

Na podlagi 2. odstavka 148.a 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-10 in 77/23 – odl. US), 6. alineje drugega odstavka 6. člena ter prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22; DUL 2023/22), 25. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto z dne 26. 10. 2022 in Stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto za obdobje do leta 2030 ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM), danim na 14. seji dne 6. 11. 2023, JSS MONM objavlja

Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM ali Sklad) v skladu s sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Novo mesto za obdobje do leta 2030 izvaja **ukrep Obnova stanovanj v sodelovanju s privatnimi lastniki stanovanj v zameno za omogočanje podnajema teh stanovanj ciljnim skupinam**. S tem ukrepom želi širiti fond najemniških stanovanj, ki so posameznikom na voljo na trgu. Ciljno se usmerja v vzpodbujanje lastnikov praznih stanovanj, primernih za oddajo v najem, z izvedbo obnove v zameno za časovno omejeno omogočanje oddajanje podnajema stanovanj ciljnim skupinam ukrepa, pod pogoji določenimi z razpisom za oddajo stanovanj v najem. Ciljnim skupinam je tako na voljo več najemniških stanovanj po ugodnejših cenah, lastnikom dotlej praznih nepremičnin, ki jih niso bili zmožni obnoviti pa omogočimo, da po določenem obdobju sami vstopijo na najemniški trg kot najemodajalci in se morebiti, z dosedanjimi najemniki (ki stanovanje najemajo glede na izveden občinski razpis) dogovori za podaljšanje najema ali pa stanovanje oddajo komu drugemu.

JSS MONM vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava), ki so lastniki praznih stanovanjskih enot, t.j. stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš (v nadaljevanju: stanovanje), ki so potrebna obnove, da bi v zameno za obnovo teh stanovanj s strani JSS MONM omogočili podnajem teh stanovanj ciljnim skupinam za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu.

Ponudbe, prejete na podlagi tega razpisa, bo Sklad presojal z vidika spodaj opredeljenih meril in pogojev:

1. MERILA

a. Potrebe po najemnih stanovanjih na območju Novega mesta

JSS MONM namerava na podlagi tega javnega razpisa najeti na trgu vsaj 4 stanovanja na območju Novega mesta, ki jih ima namen oddati v podnajem kot javna najemna stanovanja upravičencem, ki bodo izbrani na javnih razpisih Sklada.

Predmet ponudbe so lahko večstanovanjske stavbe ali posamezna stanovanja v stanovanjskih stavbah ter individualne hiše v katerih je eno ali več stanovanj.

V primeru, da je na javni razpis prijavljenih več stanovanj, kot jih je v tekočem letu predvidenih za najem, Sklad pri izbiri stanovanj upošteva naslednja merila v navedenem vrstnem redu:

- razpoložljivost stanovanj za takojšnji najem in oddajo v podnajem,
- oceno potrebne obnove stanovanja,
- velikost in tip stanovanja glede na potrebe.

Sklad bo pri odločanju o najemu upošteval tudi dodatna merila, kot so:

- lokacija stanovanja,
- starost stanovanja,
- možnost univerzalne uporabe za različne kategorije uporabnikov skladno z Gradbenim zakonom.

Sklad ni vezan najeti vseh stanovanj, ki jih lastniki ponudijo na razpisu. Sklad najame stanovanja na trgu glede na ugotovljene potrebe za nadaljnjo oddajo v podnajem, glede na ustreznost ponujenih stanovanj in glede na potrebna vlaganja v obnovo teh stanovanj.

b. Razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem

Predmet tega razpisa so le prazna (prosta) stanovanja, brez najemnikov. Prednost pri izbiri bodo imele ponudbe praznih stanovanja, ki ne zahtevajo obnove in so primerna za takojšnjo oddajo v podnajem.

Stroški vzdrževanja stanovanja, kot jih opredeljuje zakonodaja s področja gradnje objektov, bremenijo lastnika stanovanja, razen tistih stroškov vzdrževanja, ki jih po navedeni zakonodaji krije najemnik.

Sklad lahko izvede tudi vzdrževalna dela v stanovanju, kar se posebej opredeli v medsebojni pogodbi.

c. Velikost in tip stanovanja glede na potrebe

Število, velikosti in tip stanovanj, ki jih bo Sklad vzel v javni najem je vezano na izkazane potrebe po najemu v Mestni občini Novo mesto.

Po Stanovanjskem zakonu je primerno tisto stanovanje, 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 zanj v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi o graditvi objektov izdano in pravnomočno uporabno dovoljenje oziroma se kot tako šteje za pridobljeno s posebnimi določbami teh predpisov.

Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika / podnajemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom / podnajemnikom, ter ustrezati površinskim normativom v skladu s 14. členom 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).

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

Prednost bodo imela stanovanja, katerim pripada parkirno mesto.

d. Ocena potrebne obnove

Stanovanja, ki ustrezajo Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22), in ne predvidevajo večjih

vzdrževalnih del ali investicij, imajo prednost pri najemu.

Predmet ponudbe so lahko tudi stanovanja, ki so potrebna obnove, pri čemer jih izvede pred pričetkom oddaje lastnik sam ali se lastnik in Sklad dogovorita, da Sklad opravi obnovo v stanovanju in se strošek obnove lahko pobota z najemnino.

Dolžnost lastnika stanovanja je vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št.20/04, 18/11). Sklad se je pripravljen za potrebe oddaje v najem in podnajem dogovoriti z lastnikom, da Sklad prevzame obveznosti lastnika za izvajanje vzdrževalnih del na najetem stanovanju, za katera lastnik stanovanja odgovarja v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Nujna vzdrževalna dela so skladno z določbo 44. člena SZ-1 vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi vzdrževalna dela, ki so določena z odločbo iz 28. in 125. člena SZ-1.

Sklad bo v primeru nujnih vzdrževalnih del na stanovanju obvestil lastnika in mu predložil popis in vrednost potrebnih vzdrževalnih del. Na podlagi uskladitve z lastnikom bo zagotovil izvedbo dogovorjenih vzdrževalnih del v imenu in za račun lastnika s tem, da se bo dogovoril z lastnikom o roku plačila navedenih vzdrževalnih del za dogovorjeni del mesečnih najemnin (možen je pobot v obrokih).

e. Ocena potrebne obnove

Višina najemnine, po kateri je Sklad pripravljen najeti stanovanje za podnajem, se določi v postopku obravnave popolne ponudbe glede na merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb na podlagi točkovanega zapisnika, ki ga pripravi za to strokovno usposobljena oseba po izvedenem ogledu stanovanja. Višina najemnine ne more biti višja od 1,3 kratnika neprofitne najemnine za posamezno stanovanje.

f. Sprejem ponudbe

Na podlagi prejete prijave na razpis, Sklad s pomočjo strokovne osebe oceni vrednost potrebne obnove in predloži ponudniku pogoje obnove ter najema.

V primeru, da se ponudnik strinja s pogoji obnove ter najema, Sklad ponudniku predloži pogodbo o obnovi in oddaji v najem.

g. Čas trajanja najema

Ponudnik se zavezuje po obnovi stanovanja s strani JSS MONM podpisati najemno pogodbo s Skladom za čas trajanja najmanj treh let. Prednost pri izbiri stanovanja imajo stanovanja s ponujeno daljšo dobo najema.

2. POGOJA

(1.) Pravni status stanovanja

Ponujene nepremičnine morajo:

- imeti urejeno zemljiškoknjižno in registrsko stanje (vknjižena lastninska pravica v korist ponudnika, vpis v kataster stavb, vzpostavljena etažna lastnina, itd.),
- biti proste stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb.

(2.) Ustreznost stanovanja

Predmet ponudbe so stanovanja, ki:

- imajo pravnomočno gradbeno dovoljenje,
- imajo pravnomočno uporabno dovoljenje oziroma se to šteje za pridobljeno po vsakokratnih določenih zakonodaje,
- imajo energetska izkaznica (za nepremičnino mora biti pridobljena energetska izkaznica skladno z določbami 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20),
- imajo poravnane davčne in druge obveznosti za stanovanje (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), vključno s stroški obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe (ponudnik mora ponudbi priložiti izjavo, da ima poravnane oz. da bo poravnal vse stroške, ki bremenijo ponujene nepremičnine),
- imajo sklenjeno zavarovanje za primere požara, poplav ali drugih posledic naravne nesreče.

3. OCENJEVANJE PRIMERNOSTI STANOVANJ

Popolne ponudbe bo v skladu z merili iz točk od a. do g. in pogoje (1.) in (2.) tega razpisa ocenila strokovna služba Sklada, ki bo vsakega ponudnika pismeno seznanila s pogoji obnove in oddaje v najem Sklada.

4. RAZPISNI POSTOPEK

Ponudniki, ki se želijo prijaviti na ta javni razpis lahko v obdobju **od 14. 11. 2023 dalje do zaprtja razpisa**, oddajo svojo prijavo na posebnem obrazcu »Prijava za oddajo stanovanja v javni najem«.

Obrazec je elektronsko objavljen na spletnih straneh Sklada in dostopen v prostorih JSS MONM, Germova ulica 6, 8000 Novo mesto.

Vse ponudbe za izbor morajo biti oddane preko elektronske pošte na naslov **info@jss-monm.si** ali pa poslane priporočeno po pošti na naslov: **Stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto** z oznako »Prijava na javni razpis – ponudba stanovanja v javni najem«.

Če je ponudba poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje ponudbe, medtem ko se pri oddaji ponudbe osebno ali z navadno pošto, kot datum oddaje upošteva datum, ko Sklad prejme pošiljko.

Sklad ima pravico, da preveri pri pristojnih organih in organizacijah pravilnost podatkov in priloženih listin, s čemer ponudnik s tem soglašaja na podlagi ponudbe na razpis in priložene izjave.

Ponudniki oddajo ponudbe z veljavnostjo najmanj 60 dni od dneva oddaje. Ponudnik lahko od ponudbe odstopi pred pretekom veljavnosti tako, da to pisno sporoči Skladu. Vse ponudbe, ki jih bo Sklad prejel na podlagi tega razpisa, so za Sklad nezavezujoče do sklenitve pogodbe. Vse morebitne stroške v zvezi s pripravo in predložitvijo ponudbe nosi ponudnik. JSS MONM teh stroškov ne povrne.

K ponudbi morajo ponudniki priložiti dokazila, navedena v obrazcu za prijavo na javni razpis, ki je del razpisne dokumentacije tega razpisa.

JSS MONM bo vse prejete ponudbe odpiral sproti, najkasneje 3 delovne dni po prejemu ponudbe. Vsaka ponudba bo predmet natančne strokovne presoje tako z vidika meril in pogojev, ki so postavljeni v tem razpisu, kot z vidika morebitnih dodatno postavljenih pogojev in meril, ki bodo po oceni Sklada potrebna. Merila in pogoji, ki so določeni v tem razpisu, so lahko kadarkoli predmet spremembe s strani JSS MONM, vendar vedno v skladu z veljavno zakonodajo in akti poslovanja Sklada.

JSS MONM bo na prejete ponudbe po njihovi preučitvi podal odgovor v 30 dneh po njihovem prejemu, ter po potrebi pozval ponudnike na dopolnitev ali pojasnitev ponudbe. Ponudniki bodo vabljeni na dostavo morebitne

manjkajoče dokumentacije in seznanjeni bodo z drugimi pogoji najema. V primeru dopolnjevanja ponudbe s strani ponudnika se ta rok podaljša za vsakokratni rok za dopolnitev ponudbe. Če ponudnik v navedenem roku ponudbe ne bo ustrezno dopolnil, se ponudba šteje za nepopolno in ne bo predmet nadaljnje obravnave ter bo s sklepom Sklada zavržena. Zoper odločitev ni pritožbe.

Odločitev o popolni ponudbi, skupaj z odločitvijo o nadaljevanju postopka za sklenitev najemne pogodbe, bo Sklad sprejel predvidoma v 60 dneh od predložitve popolne ponudbe, če je bil ponudnik pozvan k dopolnitvi ponudbe, ter obvestil lastnika-ponudnika, da je pripravljen skleniti najemno pogodbo, in sicer najkasneje v roku 30 dni po sprejemu odločitve. Ponudniki, s katerimi Sklad postopka ne bo nadaljeval, bodo o tem pisno obveščeni. Zoper odločitvi ni pritožbe.

Sklad si v skladu s tem javnim razpisom, zakonodajo in akti poslovanja pridržuje pravico do proste izbire ponudnika.

Sklad lahko postopek zbiranja ponudb kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti in drugih pravnih posledic. Prav tako lahko Sklad postopek obravnave posamezne izbrane ponudbe ustavi kadarkoli do veljavne sklenitve pravnega posla – najemne pogodbe, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, v kar ponudniki izrecno privolijo s prijavo na ta javni razpis.

Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 08 200 72 81 in e-naslov: info@jss-monm.si.

Številka: 352-0157/2023
Objavljeno: 14. 11. 2023

Direktor
mag. Bojan Rajer



Dokumentacija za oddajo prijave na Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM.

Prijava na razpis mora vsebovati vse spodaj navedene dokumente:

- **Izpolnjen, natisnjen in ustrezno podpisan obrazec »Prijava za oddajo stanovanja v javni najem«**

Priloge:

1. Dokazilo o lastninski pravici na stanovanju:
 - zemljiškoknjižni izpisek (ne starejši kot mesec dni, lahko je iz spletnega portala Portal e-Sodstvo)
2. Kopija gradbenega dovoljenja s klavzulo pravnomočnosti ter vseh morebitnih pravnomočnih sprememb in dopolnitev
3. Kopijo uporabnega dovoljenja s klavzulo pravnomočnosti ter vseh morebitnih pravnomočnih sprememb in dopolnitev
4. Energetska izkaznica skladno z določbami 30. in 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20)
5. Pooblastilo lastnika v primeru, da ponudbo oddaja pooblaščen oseba
 - (Priloga 5a za lastnika - fizična oseba, Priloga 5b za lastnika - pravna oseba)
6. Pooblastilo ostalih lastnikov stanovanja v primeru skupne lastnine ali solastnine – obrazec
 - Priloga 6a za (so)lastnika - fizična oseba, Priloga 6b za (so)lastnika - pravna oseba)
7. Izjava oz. soglasje ponudnika

V primeru, da se ponudnik strinja in podpiše soglasje, dokumente pod točkama 1. in 6. lahko Sklad pridobi sam.

Priloga 5a (lastnik fizična oseba – pooblastilo pooblaščenca)

Pooblastilo

Spodaj podpisani, _____, stanujoč na naslovu

_____ dajem

pooblastilo

_____ (ime in priimek ter naslov, če je pooblastilo dano fizični osebi ali naziv in naslov pravne osebe, če je pooblastilo dano pravni osebi), za oddajo ponudbe in sklenitev najemne pogodbe za nepremičnino št. _____, na podlagi Javnega razpisa zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM, objavljenem dne 14. 11. 2023 na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Kraj, datum:

Podpis:

Priloga 5b (lastnik pravna oseba – pooblastilo pooblaščenca)

Pooblastilo

Spodaj podpisani, _____, kot zakoniti zastopnik
_____ (naziv in naslov pravne osebe) dajem

pooblastilo

_____ (ime in priimek ter naslov, če je pooblastilo dano fizični osebi ali naziv in naslov pravne osebe, če je pooblastilo dano pravni osebi), za oddajo ponudbe in sklenitev najemne pogodbe za nepremičnino št. _____, na podlagi Javnega razpisa zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM, objavljenem dne 14. 11. 2023 na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Kraj, datum:

Podpis:

Priloga 6a - (so)lastnik fizična oseba

Pooblastilo (so) lastnikov

Spodaj podpisani, _____, stanujoč na naslovu
_____ kot (so) lastnik v deležu _____ na
nepremičnini št. _____ na naslovu _____ dajem
pooblastilo

_____ (ime in
priimek ter naslov, če je pooblastilo dano fizični osebi ali naziv in naslov pravne osebe, če je pooblastilo dano
pravni osebi), za oddajo ponudbe in sklenitev najemne pogodbe za nepremičnino št. _____, na
podlagi Javnega razpisa zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM
z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM, objavljenem dne 14. 11. 2023 na spletni strani Javnega
stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Kraj, datum:

Podpis:

Priloga 7 - Izjava oziroma soglasje ponudnika

Izjavljam, da:

- soglašam, da Sklad pridobi dokazila o lastninski pravici in energetske izkaznici iz javno dostopnih baz podatkov *;
- sem v celoti seznanjen s pogoji Javnega razpisa zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v javni najem JSS MONM z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM in razpisne dokumentacije ter jih prostovoljno, izrecno in v celoti sprejemam,
- z izpolnitvijo in posredovanjem tega obrazca zagotavljam resničnost navedenih podatkov in soglašam, da Sklad osebne podatke hrani, uporablja in obdeluje za potrebe tega razpisa, v skladu z veljavno zakonodajo,
- so navedeni podatki v prijavi resnični ter, da sem seznanjen, da sem za lažno navedbo podatkov kazensko odgovoren,
- bom v primeru spremembe kateregakoli od podatkov navedenih v prijavi, spremembo sporočil Skladu v roku 5 dni od spremembe.

Kraj, datum:

Podpis:

*Ponudnik jamči, da so podani podatki o nepremičnini v ponudbi pravilni. Sklad v nasprotnem primeru, ne odgovarja za pravilnost podatkov.