

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) na podlagi 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; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, z dne 26. 10. 2022 ter Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem, št.: 352-0032/2023, z dne 11. 8. 2023 (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) objavlja

5. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV KADROVSKIH STANOVANJ – GLAVNI TRG 2

1. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet

JSS MONM na podlagi Pravilnika objavlja Javni razpis za oddajo kadrovskih stanovanj v najem, in sicer je predmet oddaje stanovanje v prenovljenem večstanovanjskem objektu v starem mestnem jedru Novega mesta, na naslovu Glavni trg 2. Stanovanje je velikosti **58,1 m²**. Stanovanje ima v pritličju shrambo. V stavbi je dvigalo.

Kadrovska stanovanja se dodeljujejo v najem prosilcem, ki **so ali bodo zaposleni v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM (v nadaljevanju: delodajalci).**

Ogled stanovanja je možen po predhodni prijavi na ogled na elektronski naslov: info@jss-monm.si.

1.2. Najemnina

Stanovanje se oddaja za **stroškovno najemnino**, ki je za predmetno kadrovsko najemno stanovanje določena **v višini 8 EUR za m² uporabne površine**, ki se korigira s korekcijskimi faktorji v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).

Okvirna višina najemnine za to stanovanje skupaj s pripadajočo kletjo znaša 482,00 EUR/mesec.

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 JSS MONM o stanovanjski najemni št.: 352-7/2023 z dne 30.3.2023.

1.3. Površinski normativi

Pri dodeljevanju kadrovskih stanovanj Komisija v svojem predlogu upošteva velikost in funkcionalnost razpoložljivega stanovanja ter število oseb, ki bodo bivale v stanovanju.

2. POGOJI ZA PRIJAVO NA JAVNI RAZPIS

Na javni razpis se lahko prijavijo polnoletne osebe, ki izpolnjujejo naslednje splošne pogoje:

- **kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca¹ in za MONM**, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca;
- **prošilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primernega stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.**

3. OBRAVNAVA VLOG

Vloge prosilcev, ki bodo izpolnjevali splošne pogoje javnega razpisa, bo obravnavala Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja v najem.

Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja bo v svojem predlogu za dodelitev kadrovskega stanovanja predvsem presojala pomembnost prosičevega dosedanjega ali bodočega delovanja pri delodajalcih iz 2. člena Pravilnika na območju MONM ter površinske kriterije iz točke 1.3 tega javnega razpisa.

Komisija za dodeljevanje kadrovskega stanovanja si pridržuje pravico, da na podlagi prejetih vlog ne poda nobenega predloga za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem.

4. DOKAZILA

K vlogi morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

1. **kopija veljavnega osebnega dokumenta** prosilca in vseh oseb, ki bodo bivali v kadrovskega stanovanja;
2. **potrdilo o doseženi izobrazbi** (diploma oziroma potrdilo o diplomiranju);
3. **potrdilo delodajalca o zaposlitvi in lokaciji zaposlitve** (pogodba o zaposlitvi ali M1/M2 obrazec ali izpis zavarovanj, izdan pri Zavodu za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije) **ali izjavo bodočega delodajalca o namenu sklenitve pogodbe o zaposlitvi**, h kateri predloži **potrjen osnutek pogodbe o zaposlitvi**;
4. niso državljani RS: za državljane tretjih držav - **vizum ali dovoljenje za prebivanje**; za državljane EU - **potrdilo delodajalca, da bo državljana EU zaposlil**, oziroma dokazilo o zaposlitvi ali opravljanju dela, kadar je že zaposlen ali že opravlja delo oziroma dokazilo o samozaposlitvi ali izvajanju storitve;
5. **motivacijsko pismo prosilca**;
6. **motivacijsko pismo delodajalca**: pisna utemeljitev poslovnega organa delodajalca o kadrovske pomembnosti delavca;
7. če je prošilec ali partner prejšnji najemnik ali uporabnik stanovanja aličasne bivalne enote v lasti ali upravljanju JSS MONM - **dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova obratovalnih stroškov in ostalih stroškov za stanovanje aličasno bivalno enoto**.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave javnega razpisa.

Razpisnica vloge in priložena dokazila zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem javnega razpisa ne vrača.

¹Delodajalec po tem razpisu je subjekt, katerega ustanoviteljica oz. večinska lastnica je Mestna občina Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in društva ter nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM.

4.1. Izjava:

Prosilec mora na vlogi za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem podpisati izjavo, da **prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.**

5. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Prosilci morajo poslati vlogo s prilogami v času **od 12. 8. 2024 do 12. 9. 2024 na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto – s pripisom »5. RAZPIS ZA KADROVSKA STANOVANJA«.**

Prosilci morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu razpisnika**. Obrazec za prijavo na javni razpis bo od 12. 8. 2024 do vključno 12. 9. 2024 na voljo na spletni strani JSS MONM www.jss-monm.si in spletni strani Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/>, ter na poslovnem naslovu JSS MONM: Germova ulica 6, 8000 Novo mesto in v sprejemni pisarni Mestne občine Novo mesto, v pritličju, na uradnem naslovu JSS MONM: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.

Če je prijava poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje prijave, medtem ko se pri oddaji prijave z navadno pošto kot datum oddaje upošteva datum, ko JSS MONM ali sprejemna pisarna Mestne občine Novo mesto prejme vlogo.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo sklepa po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur.l.RS, št. 106/10- Uradno prečiščeno besedilo, 14/15 ZUUJFO, 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 - plačilo upravne takse za vlogo in sklep, Sklic: SI00 0110 0600 8372 578. 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).

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnice bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost. Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Če bo prosilec oddal nepolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi dokazili. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

Strokovna služba razpisnika, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih dokazil.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve kadrovskega najemnega stanovanja v najem in se njegova vloga izloči iz obravnave.

Prosilec je dolžan JSS MONM takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa (npr. sprememba naslova, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

Vse vloge prosilcev, ki izpolnjujejo splošne pogoje, bodo posredovane Komisiji za dodeljevanje kadrovskega stanovanj v najem. Komisija pripravi listo upravičencev, za katere predlaga, da se jim dodeli kadrovskega stanovanje v najem in jo z obrazložitvijo posreduje Nadzornemu svetu JSS MONM v potrditev.

Direktor JSS MONM izda poseben sklep upravičencem, ki jim bo dodeljeno kadrovskega stanovanje v najem, neuspele prosilce pa se po oddaji vseh kadrovskega stanovanj z dopisom obvesti o nedodelitvi kadrovskega stanovanja. Če se posamezen prosilec ne strinja z izidom javnega razpisa, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Najkasneje v 30 dneh po prejemu pritožbe, o pritožbi odloči župan MONM.

Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni razpis k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
- poda izjavo, da kadrovskega najemnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,

se **črta iz seznama upravičencev**, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo lahko razpisnik ponovno preveril, če udeleženec javnega razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve kadrovskega najemnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Pri izvedbi javnega razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v tem razpisu, uporabljajo določbe Pravidnika.

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**.

7. ODDAJA STANOVANJ V NAJEM

Direktor JSS MONM sprejme **sklep o dodelitvi oz. nedodelitvi kadrovskega najemnega stanovanja v najem** prosilcu.

Prosilci, katerim bo dodeljeno kadrovskega najemno stanovanje, bodo morali v roku 1 meseca od sklenitve najemne pogodbe prijaviti stalno bivališče na naslov tega stanovanja, in sicer za obdobje veljavnosti najemne pogodbe.

Predmet najema je neopremljeno stanovanje. Najemodajalec nudi najemniku naslednje možnosti:

1. V primeru, da najemnik stanovanje opremi z novo kuhinjsko opremo, ki jo po prenehanju najemnega razmerja pusti v stanovanju, ima pravico, da mu najemodajalec po prenehanju najemnega razmerja izplača neamortizirano vrednost kuhinjskih elementov, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi. Najemnina se najemniku na mesečni ravni zniža za 10 odstotkov.
2. V primeru, da se najemnik odloči, da kuhinjsko opremo zagotovi najemodajalec, del stroškovne najemnine predstavlja nadomestilo za vgrajeno opremo. Najemnik je za zavarovanje dolžan zagotoviti varščino, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi.

Najemodajalec ima možnost, vendar ne dolžnost, da po prenehanju najemnega razmerja izplača najemniku tudi dogovorjeno vrednost drugih vgrajenih elementov.

JSS MONM sklene s prosilcem, ki mu bo dodeljeno kadrovsko najemno stanovanje, najemno pogodbo **za določen čas, in sicer za obdobje zaposlitve pri istem delodajalcu, vendar najdlje za obdobje 10 let.**

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), objavljeni na spletni strani JSS MONM: <https://www.jss-monm.si/> in na poslovnem naslovu JSS MONM. Pri dodeljevanju kadrovskih najemnih stanovanj se ne upošteva določil 18., 19. in 20. člena Splošnih pogojev.

Poleg prosilca lahko v kadrovske najemne stanovanja bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki jih je prosilec navedel ob prijavi na javni razpis ali je kasneje podal vlogo za vpis novih uporabnikov stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe. **Vsi polnoletni uporabniki stanovanja - ožji družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.**

Prosilci bodo morali ob sklenitvi najemne pogodbe podpisati **izjavo, da so seznanjeni z lokacijo stanovanja**, ki je v starem mestnem jedru Novega mesta na Glavnem trgu in se zavedajo možnosti občasnega hrupa zaradi urbanega dogajanja in organiziranih dogodkov na Glavnem trgu in do tega nimajo zadržkov ter se vnaprej odpovedujejo vsem pravnim zahtevkom iz tega naslova.

Parkirišče si najemniki uredijo sami z mestno dovolilnico.

8. OBJAVA JAVNEGA RAZPISA

Prvi javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj se **objavi na spletni strani JSS MONM, na spletni strani MONM in oglasni deski MONM**, informativno obvestilo pa se pošlje **po elektronski pošti osebam, prijavljenim za prejemanje elektronskih novic JSS MONM.**

9. PRILOGA:

- Vloga za dodelitev kadrovskega stanovanja v najem

Novo mesto, dne 12. 8. 2024
Št.: 352-0280/2024

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer