

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto skladu z določbami 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, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1) in Splošnih pogojev za oddajo postelj v bivalnih enotah za dijake in študente št. 352-0002/2025-1 z dne 23. 1. 2025 objavlja

4. JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO POSTELJE DIJAKOM IN ŠTUDENTOM - BIVALNA ENOTA ZA DIJAKE IN ŠTUDENTE SMREČNIKOVA 8

- Prijave do dneva zaprtja javnega razpisa -

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: Sklad), razpisuje možnost ugodnega bivanja za dijake in študente v 5-sobnem stanovanju s 6 posteljami v večstanovanjskem bloku na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu. Z najemom postelje bo na voljo tudi souporaba skupnih prostorov stanovanja: skupne kuhinje in jedilnice, dnevne sobe, moške in ženske kopalnice, souporaba shrambe ter souporaba parkirnega mesta v skladu s hišnim redom.

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet najema

- (1) Na voljo za **oddajo sta 2 postelji v dvoposteljni sobi v velikosti 17,7 m².**
- (2) Bivalna enota s strani Sklada funkcionalno opremljena s kuhinjo in vgradnimi elementi (tudi pomivalni in pralni stroj), dvema opremljenima kopalnicama (moško in žensko), sobe pa z osnovnimi omarami, posteljami ter mizami in stoli glede na število oseb, za kolikor je soba primerna. Postelje imajo vzmetnice.

1.2. Obračun najemnina

- (1) Najemnina za posteljo je določena s strani Sklada v spodnji preglednici. Ob uveljavitvi tega razpisa je določena najemnina v sledeči višini:

Tip sobe	Mesečna najemnina na posteljo	Mesečni obratovalni stroški na posteljo	Mesečna najemnina skupaj s stroški na posteljo
2-posteljna	130 €	50 €	180 €

- (2) Znesek mesečne najemnine za posteljo v bivalni enoti se opredeli tudi v najemni pogodbi. Najemnina se lahko spremeni s sklepom Sklada, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti.
- (3) V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo bivalne enote oziroma sobe. V najemnino so všteti tudi obratovalni stroški (individualni in skupni). Sklad si pridržuje pravico uskladiti najemnino v delu, ki se nanaša na obratovalne stroške, predvidoma enkrat letno v mesecu marcu, na podlagi obratovalnih stroškov v preteklem letu.

1.3. Najemno razmerje

- (1) Izbrani prosilec s Skladom po zaključenem postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev sklene najemno pogodbo, s katero najame predmet pogodbe – posteljo v bivalni enoti za dijake in študente.
- (2) Stroške v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe krije Sklad, stroške sklenitve morebitnih dodatkov krije najemnik, razen dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja Sklada.
- (3) Najem postelje se lahko izvede le za določen čas in sicer do zaključka srednješolskega oz. visokošolskega študija, do vključno 29. leta (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), z odpovedno dobo treh mesecev.
- (4) Najkrajša doba najema je eno leto z možnostjo podaljšanja do največ treh let, vendar največ do zaključka visokošolskega študija in do vključno 29. leta. Doba najemnega razmerja se lahko s strani Sklada skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih v najemni pogodbi določi najemniku Sklad, izvajanja kaznivih dejanj ter drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo. Vsak posameznik je lahko samo enkrat najemnik postelje v bivalni enoti za študente Smrečnikova 8 ne glede na dobo najema.

1.4. Varščina za najem

- (1) Varščina so denarna sredstva, ki jih prosilec nakaže na bančni račun Sklada pred sklenitvijo najemne pogodbe in so ob morebitni izselitvi najemnika potrebna za vzpostavitev bivalne enote oz. sobe v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja.
- (2) Višina varščine znaša dve mesečni najemnini, vezani na posameznika in posteljo, ki se dodeljuje v najem. Varščina se neobrestovano vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja.
- (3) Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine so opredeljeni v najemni pogodbi.

2. RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI

2.1. Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci

Dijaki in študenti so upravičeni do najema postelje v bivalni enoti, če izpolnjujejo naslednje pogoje:

- **so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji;**
- **so stari od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta** (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti). Za polnoletno osebo se šteje oseba, ki je do dneva oddaje prijave na ta razpis dopolnila 18 let. Nepolnoletne osebe se ne morejo prijaviti za najem oziroma bivati v bivalni enoti.;
- **se ali se bodo srednješolsko ali visokošolsko izobraževali v Mestni občini Novo mesto;**
- **so popolno poslovno sposobne fizične osebe.**

2.2. Prednostne kategorije

(1) Prednostne kategorije, ki so upoštevane pri tem razpisu, so sledeče:

- a) **Ranljivi prosilci** – kar pomeni, da so bolj izpostavljeni tveganjem kot njihovi vrstniki (zdravstvene težave, pomanjkanje, izkoriščanje, zloraba, zanemarjanje, nasilje v družini, prostorska stiska....) ter lahko listinsko dokažejo to prednost (zdravniško potrdilo, mnenje CSD, odločbo o denarni pomoči, potrdilo o nasilju v družini, dogovor o reševanju socialne problematike).

Znotraj te kategorije imajo prednost tisti, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oz. tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Kot dokazilo, da prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje oziroma da tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega, morajo prosilci o tem k prijavi priložiti svojo izjavo, ki mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije – priloga 1.

- b) **Prosilci, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oz. tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega.** Kot dokazilo, da prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje oziroma da tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega, morajo prosilci o tem k prijavi priložiti svojo izjavo, ki mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije – priloga 1.

Znotraj te kategorije so prosilci razvrščeni v starostne skupine. Prednost znotraj posameznih starostnih skupin imajo prosilci, ki ne presegajo navedene meje vključno navedenega zneska povprečnega letnega obdavčenega dohodka, prednost pred prosilci iz te kategorije, ki presegajo mejo obdavčenega dohodka, kot je določeno v tabeli:

Prednost	Starost	Prosilci rojeni	Meja povprečnega letnega obdavčenega dohodka
1.	27-29	od 1.1.1998 do 31.12.1996	do 12.300 eur
2.	24-26	od 1.1.2001 do 31.12.1999	do 7.400 eur
3.	18-23	od 1.1.2004 do 31.12.2002	do 2.800 eur

Sklad bo zaradi enostavnejše oddaje prijav s strani prosilcev, kvalitete podatkov in hitrejšega postopka preverjanja prednosti sam pridobil podatke o višini prejetih dohodkov s strani Finančne uprave Republike Slovenije ob soglasju prosilca v prijavi. V primeru, da prosilec ne soglaša s pridobitvijo podatkov Sklada s strani FURS, te prednosti ne more uveljavljati

- c) **Ostali dijaki in študenti**, ki izpolnjujejo pogoje iz točke 2.1. javnega razpisa.

3. PREDLOŽITEV LISTINSKIH DOKAZIL

K vlogi za dodelitev postelje v bivalni enoti za dijake in študente morajo prosilci obvezno priložiti naslednje listine:

1. **Izpolnjen obrazec vloge,**
2. **Fotokopijo osebnega dokumenta prosilca,**
3. **Potrdilo o vpisu v srednješolsko ali visokošolsko izobraževanje v Mestni občini Novo mesto za šolsko leto 2025/2026,**
4. **V kolikor prosilec uveljavlja prednostne kategorije:**
 - **Ranljivi prosilec:** potrdilo, ki izkazuje to stanje,
 - **Prvo reševanje stanovanjskega vprašanja:** Izjavo o prvem reševanju stan. vprašanja - priloga 1,
5. **Dokazilo o plačilu upravne takse oziroma oprostitvi plačila upravne takse.**

Sklad vlogo in priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

V primeru, da prosilec predloži nepopolno vlogo, ki ne vsebuje zahtevanih listin oz. dokazil, bo pozvan, da v določenem roku vlogo dopolni z manjkajočo dokumentacijo. Vloge prosilcev, ki v predpisanem roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili bodo s sklepom zavržene. Vloge prosilcev, ki v predpisanem roku ne bodo dopolnjene z dokazili za uveljavljanje prednostne kategorije, bodo obravnavane kot da prosilec ni uveljavljal prednostne kategorije.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Način prijave

- (1) Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke. Najem po tem razpisu je omejen na posteljo v bivalni enoti na enega prosilca – fizično osebo. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene.
- (2) V sobi za dve osebi sta lahko le posameznika istega spola. Pri gibalno oviranih osebah se prošnje proučujejo glede na okoliščine konkretnega primera.
- (3) Sklad bo o vseh prejetih prošnjah za prerazporeditev odločal o prošnjah na podlagi razpoložljivosti postelj in ga predlogi izbranih najemnikov ne zavezujejo oziroma ne nosi nobenih posledic v primeru nerazpoložljivosti postelj ali svoje odklonitve prerazporeditve.

4.2. Obrazec

- (1) Prosilci, ki želijo najeti posteljo po pogojih tega razpisa oddajo prijavo na **posebnem obrazcu razpisnika**. Fizični obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo na poslovnem naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, Germova ulica 6, 8000 Novo mesto, vsak dan med 8:00 in 15:00. 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/>.
- (2) Vsak prosilec lahko odda samo eno prijavo, s katero izrazi interes za najem postelje v bivalni enoti po tem razpisu.

4.3. Upravna taksa

- (1) 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 082025. Fotokopijo plačilnega naloga se priloži k vlogi oziroma nalepi na vlogo.
- (2) 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.

4.4. Rok in način oddaje vloge

- (1) Vlogo s prilogami je možno oddati od dneva objave javnega razpisa na spletni strani Sklada dalje **do dneva objave zaključka javnega razpisa na spletni strani sklada**:
 - 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** vsak dan med 8. in 15. uro, ali
 - poslati **elektronsko na naslov: obvestila@jss-monm.si** (vloga mora biti podpisana lastnoročno ali z elektronskim podpisom).
- (2) Če se vloga pošlje priporočeno, se za dan in uro, ko je sklad prejel vlogo, šteje dan in ura oddaje vloge na pošto. Za vloge, poslane po navadni pošti se šteje, da so prejete tistega dne, ko jih sklad dejansko prejme. Zadnji dan oddaje vloge osebno **na poslovnem naslovu razpisnika je dan objave zaključka javnega razpisa do 15:00**. Vloga oddana **preko elektronske pošte** se šteje za

pravočasno, če jo informacijski sistem razpisnika prejme **do dneva objave zaključka razpisa do 24:00.**

- (3) 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.

4.5. Potek razpisnega postopka

- (1) Prejete vloge bo obravnavala strokovna komisija, ki bo imenovana v okviru razpisa.
- (2) Sklad bo vsem prijavljenim prosilcem **poslal odločbo ali je prosilec upravičen do najema postelje v bivalni enoti ter prioritetni razred, pri čemer se kot prva izbira šteje bivanje v dvoposteljni sobi, ker je po tem razpisu le ta na voljo.** Odločba se ne šteje za sklenjeno pogodbo o najemu.
- (3) Če bo **interes za najem večji od prostih kapacitet, bo Sklad vodil čakalno listo, ki bo upoštevana pri zapolnitvi prostih kapacitet po sistemu v tem razpisu določenih prioritetenih razredov,** pri čemer bodo sprotno iz seznama izločeni prosilci, ki bodo zaključili šolanje oz. dopolnili 30 let in kjer ne bo več mogoče zagotavljati preseganja najkrajše dobe najema enega leta skladno z določbo 4. odstavka podpoglavja 1.3. tega razpisa.
- (4) V primeru večjega števila prosilcev za posamezno posteljo ima prednost pri izboru prosilec iz višjega prioritetnega razreda. Če je prednostnih prosilcev za posamezno posteljo po upoštevanju prioritetnega razreda še vedno več, ima prednost mlajši prosilec.
- (5) **Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo v roku, ki mu ga bo pisno določil Sklad. Izbrani najemnik bo moral pred podpisom najemne pogodbe plačati varščino v višini dveh mesečnih najemnin. Vselitev v bivalno enoto in začetek obračuna mesečne najemnine skupaj s stroški bo najkasneje v 30 dneh od zaključka razpisa.**
- (6) Če izbrani najemnik ne bo sklenil najemne pogodbe v roku, ki ga določi Sklad, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da od sklenitve pogodbe odstopa.
- (7) Po sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik pisno vabljen na prevzem postelje v bivalni enoti. V primeru, da se prevzem postelje v roku, določenem v vabilu ne opravi, se šteje, da najemnik odstopa od najema.
- (8) Ob večstanovanjski stavbi v kateri je bivalna enota bodo na voljo tudi javna parkirna mesta. Trenutno je ob večstanovanjski stavbi možno parkiranje enega vozila, za ostala vozila je parkiranje možno na javnih parkirnih površinah v skladu s parkirnim režimom v mestu.

4.4. Ostalo

- (1) Sklad si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme spremembo, dopolnitev ali razširitev tega razpisa. Sklad odločitev objavi na enak način kot ta razpis ter učinkuje od dne sprejema. Sklad si prav tako pridržuje pravico, da v primeru, da pride do sprememb ali dopolnitev stanovanjske, stvarnopravne ali druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino in izvajanje tega razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani Sklada. Sklad lahko po objavi tega razpisa sprejme obvezno razlago posameznih določb tega razpisa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta razpis ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema. Ob tem si Sklad pridržuje pravico, da v okviru vsebin iz tega razpisa in njegove razpisne dokumentacije ter vsakokratnih sprememb in dopolnitev splošnih pogojev najema in določb najemne pogodbe, po preučitvi prijave in listin ter pridobljenih dejstev vezanih na posameznega prosilca, samostojno presodi ali so pogoji za umestitev prosilca v zeleno prednostno kategorijo argumentirano izkazani - izpolnjeni ali ne. Zoper sprejeto odločitev Sklada ni dovoljena pritožba.

- (2) Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog ter vse opisane postopke in posledice v razpisu v celoti izrecno in nepogojno sprejemajo. Prosilci se 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 prijave. Prosilec s podpisom prijave izjavlja, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zaveda in izjavlja, da je seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Prosilci prav tako ob sklenitvi najemne pogodbe privolijo, da se strinjajo z obdelavo podatkov za potrebe izvajanje pogodbe ter spremljanja in evaluacije razpisa.
- (3) Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 08 200 72 81 in e-naslov: info@jss-monm.si.

Novo mesto, dne 22. 8. 2025
Številka: 352-0316/2025

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer

