec je dolžan JSS MONM takoj pisno sporočiti vsako spremembo, ki nastane med postopkom (npr. spremembo naslova, števila oseb, navedenih v vlogi, ali umik vloge).

Vse popolne in pravočasne vloge prosilcev, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, bodo posredovane Komisiji za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem. Komisija pripravi obrazložen predlog dodelitve in ga posreduje Nadzornemu svetu JSS MONM v potrditev. Pri tem upošteva velikost in funkcionalnost stanovanja ter število oseb, ki bodo v njem bivale.

Direktor JSS MONM izda sklep upravičencu, ki mu bo stanovanje dodeljeno, neuspele prosilce pa pisno obvesti o nedodelitvi. Prosilec lahko zoper odločitev vloži pritožbo v 15 dneh od njenega prejema; o pritožbi odloči župan MONM najpozneje v 30 dneh po njenem prejemu. Prosilci bodo o izidu razpisa predvidoma obveščeni v 30 dneh po poteku roka za oddajo vlog.

Uspelemu upravičencu, ki brez utemeljenih razlogov:

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

pridobljena upravičenja prenehajo.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo lahko razpisnik ponovno preveril, če upravičenec še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve kadrovskega najemnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in upravičencu pridobljena upravičenja prenehajo.

Pri izvedbi javnega razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v tem razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika.

Informacije so na voljo na poslovnem naslovu JSS MONM, Germova ulica 6, 8000 Novo mesto, v času uradnih ur (v torek in četrtek od 8. do 16. ure), na telefonski številki 08 200 72 81 ter na elektronskem naslovu info@jss-monm.si.

9. ODDAJA STANOVANJ V NAJEM

Direktor JSS MONM sprejme **sklep o dodelitvi kadrovskega najemnega stanovanja izbranemu prosilcu.**

Prosilec, ki mu bo dodeljeno kadrovsko najemno stanovanje, mora v enem mesecu od sklenitve najemne pogodbe prijaviti stalno prebivališče na naslovu tega stanovanja za čas veljavnosti najemne pogodbe.

Kadrovsko najemno stanovanje se odda deloma opremljeno. Stanovanje ima vgrajeno kuhinjsko opremo s kuhinjskimi elementi, ki je last najemodajalca.

Ker je stanovanje opremljeno s kuhinjo, mora najemnik skladno s tretjim odstavkom 9. člena Pravilnika plačati varščino v višini ene mesečne najemnine. Način in rok plačila ter pogoji vračila varščine se podrobneje določijo v najemni pogodbi.

Najemodajalec ima možnost, vendar ne dolžnost, da po prenehanju najemnega razmerja izplača najemniku tudi dogovorjeno vrednost drugih vgrajenih elementov.

JSS MONM sklene s prosilcem, ki mu bo dodeljeno kadrovsko najemno stanovanje, najemno pogodbo **za določen čas, in sicer za obdobje zaposlitve pri istem delodajalcu, vendar najdlje za obdobje 10 let.**

Pravice in obveznosti najemodajalca in najemnika so podrobneje določene v Splošnih pogojih za oddajo stanovanj v najem JSS MONM št. 3523-0002/2026 (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji), objavljenih na spletni strani JSS MONM: <https://www.jss-monm.si/o-nas/zakonodaja/>. Pri kadrovskih najemnih stanovanjih se ne uporabljajo določbe 18., 19. in 20. člena Splošnih pogojev, kolikor so v nasprotju s posebnimi določbami Pravilnika o prenehanju in neprenosljivosti najemnega razmerja. <https://www.jss-monm.si/o-nas/zakonodaja/>

Poleg prosilca lahko v kadrovskem najemnem stanovanju bivajo le njegovi ožji družinski člani, navedeni v vlogi, oziroma osebe, za katere najemnik pozneje pridobi soglasje za vpis med uporabnike. Vlogi za vpis novega uporabnika je treba priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma zakonski dolžnosti preživljanja. Polnoletni uporabniki se v najemni pogodbi določijo kot poroki za obveznosti iz najemnega razmerja.

Izbrani prosilec bo ob sklenitvi najemne pogodbe potrdil, da je seznanjen z lokacijo stanovanja v starem mestnem jedru Novega mesta in z možnostjo občasnega hrupa zaradi urbanega dogajanja ter organiziranih dogodkov na Glavnem trgu.

Parkirišče si najemniki uredijo sami z mestno dovolilnico.

10. OBJAVA JAVNEGA RAZPISA

Javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj se **objavi na spletni strani JSS MONM in na spletni strani MONM**, informativno obvestilo pa se pošlje **po elektronski pošti osebam, prijavljenim za prejemanje elektronskih novic JSS MONM.**

11. PRILOGA:

- Vloga za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem

Novo mesto, 8. 9. 2026
Št.: 352-0065/2026

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer