

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Sklad) na podlagi Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024, objavlja

JAVNI RAZPIS ZA SUBVENCIONIRANJE OBRESTNE MERE IN STROŠKOV NAJETIH STANOVANJSKIH KREDITOV MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM V MESTNI OBČINI NOVO MESTO ZA LETO 2026

1. PREDMET RAZPISA

Subvencije se pod pogoji iz pravilnika in tega javnega razpisa dodelijo v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov kredita za gradnjo, prenovu ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj mladim in mladim družinam ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov upravičencev. Subvencijo za poplačilo že odobrenega stanovanjskega kredita je mogoče pridobiti le za nezapadle obveznosti iz stanovanjskega kredita, ki je bil sklenjen v koledarskem letu pred letom razpisa (2024) oziroma za stanovanjski kredit, ki je bil (bo) sklenjen v letu objave razpisa (2025).

2. UPRAVIČENCI

Upravičenci do subvencije so **mladi ali in mlade družine**, ki so **državljeni Republike Slovenije**, s **stalnim bivališčem na območju Mestne občine Novo mesto** in ki **na območju Mestne občine Novo mesto rešujejo stanovanjski problem**.

Med upravičence se uvrščajo:

- **mladi**: mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let. V teh starostnih okvirjih se kot mladi šteje mlad posameznik ali mlad par brez otrok.
- **mlade družine**: za mlado družino se po tem pravilniku 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 na dan objave javnega razpisa stara vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.

Kreditojemalec je lahko samo upravičenec do subvencije, ki je naveden v sklepu o dodelitvi sredstev.

3. RAZPISNI POGOJI

Upravičenci do subvencije morajo izpolnjevati vsaj enega od splošnih pogojev, oba posebna pogoja ter dodatne pogoje, določene v pravilniku. Prijavitelj mora v svoji prijavi predložiti vse dokumente, zahtevane v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji.

Splošni pogoji so:

- da si z **gradnjo ali nakupom ali prenovu** stanovanja oz. stanovanjske hiše **rešujejo stanovanjsko vprašanje**,
- da **prenavljajo** stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let,

- da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer **dosedanje stanovanje postalo neprimerno**.

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; v nadaljevanju: Stanovanjski zakon). Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

Posebna pogoja sta:

- da skupni neto dohodki za preteklo koledarsko leto (to je 2024) **ne smejo presegati dohodkovnega cenusa**, 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.

- da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner **še ni koristil subvencije Mestne občine Novo mesto za reševanje stanovanjskega problema**, kamor sodi tudi znižano plačilo vrtca zaradi reševanja stanovanjskega problema.

Dodatni pogoji so:

- V primeru gradnje stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.
- V primeru prenove stanovanjske enote:
 - da je lastnik stanovanjske enote, ki jo prenavlja,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner pravnomočno gradbeno dovoljenje, oziroma drugo ustrezno dokumentacijo v primeru prenove.
- V primeru nakupa stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali vsaj predpogodbo za nakup stanovanjske enote.
- V primeru poplačila že odobrenega stanovanjskega kredita:
 - da je lastnik stanovanjske enote, za katero je najel stanovanjski kredit,
 - da ima sklenjeno pogodbo o najemu stanovanjskega kredita iz koledarskega leta pred letom objave razpisa oziroma v letu objave razpisa.

Izpolnjevanje navedenih pogojev se dokazuje na dan oddaje vloge na javni razpis.

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

4. VIŠINA SUBVENCije

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.

Subvencija se dodeli v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita (obresti in stroškov odobritve kredita).

Subvencija se izplača v največ dveh obrokih, odvisno od višine že plačanih zapadlih obresti na dan sklenitve pogodbe o subvenciji. V primeru že plačanih obresti kredita v znesku najmanj 10.000 eur se subvencija izplača v enem obroku, v primeru odplačanega manjšega zneska pa v 2 obrokih v razmaku 12 mesecev.

Višina dodeljene subvencije znaša 10 % glavnice najetega kredita, vendar ne sme biti večja od skupnih stroškov najetega kredita (obresti in stroškov odobritve), oziroma ne sme presegati 5.000 €. Za prenovo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru se lahko najvišji možni znesek kredita poveča do 20 %.

5. MERILA ZA OBLIKOVANJE PREDNOSTNIH VRSTNIH REDOV UPRAVIČENCEV

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnih vrstnih redov so:

- status družine, prosilca,
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine in način reševanja stanovanjskega vprašanja.

Točkovno vrednotenje meril je opredeljeno v 8. členu pravilnika in v prilogi tega razpisa. Točke se za posameznega upravičenca seštevajo.

Na prednostnem vrstnem redu upravičencev se višje uvrsti tisti upravičenec, ki na podlagi točkovnika doseže višje število točk. V primerih, ko imata dva ali več upravičencev enako število točk, se višje uvrsti tisti izmed njih, ki izkazuje nižji neto dohodek.

Dodelitev subvencij poteka po zaporedju po prednostnem vrstnem redu upravičencev do porabe zagotovljenih sredstev za ta namen.

Prejemniki subvencije so dolžni najkasneje v roku 8 dni od pravnomočnosti sklepa o dodelitvi subvencije Sklad pisno obvestiti ali bodo sklenili kreditno pogodbo in koristili odobreno subvencijo, sicer se šteje, da odobrene subvencije ne bodo koristili in se ta lahko dodeli naslednjemu upravičencu na posameznem prednostnem vrstnem redu.

Z upravičenci do subvencije, ki bodo podali pisno obvestilo o sklenitvi kreditne pogodbe in koriščenju odobrene subvencije, Sklad sklene pogodbo, v kateri se uredijo medsebojna razmerja.

6. OBRAZEC VLOGE

Prosilec predloži vlogo za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov na **predpisanem obrazcu Sklada**, ki je sočasno z javnim razpisom objavljen na spletni strani Sklada: <https://www.jss-monm.si/> 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.

7. DOKAZILA

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. **ostala dokazila glede na zahteve razpisnega postopka** (kreditna pogodba, gradbeno dovoljenje, ZK izpisek, najemna pogodba,...)

8. ODDAJA VLOGE

Vlogo s prilogami je možno oddati **do vključno 30. 1. 2026** s pripisom »Vloga za subvencijo stanovanjskih kreditov 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 poštne 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.

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. 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 odločbo**, 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).

10. OBRAVNAVA VLOG

Vloge, ki bodo oddane pred rokom za oddajo ne bodo sprejete in odprte ter bodo vrnjene naslovniku. 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 razpisa, bodo s sklepom zavrnjene 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.

11. IZID RAZPISA

O izidu javnega razpisa bodo vlagatelji s sklepom obveščeni predvidoma v roku 30 dni od datuma odpiranja prijav.

12. OSTALO

Nadzorni svet Sklada lahko po objavi tega javnega razpisa sprejme obvezno razlago posameznih določb tega razpisa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih Sklad objavi na enak način kot ta razpis 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.

13. POMEMBNA OPOZORILA

Šteje se, da:

- so prosilci, ki so se prijavili na ta javni razpis, seznanjeni z vso vsebino javnega razpisa, izhajajočo iz besedila in drugih listin, ki so priloga tega razpisa ter, da se z njo v celoti strinjajo in pogoje razpisa v celoti sprejemajo;
- se prosilci strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo 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.

6. PRILOGI

- Merila za točkovanje upravičencev
- Vloga za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto za leto 2026

Novo mesto, dne 24. 11. 2025

Številka: 352-0338/2025



Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer

PRILOGA 1: MERILA ZA TOČKOVANJE UPRAVIČENCEV

a) mlade družine – 100 točk

b) mladi – samske osebe oziroma pari brez otrok – 50 točk.

c) število otrok: za vsakega mladoletnega otroka in otroka, za katerega velja dolžnost preživljanja ter zdravniško izkazana nosečnost – 10 točk

Kot mladoleten se šteje otrok, ki v koledarskem letu objave razpisa dopolni največ 18 let.

d) družine z manjšim številom zaposlenih članov – 30 točk

Za družino z manjšim številom zaposlenih se šteje družina, v kateri je zaposlen samo en član.

e) invalidi in družine z invalidnim članom – 80 točk

Točke se dodelijo, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo ugotovljeno po pristojni komisiji
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid
- družini, katere družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

f) stanovanjske razmere in način reševanja stanovanjskega vprašanja:

- prosilci, ki so najemniki ali podnajemniki – **30 točk**
- prosilci, ki imajo za nedoločen čas sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto in bodo po končani gradnji stanovanjske hiše ali nakupa lastnega stanovanja izpraznili to stanovanje – **80 točk**
- prosilci, ki gradijo, kupujejo ali prenavljajo stanovanjsko hišo, stanovanje na vasi – **50 točk.**

g) Izobrazba prosilca

- raven VI/1– **50 točk**
- raven VI/2 – **60 točk**
- raven VII – **70 točk**
- raven VIII– **80 točk**