

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) 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 in 77/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, z dne 26. 10. 2022 ter Pravilnika o dodeljevanju kadrovskega stanovanja v Mestni občini Novo mesto v najem, št.: 352-0032/2023, z dne 11. 8. 2023 (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) objavlja

6. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV KADROVSKIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet

JSS MONM na podlagi Pravilnika objavlja Javni razpis za oddajo kadrovskega stanovanja v najem, in sicer je predmet oddaje:

1. Stanovanje v prenovljenem večstanovanjskem objektu v starem mestnem jedru Novega mesta, na naslovu **Glavni trg 2, 8000 Novo mesto**. Stanovanje je velikosti **52,6 m²** bivalne površine s shrambo v velikosti **3,8 m²**. V objektu je dvigalo.
2. Stanovanje v 1. nadstropju hiše, v kateri sta prva etaža in pritličje namenjena poslovni dejavnosti, na naslovu **Pod Trško goro 13, 8000 Novo mesto**. Stanovanje je velikosti **99,60 m²** uporabne površine. V objektu ni dvigala.

Kadrovskega stanovanja 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 kadrovskega stanovanja določena **v višini 8 EUR za m² uporabne površine**, ki se korigira s korekcijskimi faktorji v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). Najemnina se mesečno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Najemnina določena v prejšnjem členu se lahko s sklepom direktorja JSS MONM spremeni v razponu do 15%, smiselno kot velja za prosto oblikovano najemnino iz 4. člena Sklepa JSS MONM o stanovanjski najemini št.: 352-7/2023 z dne 30.3.2023.

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;
- **prošilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primernega 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 prošilec 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 neprofitnega 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 možno oddati **do vključno 23. 5. 2025:**

- 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 med 8. in 16. 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 **23. 5. 2025**. Če je vloga poslana z navadno pošto mora JSS MONM ali sprejemna pisarna Mestne občine Novo mesto prejeti vlogo najkasneje dne **23. 5. 2025**. Zadnji dan oddaje vloge osebno na poslovnem naslovu razpisnika je **23. 5. 2025 do 15:00**. Vloga oddana preko elektronske pošte se šteje za pravočasno, če jo informacijski sistem razpisnika prejme do vključno **23. 5. 2025 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.

7. UPRAVNA TAKSA

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo sklepa 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). Upravno takso lahko plačajo s plačilnim nalogom na področju 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 sklep, Sklic: 00 052025. 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).

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 nepolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi dokazili. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. **Vloge prosilcev,**

ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, 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 javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa (npr. sprememba naslova, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

Vse vloge prosilcev, ki izpolnjujejo splošne pogoje, bodo posredovane Komisiji za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem. Komisija pripravi predlog dodelitve kadrovskega stanovanja v najemu določenemu upravičencu, in ga z obrazložitvijo posreduje Nadzornemu svetu JSS MONM v potrditev. Komisija pri dodeljevanju kadrovskega stanovanja v najem v svojem predlogu upošteva velikost in funkcionalnost razpoložljivega stanovanja ter število oseb, ki bodo bivale v stanovanju.

Direktor JSS MONM izda sklep upravičencu, ki mu bo dodeljeno kadrovsko stanovanje v najem, neuspele prosilce pa se z dopisom obvesti o nedodelitvi kadrovskega stanovanja. Če se posamezen prosilec ne strinja z izidom javnega razpisa, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Najkasneje v 30 dneh po prejemu pritožbe, o pritožbi odloči župan MONM.

Uspelemu upravičencu, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
- 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 Pravidlnika.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno **na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto na Germovi ulici 6, 8000 Novo mesto in sicer od ponedeljka do petka od 8. do 15. ure**, na telefonski številki **08 200 72 81** v času delavnika ter na elektronskem naslovu **info@jss-monm.si**.

9. ODDAJA STANOVANJ V NAJEM

Direktor JSS MONM sprejme **sklep o dodelitvi oz. nedodelitvi kadrovskega najemnega stanovanja v najem** prosilcu.

Prosilci, ki mu bo dodeljeno kadrovsko najemno stanovanje, bo moral v roku 1 meseca od sklenitve najemne pogodbe prijaviti stalno bivališče na naslov tega stanovanja, in sicer za obdobje veljavnosti najemne pogodbe.

Kadrovsko najemno stanovanje se odda deloma opremljeno:

1. Stanovanje na naslovu Glavni trg 2 ima vgrajeno kuhinjsko opremo s kuhinjskimi elementi, ki je last najemodajalca.
2. Stanovanje na naslovu Pod Trško goro 13 je v večini opremljeno z izjemo postelje. Vsa oprema je last najemodajalca.

Najemnik je za zavarovanje opreme dolžan zagotoviti varščino v višini najmanj ene najemnine, kar se podrobneje opredeli 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 kadrovske 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 določeni v **Splošnih pogojih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem št. 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023** (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji), ki so objavljeni na spletni strani JSS MONM: <https://www.jss-monm.si/o-nas/zakonodaja/>. Pri dodeljevanju kadrovskih najemnih stanovanj se ne upošteva določil 18., 19. in 20. člena Splošnih pogojev.

Poleg prosilca lahko v kadrovske najemne stanovanja bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki jih je prosilec navedel ob prijavi na javni razpis ali je kasneje podal vlogo za vpis novih uporabnikov stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe. **Vsi polnoletni uporabniki stanovanja - ožji družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.**

Prosilci bodo morali ob sklenitvi najemne pogodbe podpisati **izjavo, da so seznanjeni z lokacijo stanovanja**, ki je v starem mestnem jedru Novega mesta na Glavnem trgu in se zavedajo možnosti občasnega hrupa zaradi urbanega dogajanja in organiziranih dogodkov na Glavnem trgu in do tega nimajo zadržkov ter se vnaprej odpovedujejo vsem pravnim zahtevkom iz tega naslova.

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, dne 7. 5. 2025

Št.: 352-0124/2025

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer