

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 16. in prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022) in prvega odstavka 4. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto z dne 26. 10. 2022, je direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto mag. Bojan Rajer s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 10. seji, dne 19. 6. 2023, sprejel

## P R A V I L N I K

### o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto

#### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (vsebina pravilnika)

- (1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) in določa:
  - a) pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
  - b) postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj,
  - c) čas trajanja najemnega razmerja,
  - d) površinski normativ,
  - e) najemnino in druge medsebojne obveznosti iz najemnega razmerja,
  - f) prenehanje najemnega razmerja in
  - g) uporabnike stanovanja.
- (2) Stanovanja iz prejšnjega odstavka so lahko v lasti Mestne občine Novo mesto, v lasti Javnega stanovanjskega sklada MONM (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) ali v upravljanju JSS MONM po modelu javno zasebnega partnerstva.
- (3) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

##### 2. člen (namen)

- (1) Namen tega pravilnika je dajanje podpore mladim, ki so šele vstopili na trg dela, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema namenskega najemnega stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine.
- (2) Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulativne pogoje mladim za delo in bivanje v MONM.

### **3. člen (opredelitev izrazov)**

- (1) 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 nadaljnjem besedilu: mladi).
- (2) Za mlado družino se po tem pravilniku šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko se vloži zahtevek. Kot mlade družine se upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike.
- (3) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner.
- (4) Namenska najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim in mladim družinam (v nadaljnjem besedilu: prosilci), ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

### **4. člen (splošni pogoji)**

- (1) Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo prosilci, ki so v času objave javnega razpisa zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.
- (2) V primeru, da je prosilec mlada družina, mora biti vsaj eden od staršev v času javnega razpisa zaposlen, samozaposlen oz. mora izkazovati, da je v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejel obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

## **2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM**

### **5. člen (pogoji za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem)**

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- da je prosilec mlada oseba ali da je prosilec mlada družina iz prvega oziroma drugega odstavka 3. člena tega pravilnika,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno ali začasno prebivališče v Mestni občini Novo mesto vsaj leto dni pred objavo javnega razpisa,
- da izpolnjuje druge pogoje določene v posameznem javnem razpisu.

## **3. POSTOPEK DODELJEVANJA NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ**

### **6. člen (javni razpis)**

Za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora JSS MONM objaviti razpis na spletnih straneh MONM in JSS MONM, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

## **7. člen (vsebina javnega razpisa)**

Javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
2. kriterije za točkovanje vlog,
3. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
4. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
5. število in osnovnih podatki o namenskih najemnih stanovanjih, ki so predmet javnega razpisa,
6. okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
7. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
8. okvirno višino najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa.

## **8. člen (razpisna dokumentacija)**

- (1) Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje s potrdilom o državljanstvu, potrdilom o stalnem oz. začasnem prebivališču, z osebnim dokumentom ter številom članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih JSS MONM pridobi po uradni dolžnosti na podlagi predhodne izrecne pisne privolitve prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,
- (2) Vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti dokazila o zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa;
- (3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko JSS MONM s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.
- (4) JSS MONM lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga zavrne in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

## **9. člen (razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)**

- (1) JSS MONM določi udeležencem javnega razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.
- (2) Vloge, ki jih udeleženci javnega razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.
- (3) JSS MONM na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog, na podlagi prejetih listin, oblikuje seznam upravičencev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, katere razvrsti po številu dodeljenih točk.
- (4) Za odločanje v postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev za dodelitev namenskih najemnih stanovanj se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek. JSS MONM izda odločbo o uvrstitvi oziroma

nevrstitvi na seznam upravičencev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem, z navedbo o številu doseženih točk.

- (5) Pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj se upošteva seznam upravičencev ter površinske normative iz 13. člena tega Pravilnika.

#### **10. člen (pravno varstvo)**

- (1) Zoper odločitev JSS MONM je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.
- (2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

#### **11. člen (zavrnitev stanovanja)**

- (1) V kolikor upravičenec brez utemeljenih razlogov zavrne dodeljeno primerno stanovanje, se črta iz seznama upravičencev do dodelitve namenskega najemnega stanovanja mladim in mladim družinam in ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto.
- (2) Izjemoma lahko upravičenec iz utemeljenih razlogov zavrne dodeljeno primerno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje. O utemeljenosti razlogov za zavrnitev in dodelitev drugega stanovanja odloči JSS MONM. Če JSS MONM odloči, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prejšnjem odstavku tega člena.

### **4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **12. člen (čas trajanja najemnega razmerja)**

- (1) JSS MONM sklene z upravičencem najemno pogodbo za določen čas, in sicer, ko gre za mlado osebo iz prvega odstavka 3. člena tega pravilnika za čas dokler ne dopolni starosti 30 let oz. v primeru mlade družine iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika za čas dokler katerikoli od staršev ne dopolni starosti 35 let.

### **5. POVRŠINSKI NORMATIVI**

#### **13. člen (površinski normativi)**

- (1) JSS MONM uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim površinske normative, določene s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine.
- (2) JSS MONM lahko upravičencu izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, pri čemer se mora prosilec s tem strinjati.

### **6. NAJEMNINA TER DRUGE MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI IZ NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **14. člen (pravice in obveznosti)**

- (1) 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).
- (2) Pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim po tem pravilniku se ne upošteva določil 18., 19. in 20. člena splošnih pogojev.

#### **15. člen (najemnina)**

- (1) Najemnina za namenska najemna stanovanja se določi v posameznem javnem razpisu v skladu s 7. členom splošnih pogojev in 5. členom Sklepa JSS MONM o stanovanjski najemnini št.: 352-7/2023, z dne 30. 3. 2023 (v nadaljnjem besedilu: sklep).
- (2) 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.

#### **16. člen (preveritev pogojev za upravičenost do namenskega najemnega stanovanja)**

- (1) JSS MONM ima pravico vsako leto od najemnika in uporabnikov namenskega najemnega stanovanja zahtevati, da predložijo dokazila o izpolnjevanju pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.
- (2) Podatke lahko pridobi JSS MONM iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo JSS MONM predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.
- (3) JSS MONM odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.
- (4) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

### **7. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **17. člen (prenehanje in odpoved najemnega razmerja)**

- (1) Najemno razmerje za najem namenskega najemnega stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno, in se lahko prenese na ožje družinske člane samo v primerih, ki jih ureja stanovanjski zakon.
- (2) Najemno pogodbo lahko lastnik oziroma JSS MONM odpove iz krivdnih ter nekrivdnih odpovednih razlogov, določenih v prvem odstavku 14. člena in 15. členu Splošnih pogojev za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem JSS MONM in iz ostalih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.
- (3) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MONM, s 60 dnevni odpovedni rokom.

#### **18. člen (rok za izpraznitev stanovanja)**

- (1) Najemnik je dolžan v roku 60 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti JSS MONM izpraznjeno oseb in stvari ter prebeljeno namensko najemno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v

soglasju z lastnikom oziroma JSS MONM, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren. Za čas od preteka najemne pogodbe do izročitve stanovanja JSS MONM je najemnik dolžan plačati najemnino.

- (2) V primeru, da najemnik z lastnimi sredstvi opremi stanovanje s kuhinjskimi elementi, ima pravico in najemodajalec dolžnost, da mu najemodajalec po prenehanju najemnega razmerja izplača neamortizirano vrednost, katera se opredeli v najemni pogodbi.
- (3) Najemodajalec ima možnost, vendar ne dolžnost, po prenehanju najemnega razmerja, izplačati najemniku tudi dogovorjeno vrednost drugih vgradnih elementov.

#### **19. člen**

#### **(sodelovanje na javnih razpisih JSS MONM za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem)**

Najemniki, ki si želijo rešiti stanovanjsko vprašanje v MONM z najemom neprofitnega stanovanja za nedoločen čas, dobijo dodatne točke iz naslova bivanja v namenskem najemnem stanovanju za mlade po tem pravilniku.

### **8. UPORABNIKI STANOVANJA**

#### **20. člen**

#### **(uporabniki stanovanja)**

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

#### **21. člen**

#### **(vloga za bivanje uporabnika)**

Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

### **9. KONČNI DOLOČBI**

#### **22. člen**

#### **(soglasje)**

K predlogu tega pravilnika je podal Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto soglasje na 10. seji, dne 19. 6. 2023.

#### **23. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MONM.

Št.: 352-0012/2023

Novo mesto, dne 13. 6. 2023

Direktor JSS MONM  
mag. Bojan Rajer