

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto, št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024 (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), objavlja

JAVNI POZIV ZA DODELITEV SUBVENCIJ MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM ZA NAJEM TRŽNIH STANOVANJ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO ZA LETO 2026

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1. NAMEN POZIVA

Namen tega javnega poziva Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: Sklad) je opredeliti postopke in merila za oddajo vlog za subvencioniranje tržnih najemnin mladim in mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, pri čemer Sklad obravnava vse vloge in dodeljuje subvencije glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, določilom tega poziva in splošnim aktom svojega poslovanja.

1.2. OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV

Subvencija je znesek, ki pripada mladim oziroma mladi družini kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Subvencija je mesečni znesek, ki se prizna največ v višini razlike med priznano tržno in neprofitno najemnino.

Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega poziva stare vsaj 18 let in v letu objave javnega poziva manj kot 30 let. V teh starostnih okvirjih se kot mladi šteje mlad posameznik ali mlad par brez otrok.

Mlada družina po tem pravilniku je družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati in pri kateri sta oba od staršev na dan objave javnega poziva stara vsaj 18 let in v letu objave javnega poziva manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu poziva pričakuje rojstvo prvega otroka.

Za **prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin** se šteje tržni najem stanovanja, če stanovanje ustreza površinskim normativom, ki jih predpisuje 14. člen Pravilnika 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) in če mladi oziroma mlada družina nima v lasti drugega primerne stanovanja. Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena 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). Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

1.3. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIJ

Pogoji za upravičenost do subvencije tržne najemnine so:

- **državljanstvo Republike Slovenije** in ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti, skladno s 160. členom SZ-1, **državljanstvo drugih članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji** ter **stalno ali začasno prebivališče v Mestni občini Novo mesto** oz. da se prebivališče ob sklenitvi najemne pogodbe prenese v Mestno občino Novo mesto.
- **sklenjena najemna pogodba** za tržno stanovanje, pri čemer se šteje, da je pogodba sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Najemna pogodba mora biti overjena.
- najemna pogodba mora vsebovati podatke o **površini stanovanja, višini najemnine in času trajanja najema tržnega stanovanja**.

1.3.1. Splošni kriteriji upravičenosti do subvencij

Prosilci, ki bodo prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2026, morajo **izpolnjevati vse tri** v nadaljevanju našete kriterije za upravičenost do subvencij.

a) Kriterij, da so prosilci mladi oziroma mlade družine skladno z definicijo v točki 1.2. tega poziva.

Za izkazovanje zunajzakonske skupnosti morata prosilec in zunajzakonski partner priložiti overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladim in mladi družini, katere neto dohodki za preteklo koledarsko leto (to je 2024) **ne smejo presegati dohodkovnega cenzusa**, ki je predpisan v spodnji tabeli, kjer je glede na velikost gospodinjstva opredeljena zgornja meja mesečnega neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do sodelovanja na pozivu.

Velikost gospodinjstva	Zgornji dohodkovni cenzus za udeležbo na javnem pozivu (max)
1-člansko	2.637,28 €
2-člansko	3.296,60 €
3-člansko	4.153,72 €
4-člansko	4.878,97 €
5-člansko	5.604,22 €
6-člansko	6.197,61 €

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

c) Kriterij namembnosti

Do subvencije tržnega najema niso upravičeni mladi in mlada družina, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje.

1.4. VIŠINA SUBVENCIJE IN RAZPOLOŽLJIVA SREDSTVA

1.4.1. Višina subvencije

Subvencija se prizna največ v višini **razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznano tržno najemnino za primerno**

stanovanje. Pri izračunavanju subvencije se upošteva dejanska površina stanovanja, ki izhaja iz najemne pogodbe. Če površina najemnega stanovanja presega spodaj naveden površinski normativ, se upošteva zgornja meja, pri čemer se uporabljajo površinski normativi iz prvega odstavka 14. člena Pravilnika 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), ki se nanašajo na stanovanja brez plačil lastne udeležbe in varščine, ter so naslednje:

- za 1-člansko gospodinjstvo do 30 m²,
- za 2-člansko gospodinjstvo do 45 m²;
- za 3-člansko gospodinjstvo do 55 m²;
- za 4-člansko gospodinjstvo do 65 m²;
- za 5-člansko gospodinjstvo do 75 m²;
- za vsakega nadaljnjega člana mlade družine se površina stanovanja poveča za 10 m².

Če je pogodbeno določena tržna najemnina za m² nižja od spodaj določene neprofitne najemnine, subvencija mladi družini ne pripada.

Za potrebe izračuna subvencije za tržni najem po tem javnem pozivu znaša znesek neprofitne najemnine 4,2 EUR za m² stanovanjske površine, najvišja priznana tržna najemnina za kvadratni meter stanovanjske površine 7,3 EUR/m² in najvišja priznana subvencija za kvadratni meter stanovanjske površine 3,1 EUR/m².

1.4.2. Razpoložljiva sredstva

Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2026, številka: 410-0002/2025-9 z dne 5. 6. 2025 so na proračunski postavki 07097036 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in druge razpise znotraj omenjene postavke.

2. POGOJI IN POSTOPEK ZA PRIDOBITEV SUBVENCIJ

2.1. OSNOVNI POGOJI

Osnovne pogoje za pridobitev subvencij določa Pravilnik. Sklad bo pri ugotovitvi ustreznosti prvenstveno upošteval namen dodelitve subvencije in skladnost načina reševanja prvega stanovanjskega vprašanja s SZ-1.

Sklad si ob tem pridržuje pravico, da za ugotovitev upravičenosti posamične vloge od prosilca zahteva dodatna dokazila, s katerimi lahko pojasni oziroma izkaže v vlogi navedena dejansko in pravno stanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev subvencije.

2.2. NAČIN UGOTAVLJANJA UPRAVIČENOSTI

Sklad ugotavlja »prvega reševanje« stanovanjskega problema na podlagi:

- **Izjave prosilca, da prvič rešuje(jo) stanovanjsko vprašanje** oziroma, da v skladu z določili SZ-1 nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja ter, da **nepremičnina, v kateri trenutno stalno biva prosilec in/ali člani njegovega gospodinjstva, ni v lasti (tudi solastnini) prosilca oziroma članov gospodinjstva.** Izjava mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo.

Za izračun primernosti stanovanjske površine se po pravilniku za subvencije upošteva naslednja tabela:

število družinskih članov	1	2	3	4	5
m ²	30	45	55	65	75

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 10 m².

- Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije. Kot ustrezne bodo štele le izjave na predpisanem obrazcu. Izjavo prosilec priloži vlogi do izteka razpisnega roka. Prosilec mora v izjavi, (ki je obvezna priloga), navesti podatke o morebitnem dejanskem (še zemljiškoknjižno neurejenem) ali zemljiškoknjižno urejenem lastništvu nepremičnin za prosilca in morebitne polnoletne člane družine z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo, oziroma jih niso kakorkoli trajno odsvojili.
- **Izjave polnoletnih mladih oziroma polnoletnih članov mlade družine, da najemna pogodba ni sklenjena z najemodajalcem, s katerim je v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda** po predpisih, ki urejajo dedovanje,
- **Preverjanja resničnost v vlogi navedenih podatkov.** Navajanje neresničnih podatkov v vlogi je lahko kaznivo dejanje goljufije in bo kazensko preganjano.
- **Preverjanja navedb o lastništvu nepremičnin** za vse na izjavi podpisane polnoletne prosilce oziroma polnoletne člane gospodinjstva, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo.

2.3. NAKAZILO SUBVENCIJ

Sklad bo obravnaval vse popolne vloge. V primeru popolne vloge, ki bo utemeljena, bo Sklad izdal **sklep o odobritvi subvencije**. Odobreni zneski subvencij bodo nakazani na osebne račune prosilcev, navedene v posameznih vlogah, po pravnomočnosti izdanih posamičnih upravnih aktov.

Upravičenec je dolžan Skladu v osmih dneh pisno sporočiti vsako spremembo, ki bi lahko vplivala na pravico do subvencije in višino subvencije.

Sklad vsako leto pred izplačilom s sklepom ugotavlja upravičenost do subvencije.

Če je najemna pogodba za tržno stanovanje sklenjena za čas, krajši od dveh let, pripada upravičencu subvencija za to stanovanje le za čas veljavnosti te najemne pogodbe. Če upravičenec v dveletnem roku, določenim z odločbo o priznanju pravice do subvencije, prekine najemno razmerje in sklene novo najemno pogodbo, mu v času prekinitve najemnega razmerja subvencija ne pripada. Pripada pa mu za čas sklenitve nove najemne pogodbe, vendar največ do izteka roka, določenega z odločbo iz prejšnjega stavka.

Upravičencu do subvencij se nakazujejo subvencije **trikrat letno na njegov transakcijski račun, in sicer za pretekle štiri mesece**. Sklad po uradni dolžnosti po izteku enega leta preveri, če upravičenec še izpolnjuje dohodkovne kriterije za subvencioniranje najema.

3. NAVODILA ZA ODDAJO VLOGE IN OBRAVNAVA VLOG

3.1. OBRAZEC VLOGE:

Prosilec predloži vlogo za dodelitev subvencije na predpisanem obrazcu Sklada, ki je sočasno z javnim pozivom objavljen na spletni strani <https://www.jss-monm.si/> pod rubriko Javni razpisi pod rubriko »Razpisi za stanovanja« in na spletni strani Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/> pod rubriko »Uradne objave«. Obrazec vloge lahko zainteresirani prosilci brezplačno dobijo tudi na poslovnem naslovu Sklada, na Germovi ulici 6, 8000 Novo mesto, v času uradnih ur in v sprejemni pisarni Mestne občine Novo mesto, v pritličju, na uradnem naslovu Sklada: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.

Vloga mora biti v celoti izpolnjena čitljivo in biti podpisana s strani vseh polnoletnih prosilcev in polnoletnih članov gospodinjstva ter dopolnjena z zahtevanimi prilogami. Seznam obveznih prilog za posamezen namen vloge je določen v vlogi. Priloga – Izjava mora biti podana z vsemi podpisi. Vsak prosilec in njegovi družinski člani lahko oddajo le eno vlogo, v kateri sta nevedena oba partnerja oziroma

so navedeni vsi člani gospodinjstva, ki jih ob vlogi uveljavlja. V primeru, da bo Sklad prejel dve vlogi, v katerih bosta nastopala ista prosilca ali člani gospodinjstva. V primeru, da bo Sklad prejel vlogo, iz katere bo razvidno, da so v njej navedene osebe, ki so vlogo že oddale, bo dodatno preučil upravičenost uveljavljanja posameznega družinskega člana v posameznih vlogah.

3.2. ODDAJA VLOGE:

Vlogo s prilogami je možno oddati **do vključno 30. 1. 2026** s pripisom » Vloga za subvencijo tržne najemnine 2026«:

- poslati po pošti 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** med 8. in 15. uro, ali
- poslati **elektronsko na naslov: obvestila@jss-monm.si** (vloga mora biti podpisana lastnoročno ali z elektronskim podpisom).

Če je vloga poslana priporočeno po pošti mora biti oddana na pošto najkasneje **30. 1. 2026**. Če je vloga poslana z navadno pošto mora JSS MONM ali sprejemna pisarna Mestne občine Novo mesto prejeti vlogo najkasneje dne **30. 1. 2026**. Zadnji dan oddaje vloge osebno na poslovnem naslovu razpisnika je **30. 1. 2026 do 15:00**. Vloga oddana preko elektronske pošte se šteje za pravočasno, če jo informacijski sistem razpisnika prejme do vključno **30. 1. 2026 do 24:00**.

Sklad bo obravnaval vse prejete popolne vloge po uri in datumu oddaje priporočene pošiljke, v primerih, da vloga ne bo popolna, pa po uri in datumu oddaje popravka oziroma dopolnitve predhodno oddane, vendar še nepopolne vloge. Zaradi navedenega vam izrecno svetujemo, da si pri oddaji popolne vloge ali popravka oziroma dopolnitve vloge zagotovite s strani poštnege urada na vaši pošiljki navedbo ure in datuma oddaje te pošiljke, saj bo Sklad v primeru, da to iz prejete pošiljke ne bo nedvoumno in jasno razvidno štel, da je vloga prispela kot zadnja v dnevu dospelja.

3.3. UPRAVNA TAKSA:

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur.l.RS, št. 106/10- Uradno prečiščeno besedilo, 14/15 ZUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/16, 30/18, ZKZaš in 189/20- ZFRO). Upravno takso lahko plačajo s plačilnim nalogom na podračun Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, znotraj EZR, ki je odprt pri UJP, št. **SI56 0110 0600 8372 578**, Koda namena: **OTHR – upravna taksa za vlogo in sklep**, Sklic: **00 122025**. Kopijo plačilnega naloga nalepijo na vlogo.

Zavezanci v slabih življenjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili (prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva in da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb).

3.4. OBRAVNAVA VLOG

Vloge morajo biti oddane na zgoraj navedenem obrazcu, sicer ne bodo upoštevane ter bodo s sklepom zavržene kot nepravilne in nepopolne. Če je vloga poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje vloge, medtem ko mora vloga, oddana z navadno pošto, na Sklad prispeti najpozneje **do 30. 1. 2026**. Vloge oddane z navadno pošto, ki ne bodo prispele v roku, oziroma vloge, ki bodo oddane po 30. 1. 2026, se s sklepom zavržejo kot prepozne. Vloge, ki ne bodo izpolnjevale pogojev iz tega poziva, bodo s sklepom zavržene kot neustrezne. V primeru, da vloga ne bo popolna, bo prosilec pisno ali ustno (za manjše popravke ali dopolnitve vloge) pozvan za dopolnitev vloge. Sklad lahko od prosilca zahteva tudi dodatno dokumentacijo. Vloga, ki v zahtevanem roku ne bo dopolnjena oziroma spremenjena, se kot nepopolna s sklepom zavrže.

4. POMEMBNA OPOZORILA

Šteje se, da:

- so prosilci in polnoletni člani gospodinjstva, ki so se prijavili na ta poziv, seznanjeni z vso vsebino poziva, izhajajočo iz besedila in drugih listin, ki so priloga tega poziva ter, da se z njo v celoti strinjajo;
- so zainteresirani prosilci, ki so oddali vlogo na način, določen v 3. odseku tega poziva ter so z oddajo vloge podali pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino poziva in vsebino vseh listin, ki so priloge tega poziva, da se z njo strinjajo in pogoje poziva v celoti sprejemajo;
- se prosilci strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega poziva v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblašajo Sklad na način, za katerega se opredelijo v obrazcu vloge;
- prosilci izjavljajo, da so vse informacije navedene v vlogi in priloženih dokumentih resnične in popolne. Vsaka kopija priloženih dokumentov je resnična kopija originalnega dokumenta – izvirnika;
- se prosilci zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi vlogi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje;
- bodo prosilci Sklad sprotno oziroma najkasneje v roku 8 delovnih dneh po nastanku spremembe pisno s priporočeno pošiljko, obveščali o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki so jih navedli v vlogi in priloženi dokumentaciji.

5. OSTALO

Nadzorni svet Sklada lahko po objavi tega poziva sprejme obvezno razlago posameznih določb tega poziva ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih Sklad objavi na enak način kot ta poziv ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema. Zoper posamični pravni akt izdan s strani Sklada je dovoljena pritožba na župana Mestne občine Novo mesto skladno s poukom o pravnem sredstvu, navedenim v posamičnem pravnem aktu.

6. PRILOGI

- Vloga za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj
- Navodila za izpolnjevanje vloge

Novo mesto, dne 24. 11. 2025

Številka: 352-0339/2025

Direktor JSS MONM

mag. Bojan Rajer

