

Na podlagi prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, Dolenjski uradni list, št. 22/2023, 5/2024, 18/2024, 3/2025, 21/2025) in 19. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto št.: 0141-0001/2026 z dne 23. 3. 2026 ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 28. seji dne 13. 5. 2026, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM) objavlja

JAVNI POZIV ZA SOFINANCIRANJE REKONSTRUKCIJE IN GRADNJE STANOVANJ MLADIM INVESTITORJEM NA OBMOČJU NOVEGA MESTA V LETU 2026

I. PREDMET POZIVA

Predmet poziva je sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje stanovanj mladim, ki želijo samostojno rešiti svojo stanovanjsko problematiko. Upravičenci morajo po izgradnji oziroma rekonstrukciji zagotoviti dejansko uporabo stanovanjske enote za lastno bivanje.

Za gradnjo po tem javnem pozivu se šteje novogradnja stanovanjske enote v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1).

Za rekonstrukcijo po tem javnem pozivu se šteje rekonstrukcija objekta v skladu z Gradbenim zakonom (GZ-1), pri kateri se z gradbenimi posegi spreminjajo tehnične značilnosti obstoječega objekta, posega v konstrukcijske elemente objekta ali spreminja njegova namembnost, pri čemer se ohrani vsaj del obstoječega objekta.

II. UPRAVIČENCI

Upravičenci do javnih sredstev predvidenih s tem pozivom so **mladi ali mlade družine**, ki **prvič rešujejo svojo stanovanjsko problematiko** bodisi z **novogradnjo** bodisi z **rekonstrukcijo** obstoječega objekta **na območju Mestne občine Novo mesto** (v nadaljevanju prosilci).

Med upravičence se uvrščajo:

- **Mladi:** Za mladega se šteje prosilec, ki je na dan objave javnega poziva star vsaj 18 let in ni starejši od 35 let. V teh starostnih okvirjih se kot mladi šteje mlad posameznik ali mlad par brez otrok
ali
- **Mlade družine:** Za mlado družino se šteje družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim mladoletnim otrokom, in pri kateri sta oba od staršev na dan objave javnega poziva stara vsaj 18 let in ne več kot 40 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu poziva pričakuje rojstvo prvega otroka.

ki ne prebivajo **v lastni stanovanjski enoti**.

III. PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE

Šteje se, da prosilec **prvič rešuje stanovanjsko problematiko**, če on in člani njegovega gospodinjstva do dneva oddaje vloge:

1. **nimajo v lasti ali solasti primerne stanovanjske enote**, ki bi jim omogočala trajno in primerno bivanje,
2. **še niso trajno rešili svojega stanovanjskega vprašanja** z lastništvom, gradnjo ali drugo obliko pridobitve stanovanjske enote za lastno bivanje,
3. **ne prebivajo v lastni stanovanjski enoti**, temveč:
 - prebivajo pri starših ali drugih osebah,
 - prebivajo kot uporabniki stanovanja brez sklenjene najemne pogodbe,
 - prebivajo v najemu ali drugi nestalni obliki bivanja,
4. **prvič pridobivajo samostojno stanovanjsko enoto z gradnjo ali rekonstrukcijo objekta**, namenjeno lastnemu trajnemu bivanju.

Ne glede na prejšnji odstavek se za upravičence **ne štejejo** prosilci:

1. **ki so lastniki ali solastniki primerne stanovanjske enote**, razen če izkažejo, da ta ni primerna za bivanje ali je ne morejo uporabljati za lastno bivanje,
2. **ki so že trajno rešili stanovanjsko problematiko** (npr. z nakupom, gradnjo ali pridobitvijo stanovanja za lastno bivanje),
3. **ki so najemniki javnega najemnega stanovanja**, oddanega na podlagi veljavne najemne pogodbe za nedoločen čas ali drugega pravnega naslova, ki zagotavlja dolgoročno stanovanjsko varnost,
4. **ki so že koristili javna sredstva za namen prvega reševanja stanovanjske problematike**, med katera šteje tudi znižano plačilo vrtca zaradi reševanja stanovanjskega problema,
5. **katerih namen pridobitve ali rekonstrukcije nepremičnine ni lastno bivanje** (npr. oddajanje, investicija, počitniška raba).

Kot primerna stanovanjska enota se šteje stanovanje ali stanovanjska hiša, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njihovih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom, ter ustrezati površinskim normativom v skladu s Pravilnikom o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25).

IV. OBRAVNAVA VLOG

Prosilci bodo obravnavani po načelu **časovne prioritete** (prednost imajo prej vložene vloge). Upravičenost do sofinanciranja izgradnje oziroma rekonstrukcije stanovanjske enote bo ugotavljala tričlanska komisija, ki jo bo imenoval direktor Sklada s sklepom.

V. VIŠINA RAZPOLOŽLJIVIH SREDSTEV

Sredstva za sofinanciranje za leto 2026 v višini 10.000,00 EUR so zagotovljena v proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2026 na proračunski postavki 18061017 – Spodbujanje programov na stanovanjskem področju.

Sredstva so namenjena pospeševanju reševanja stanovanjske problematike mladih, predvsem tistih, ki želijo samostojno rešiti svoj stanovanjski problem bodisi z gradnjo bodisi z rekonstrukcijo obstoječega objekta.

Skupna višina namenskih sredstev se lahko poveča z zagotovitvijo dodatnih sredstev v proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2026.

VI. DELEŽI SOFINANCIRANJA

Občina se zavezuje, da bo sofinancirala rekonstrukcijo in gradnjo stanovanj **v višini 1.300,00 EUR na posamezno enoto**.

V primeru mlade družine se višina sredstev za sofinanciranje poveča za 25 % za vsakega otroka, ki na dan objave javnega poziva še ni dopolnil 6 let, vendar največ do višine 2.000,00 EUR. Sofinanciranje bo prosilec na voljo do porabe proračunskih sredstev.

VII. POGOJI SOFINANCIRANJA

Pogoji pridobitve sredstev so naslednji:

- prosilec je **mladi ali mlada družina**,
- **prvo reševanje stanovanjskega problema prosilca**,
- **novogradnja bodisi rekonstrukcija** obstoječega objekta **na območju Mestne občine Novo mesto**,
- podpisana izjava prosilca, s katero sprejema obveznost, da bo gradnjo oziroma rekonstrukcijo **dokončal v roku treh let od datuma nakazila dodeljenih sredstev** in JSS MONM posredoval obvestilo s predloženimi dokazili o dokončanju gradnje oziroma rekonstrukcije (na obrazcu 3),
- podpisana izjava prosilca, s katero sprejema obveznost, da se bo po končani gradnji **v roku enega meseca preselil v rekonstruirano oziroma novo zgrajeno stanovanje** in prijavil stalno bivališče na naslovu stanovanjske gradnje, za katero je prejel sofinanciranje in o tem pisno obvestil JSS MONM (na obrazcu 4),
- prosilec mora **izkazati začetek rekonstrukcije oziroma gradnje** tako, da ob prijavi na javni poziv predloži ustrezna dokazila (npr. fotografija gradbišča z gradbiščno tablo in izkopom gradbene jame, fotografija začete rekonstrukcije obstoječe stavbe, predložitev sklenjene pogodbe z izvajalcem del, ipd.),
- podpisana izjava prosilca, s katero sprejema obveznost, da bo v stanovanju, za katero je prejel sofinanciranje, **prebival sam ali z družino neprekinjeno najmanj tri leta od datuma vselitve** (na obrazcu 5).

Prosilec končano gradnjo izkaže:

- z **uporabnim dovoljenjem**, ki ga je pridobil za stanovanjsko enoto v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo ali
- z **izjavo nadzornika gradnje**, da so končana vsa dela, potrebna za uporabo stanovanjske enote.

Navedena dokazila o končani gradnji je prosilec dolžan posredovati JSS MONM v roku treh let od nakazila dodeljene višine sofinanciranja, kar sprejema s podpisom izjave na obrazcu 3.

V primeru spremembe področne zakonodaje, ki se bo morebiti nanašala na termin »končana gradnja«, se bo upoštevala spremenjena zakonodaja.

V primeru, da prosilec ne zadosti pogojem sofinanciranja, mora vrniti dodeljena sredstva s pripadajočimi zamudnimi obrestmi za obdobje od dneva nakazila dalje. Resničnost izjav prosilca in izpolnjevanje

razpisnih pogojev ter predložene dokumentacije in dokončane gradnje oziroma rekonstrukcije se bo preverilo na terenu s strani tričlanske komisije.

VIII. VSEBINA VLOGE

Prosilec mora dostaviti naslednje dokumente:

- prijavo na obrazcu št. 1,
- v primeru novogradnje oziroma rekonstrukcije v kolikor veljavni predpisi to določajo: kopija izdanega gradbenega dovoljenja, ki se glasi na prosilca ali potrdilo upravnega organa o oddaji popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- v primeru potrebnega gradbenega dovoljenja potrdilo o plačanem komunalnem prispevku,
- kopijo osebnega dokumenta prosilca in njegovega partnerja,
- kopijo potrdila o stalnem in začasnem prebivališču za prosilca in njegovega partnerja,
- kopije rojstnih listov in osebnih dokumentov otrok,
- podatke o otrocih, ki na dan objave javnega poziva še niso dopolnili 6 let na obrazcu št. 2,
- podpisano izjavo o roku dokončanja gradnje oziroma rekonstrukcije na obrazcu 3,
- podpisano izjavo o roku preselitve in prijavi stalnega prebivališča na obrazcu 4,
- podpisano izjavo o bivanju v novi stanovanjski enoti na obrazcu 5,
- fotografije začete gradnje (fotografija gradbiščne table na terenu in izvedenega izkopa gradbene jame oziroma fotografije gradnje oziroma začete rekonstrukcije),
- podatke o banki in številki TRR za nakazilo sredstev na obrazcu št. 6.

Prosilec mora vložiti popolno vlogo z vsemi zahtevanimi obrazci in prilogami. Razpisna dokumentacija bo od dneva objave javnega poziva na razpolago na spletni strani JSS MONM <https://www.jss-monm.si/> pod rubriko Javni razpisi.

IX. ROK IN NAČIN PRIJAVE

Zainteresirani prosilci lahko oddajo vlogo za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novega stanovanja do porabe proračunskih sredstev za leto 2026 oziroma **najkasneje do 30. 11. 2026**.

Prijave na javni poziv za dodelitev sredstev morajo zainteresirani prosilci poslati:

- **po pošti** v zaprtih ovojnica na naslov Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto s pripisom »Prijava na javni poziv za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem v letu 2026«. Na zaprti ovojnici mora biti na zadnji strani naveden polni naslov prijavitelja.
- **na elektronski naslov:** obvestila@jss-monm.si s pripisom v zadevi e-pošte: »Prijava na javni poziv za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem v letu 2026« Vloga mora biti podpisana lastnoročno ali z varnim 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 pošne pošiljke, ki ga označi izvajalec pošne storitve. Če dan sprejetja pošne 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.

X. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG IN OBVEŠČANJE O IZIDU POZIVA

Vse prejete vloge bo obravnavala tričlanska komisija, ki jo bo imenoval direktor JSS MONM, ob upoštevanju časovne prioritete glede na datum prejema vlog. Odpiranje vlog ni javno. Upoštevale se bodo samo vloge, ki bodo oddane na razpisnem obrazcu in bodo oddane najkasneje 30. 11. 2026.

Če vloga ob vložitvi ni popolna, se prosilca pozove, naj vlogo v roku največ 8 dni dopolni. Če tega ne stori, oziroma je vloga kljub dopolnitvi še vedno nepopolna, se vloga s sklepom zavrže.

Seznam upravičencev za dodelitev sredstev za sofinanciranje pripravi komisija najkasneje v roku 15 dni od obravnave vlog in ga posreduje direktorju JSS MONM.

Direktor na podlagi seznama izda odločbo o dodelitvi sredstev za sofinanciranje za posameznega upravičenca. Zoper odločbo je dovoljena pritožba na župana Mestne občine Novo mesto. Odločitev župana je dokončna.

Nakazilo odobrenih sredstev za sofinanciranje se izvede na osebni račun upravičenca 30 dni po pravnomočnosti odločbe.

Sredstva se dodelijo v skladu z navodili javnega poziva, in sicer v skladu z načelom časovne prioritete.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto lahko javni poziv po svoji prosti presoji brez kakršnihkoli posledic razveljavi ali razdeli le določen del razpoložljivih sredstev.

XI. DODATNE INFORMACIJE

Vse informacije lahko prosilci dobijo **v času uradnih ur v torek in četrtek od 8. do 16. ure:**

- osebno na poslovnem naslovu JSS MONM: Germova ulica 6, 8000 Novo mesto,
- na telefonski številki 08 200 72 81,
- na elektronskem naslovu info@jss-monm.si.

XII. NADZOR NAD IZVAJANJEM

Namenska proračunska sredstva se lahko porabijo samo za namen, za katerega so dodeljena. Če komisija ugotovi, da so bila sredstva porabljen za drug namen ali da so bila dodeljena na podlagi neresničnih podatkov oziroma je prejemnik prekršil razpisna določila, je občina upravičena zahtevati vračilo dodeljenih sredstev v enkratnem znesku. V teh primerih bo moral prejemnik vrniti sredstva s pripadajočimi zamudnimi obrestmi za obdobje od dneva nakazila dalje.

Številka: 352-0031/2026

Datum: 14. 5. 2026

Direktor
JSS MONM
mag. Bojan Rajer