

Razpis 2024

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVO MESTO

na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, 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 in 77/23 – odl. US), 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 in 62/23), 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 in 3/22 – ZDeb), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C), objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: razpisnik), razpisuje dodelitev okvirno 81 neprofitnih stanovanj v najem v dveh stanovanjskih blokih na območju Pobreznika v Mestni občini Novo mesto. Stanovanja bodo vseljiva v začetku leta 2025.

Okvirno **66 stanovanj bo namenjenih prosilcem z Liste A**, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem **niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine**, okvirno **15 stanovanj pa bo namenjenih prosilcem z Liste B**, ki so glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem **zavezanci za plačilo varščine**. Znotraj list A in B bo 22 stanovanj namenjenih za bivanje starejših oziroma za gibalno oviranih oseb.

Če stanovanja, ki bodo predvidena za Listo B, ne bo mogoče oddati, se bodo ta prenesla na Listo A ter oddala kot neprofitna stanovanja brez plačila varščine.

V primeru, da se bo izpraznilo dodatno neprofitno stanovanje, ki je trenutno zasedeno, bo predmet nadaljnje dodelitve v najem.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) oziroma predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanj v najem.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanj.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami (vrednost točke znaša 3,65 EUR od 1. 4. 2024), bo znašala povprečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi veljavnih predpisov, približno 258,05 EUR. Od aprila 2025 dalje se bo višina neprofitne najemnine letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – Lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – Lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

Najemodajalec lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Najemodajalec lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² od površinskega normativa lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja

Za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci izpolnjevati naslednje splošne pogoje:

- **polnoletni državljani Republike Slovenije** in, ob upoštevanju vzajemnosti, **državljani ostalih članic Evropske unije** (izjeme glej pod točko 2. 1. 1.) ter **osebe s prizanim statusom upravičenca, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva**, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno prebivanje, ker je bila ugotovljena upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva (Uradni list RS, št. 99/13 s spremembami) in **osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe** v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.
- imajo **od dneva objavljenega razpisa neprekinjeno prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Novo mesto** (izjeme glej pod točko 2. 1. 2.);
- da se **mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2023 gibljejo v mejah, določenih v 2. 2. točki tega razpisa;**

- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, **poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka v zvezi s prejšnjim najemom;**
- da je **prosilec polnoleten.**

2.1.1. Izjeme od pogoja državljanstva

Ne glede na zahtevo po državljanstvu so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO) ter osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja. Tudi v tem primeru morajo imeti prosilci v času objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Novo mesto.

2.1.2. Izjeme od pogoja stalnega prebivališča

Ne glede na zahtevo po stalnem prebivališču so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene:

- **žrtve nasilja v družini**, ki imajo na območju Mestne občine Novo mesto začasno prebivališče v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- **osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička oziroma trajno pomoč druge osebe**, če imajo v Mestni občini Novo mesto večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- osebe, ki imajo **na dan objavljenega razpisa najmanj dve leti prijavljeno začasno prebivališče na območju Mestne občine Novo mesto.**

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj ne morejo biti prosilci:

- ki so vpisani v najemni pogodbi stanovanjske enote razpisnika in so kot poroki soodgovorni za stanovanjske obveznosti, na predmetnem najemnem razmerju pa obstaja dolg;
- ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in do oddaje vloge niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitnih stroškov sodnega postopka v zvezi s prejšnjim najemom.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v preteklem koledarskem letu (1. 1. 2023 – 31. 12. 2023) ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne **neto** plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala **1.445,12 EUR**. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu »LISTA B«.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v tej točki, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila lastne udeležbe in varščine ali listi B – s plačilom varščine. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	do 90 %	do 1.300,61 EUR	od 90 do 200 %	od 1.300,61 do 2.890,24 EUR

2-člansko	do 135 %	do 1.950,91 EUR	od 135 do 250 %	od 1.950,91 do 3.612,80 EUR
3-člansko	do 165 %	do 2.384,45 EUR	od 165 do 315 %	od 2.384,45 do 4.552,13 EUR
4-člansko	do 195 %	do 2.817,98 EUR	od 195 do 370 %	od 2.817,98 do 5.346,94 EUR
5-člansko	do 225 %	do 3.251,52 EUR	od 225 do 425 %	od 3.251,52 do 6.141,76 EUR
6-člansko	do 255 %	do 3.685,06 EUR	od 255 do 470 %	od 3.685,06 do 6.792,06 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B in po 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

2.3. Premoženje prosilca

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo, poleg navedenih pogojev, izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. Izjema so lastniki ali solastniki stanovanj, ki jih morajo po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. V navedenem primeru se za gospodinjstvo štejejo prosilec in vse osebe, ki se bodo skupaj s prosilcem javile na razpis oz. bodo navedene v vlogi prosilca. Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz spodnje tabele.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja v lasti prosilca ali drugega družinskega člana ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40 % vrednosti primerne stanovanja
	Vrednost točke 3,65 EUR (od 1. aprila 2024 do 31. marca 2025)
1-člansko	22.174,43 EUR
2-člansko	26.466,88 EUR
3-člansko	32.539,83 EUR
4-člansko	37.486,73 EUR
5-člansko	43.429,74 EUR
6-člansko	48.001,30 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 6 m², najvišja vrednost drugega premoženja pa se poveča za 3.994,56 EUR (pri vrednosti točke 3,65 EUR).

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, ki je točkovano s 320 točkami (vrednost točke 3,65 EUR), z lokacijskim faktorjem 1,03 in površinskim normativom v zgornjem razponu za Listo B iz 1. 3. točke razpisa.

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primerne zneska, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

V primeru, da je prosilec invalid oziroma družina z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana ocenjena 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.

2.4. Posebne možnosti udeležbe

2.4.1. Možnost udeležbe za najemnike v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljanju

Do udeležbe na javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljanju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja.

2.4.2. Možnost udeležbe za nezakonite uporabnike stanovanj v lasti Mestne občine Novo mesto, ki nimajo sklenjene najemne pogodbe

Na razpisu lahko sodelujejo tudi uporabniki, ki nezakonito zasedajo stanovanja v lasti Mestne občine Novo mesto (npr. po smrti ali odselitvi imetnika stanovanjske pravice oz. najemnika stanovanja) pod pogojem, da redno poravnava obveznosti za stanovanje in imajo vse obveznosti tudi poravnane, vključno z morebitnimi sodnimi stroški.

2.5. Osebe, ki ne morejo sodelovati na javnem razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanja v lasti Mestne občine Novo mesto v obdobju zadnjih 10 (deset) let pred objavo razpisa in so bili, ali so toženi na izselitev;
- tisti, ki nezakonito (se niso nasilno vselili) uporabljajo stanovanje v lasti Mestne občine Novo mesto in ne plačujejo obveznosti za stanovanje.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene v skladu s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Pravilnik, Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21), ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij prosilcev, ki so določene s tem javnim razpisom. Ocenjuje se izključno stanovanjske pogoje prosilca. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec lahko kandidira na razpisu, ne glede na ločeno življenje, se ocenjuje glede na stanovanjske razmere prosilca.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- mlade družine in mladi,
- družine z večjim številom otrok,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- družina z manjšim številom zaposlenih z najmanj tremi člani,
- državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki,
- žrtve nasilja v družini, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.

3.2. Dodatne prednostne kategorije

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, ki so navedene v prejšnji točki 3.1, bodo v skladu z 2. odstavkom 6. člena Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- **prosilci z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom**, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
- **mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo višjo ali drugo stopnjo visoke izobrazbe in je hkrati nezaposlen**, s čimer se mladim, ki ne dobijo zaposlitve po zaključku izobraževanja, omogoči večje možnosti pridobitve neprofitnega stanovanja;
- **prosilci, ki v letu razpisa dopolnijo 65 let** – samski ali par, kjer oba partnerja v letu razpisa dopolnita 65 let;
- **invalidi, ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo v neprimerni stanovanjski površini**, ki ne dosega površinskih standardov, določenih s spodnjo mejo v točki 1. 3. tega razpisa. Invalidom, trajno vezanim na uporabo invalidskega vozička, ki bivajo v utesnjenih bivalnih pogojih, tako da jim je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, se s tem omogoči večje možnosti pridobitve neprofitnega stanovanja;
- **prosilci z daljšo delovno dobo**, tako da se upoštevajoč določen stanovanjski status, kriterij prizna vsem prosilcem, ne samo tistim brez stanovanja ali podnajemnikom, s čimer se glede upoštevania delovne dobe prosilci izenačijo;
- **prosilci, ki so sodelovali na prejšnjem razpisu in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj**. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisu, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Upošteva se zgolj udeležba prosilca in pa njegovega sedanjega ali nekdanjega zakonca/partnerja, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva. V primeru kandidiranja sedanjega ali nekdanjega zakonca ali partnerja, je ta dolžan, na ločeni izjavi, navesti kdo je (bil) njegov zakonec, s katerim je že kandidiral na razpisu. V primeru spremembe osebnega imena ali enotne matične številke je dolžan navesti tudi te podatke;
- **prosilci, ob izpolnjevanju drugih razpisnih pogojev, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini**, pa ob polnoletnosti in prenehanju rejništva, na podlagi odločbe in mnenja centra za socialno delo, nimajo pogojev za vrnitev k staršem.
- **prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno ali začasno prebivališče v Mestni občini Novo mesto**. Doba stalnega ali začasnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto. Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

Stalno ali začasno bivanje na območju Mestne občine Novo mesto	Točkovanje
nad 5 do 10 let	10 točk
nad 10 do 15 let	30 točk
nad 15 do 20 let	50 točk
nad 20 let	80 točk

3.3. Točkovanje po prednostnih kategorijah prosilcev

3.3.1. Točkovne vrednosti

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.1. in 3.2 se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjim številom točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 1. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine¹ in mladi² – starost družine do 35 let, starost prosilca do 30 let	100	150
2. družina z večjim številom otrok – najmanj tri oziroma več otrok	50	50
3. invalidi in družine z invalidnim članom invalidi in družine z invalidnim članom – III., II., I. kat.; inv. in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička ter invalidnost zaradi okvare čuta; invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji; druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico	50, 60, 80 50 80 50	50, 60, 80 50 80 50
4. družina z manjšim številom zaposlenih – najmanj trije člani, od katerih je zaposlen samo en družinski član oziroma nihče od družinskih članov ni zaposlen	60	60
5. prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
6. žrtve nasilja v družini	100	70

¹ Za mlado družino se šteje 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 v letu objave javnega razpisa stara manj kot 36 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 35. letom). V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.

² Mladi po tem razpisu so osebe, ki niso starejše od 30. let. Za starost 30 let se šteje 30 let, dopolnjenih v letu razpisa.

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z 2. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA	LISTA A	LISTA B
1. izobrazba prosilca (višja, visoka, univerzitetna, magisterij, doktorat) upošteva razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem	50, 60, 70, 80	50, 60, 70, 80
2. mlade brezposelne družine – mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo višjo ali drugo stopnjo visoke izobrazbe in je nezaposlen	50	50
3. starejši od 65 let – samski prosilec: v letu razpisa dopolni 65 let ali par: v letu razpisa oba dopolnita 65 let	20	20
4. invalidi , ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo v neprimerni stanovanjski površini, ki ne dosega površinskih standardov, določeno s spodnjo mejo za Listo A v točki 1. 3. tega razpisa	50	50
5. prosilci z daljšo delovno dobo – prosilci z daljšo delovno dobo, katerih stanovanjski status je opredeljen v točki 3. 2. tega razpisa (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
6. uvrstitev na prednostno listo na prejšnjem razpisu	60	60
7. prosilci v rejniški družini – prosilci, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini in ob polnoletnosti in prenehanju rejništva nimajo pogojev za vrnitev staršem	50	50
8. stalno ali začasno bivanje prosilca v Mestni občini Novo mesto nad 5 let ali več	10, 30, 50, 80	10, 30, 50, 80

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Mestni občini Novo mesto, družine z večjim številom otrok, mlade družine, družine z manjšim številom zaposlenih, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, prosilci z višjo doseženo stopnjo izobrazbe, prosilci, ki so se uvrstili na prednostno listo na prejšnjem razpisu, prosilci z daljšo delovno dobo. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo. V primeru, da so prosilci izenačeni tudi v zadnji kategoriji, ima prednost prosilec, ki je starejši.

3. 3. 2. Točkovanje najemnika službenega stanovanja

Prosilci, ki so najemniki službenih stanovanj, za katera plačujejo neprofitno najemnino, najemno razmerje pa je sklenjeno za določen čas, se opredelijo kot »najemniki tržnega stanovanja«.

3. 3. 3. Točkovanje nezakonitega uporabnika stanovanj v lasti Mestne občine Novo mesto, ki nima sklenjene najemne pogodbe

Prosilci, ki nezakonito zasedajo stanovanja v lasti Mestne občine Novo mesto (npr. po smrti ali odselitvi imetnika stanovanjske pravice oz. najemnika stanovanja) pod pogojem, da redno poravnava obveznosti za stanovanje in imajo vse obveznosti tudi poravnave, vključno z morebitnimi sodnimi stroški, se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

4. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. **Višina varščine znaša dve (2) mesečni najemnini za najeto stanovanje.** Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, ki je določena v 9. členu Pravilnika (upravičenci po Listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

5. RAZPISNI POSTOPEK

5.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu razpisnika. Fizični obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 14. 5. 2024 do vključno 14. 6. 2024 na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, Germova ulica 6, 8000 Novo mesto, vsak dan med 8. in 15. uro, in na vložišču Mestne občine Novo mesto, v pritličju stavbe Seidlova cesta 1, Novo mesto, v času uradnih ur, in sicer v ponedeljek od 8:00 do 15:00, sredo od 8:00 do 17:00 in petek od 8:00 do 14:00. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani razpisnika <https://www.jss-monm.si/> in občinski spletni strani <https://www.novomesto.si/>. Prosilci lahko oddajo vlogo tudi elektronsko preko spletnega obrazca, ki bo na voljo na spletni strani razpisnika.

5.2. Plačilo upravne takse

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 (ZUT, Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO). Upravna taksa se plača 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 - plačilo upravne takse za vlogo in odločbo**, Sklic: **00 052024**. Fotokopijo plačilnega naloga se priloži k vlogi oziroma nalepi na vlogo.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT: da so prejemniki denarne socialne 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. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

5.3. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 14. 5. 2024 do vključno 14. 6. 2024** s priporočeno pošiljko na naslov: **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto** s pripisom »**JAVNI RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA**« ali oddati osebno na poslovnem naslovu Germova ulica 6, 8000 Novo mesto. Zadnji dan oddaje vloge osebno na poslovnem naslovu je 14. 6. 2024 do 15:00. Vloge oddane po pošti se bodo štete kot pravočasne, če bodo poslane priporočeno po pošti do vključno 14. 6. 2024. Vloga oddana preko spletnega obrazca, mora biti poslana do vključno 14. 6. 2024 do 24:00.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

5.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno priložiti izpolnjene listine pod točkami 1 in 3, druge listine pa, če na njihovi podlagi prosilec uveljavlja dodatne točke iz tega razpisa. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

1. **izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer, izjavo o premoženjskem stanju** prosilca in ožjih družinskih članov - članov gospodinjstva, ki lahko kandidirajo skupaj s prosilcem, **izpolnjeno in podpisano izjavo prosilca o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih** prosilca in članov prosilčevega gospodinjstva, ki lahko kandidirajo skupaj s prosilcem za leto 2023;
2. **dokazilo o delovni dobi;**
3. **veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu:** opis bivalnih razmer, če je prosilec brezdomec ali biva v baraki ali izkazuje, da ima naslov bivanja prijavljen na pristojnih institucijah (CSD, Rdeči križ, Karitas) ali naslovu občine; dokazilo o bivanju v bivalni enoti, materinskem domu ali varni hiši, nestanovanjskih prostorih; najemna ali podnajemna pogodba ali dokazilo o plačevanju tržne najemnine; pogodba o bivanju v delavskem domu ali stanovanjski skupini ali študentskem domu ali službenem stanovanju z dokazilom o poteku najemnega razmerja prej kot v letu dni oziroma da je najemodajalec že podal odpoved; dokazilo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih - potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinski skupnosti za starše, sorodnike ali prijatelje; dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice, če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja; dokazilo o bivanju v hišniškem stanovanju, na katerem je bila pridobljena pravica do bivanja pred letom 1991 in morebitna tožba na izselitev; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu ter v kolikor se z vrednotenjem po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor GURS ne strinja, vrednost nepremičnine, izkazane na podlagi uradne cenitve nepremičnine, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca;

4. v primeru nezaposlenosti prosilca oziroma njegovega zakonca/partnerja, ki ima hkrati doseženo višjo ali drugo visoko stopnjo izobrazbe - **potrdilo o nezaposlenosti prosilca**, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja (izda Zavod RS za zaposlovanje);
5. če je prosilec nezakoniti uporabnik stanovanjske enote v lasti Mestne občine Novo mesto, **dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova uporabe stanovanjske enote in dokazilo o poravnanih morebitnih sodnih stroških**;
6. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju **dokazilo o kvaliteti** – stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja, Uradni list SRS, št. 25/81 s spremembami) oziroma 170 točkami po novem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 127/04 s spremembami): **zapisnik o točkovanju stanovanja**, s katerim načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje stanovanj po citiranem pravilniku iz leta 2004;
7. v primeru neprimerne stanovanjske površine – **navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb**, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo;
8. **kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti**;
9. **kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka**;
10. **potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let**;
11. **zdravniško potrdilo o nosečnosti**;
12. **odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok** zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
13. **odločbo in mnenje Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini in nezmožnosti vrnitve k staršem**;
14. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – **dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada**. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
15. **potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza o kronični bolezni zgornjih dihal ali astmi, ki ne sme biti starejša od 30 dni**;
16. **dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta** – slepota, gluhost (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS) ali **odločbo o razvrstitvi otroka ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe**;
17. **potrdilo ustrezne institucije**, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, **gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe**;
18. **dokazilo o nasilju v družini** – strokovno mnenje centrov za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v javno mrežo socialnovarstvenih programov, kot izhaja iz objave na spletni strani: <https://www.szslo.si/verifikacija>, ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju. Mreža programov preprečevanja nasilja, programov za pomoč žrtvam nasilja in programov za delo z povzročitelji nasilja, se v evidenci o javnih verificiranih socialnovarstvenih programov vodi pod mrežo JSVP-I in le te organizacije lahko izdajajo potrdila, ki jih je moč priznati v okviru

predmetne prednostne kategorije. Potrdilo mora biti izdano na veljavnem obrazcu, ki ga je izdala Socialna zbornica Slovenije;

19. **dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva** (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
20. **potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca** (fotokopija diplome, spričevala). Iz priložene dokumentacije mora izhajati ali gre za »pred bolonjski« ali »bolonjski« študij. Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center;
21. **izjava o vseh plačanih obveznostih**, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanjsko enoto;
22. **izjavo o sodelovanju na prejšnjem razpisu**;
23. **dokazilo o plačilu oziroma oprostitvi plačila upravne takse**.

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

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo razpisnik skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobil neposredno iz uradnih evidenc.

Če bo prosilec oddal nepolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi pod tč. 1. in 3, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Razpisnik vloge in priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske in druge razmere prosilcev.

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.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi razpisnik lahko pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja in zdravstvene razmere, na katere vpliva vlažnost stanovanja.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, in dokumentiranih poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. Ogled se opravi nenapovedano in le pri tistih udeležencih, ki bodo na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali največje število točk glede na število razpisanih stanovanj.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.

Prosilec je dolžan takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, sprememba stanovanjskega statusa, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih, socialnih in drugih razmer, bodo prosilci razpisa glede na število zbranih točk uvrščeni na prednostno listo. Seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine (lista A), bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan Mestne občine Novo mesto. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspešnimi upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
 - se ne odzove v postavljenem roku na podpis pogodbe o lastni udeležbi, pogodbe ne podpiše, oziroma lastne udeležbe v postavljenem roku ne plača,
 - poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,
- se črta iz seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo lahko razpisnik ponovno preveril, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, Germova ulica 6, Novo mesto, v času uradnih ur, vsak torek in četrtek med 8. in 16. uro in vsak delovni dan na telefonskih številkah 08/200 72 81 in 051 271 419 ter na elektronskem naslovu info@jss-monm.si.

7. VELJAVNOST PREDNOSTNE LISTE PO TEM JAVNEM RAZPISU IN PRENEHANJE VELJAVNOSTI PREDNOSTNE LISTE NA PODLAGI PREJŠNJEGA JAVNEGA RAZPISA

Prednostna lista, ki bo oblikovana na podlagi tega javnega razpisa, bo veljala do objave nove prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Prednostna lista z dne 3. 4. 2023, oblikovana na podlagi javnega razpisa, ki je bil objavljen 11. 3. 2022, preneha veljati z dnem objave prednostne liste po tem javnem razpisu.

Številka: 352-0031/2024
Datum: 14. 5. 2024



Direktor, mag. Bojan Rajer

