

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto, št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024, objavlja

JAVNI POZIV ZA DODELITEV SUBVENCIJ

MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM ZA NAJEM TRŽNIH STANOVANJ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO ZA LETO 2025

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1. NAMEN POZIVA

Namen tega javnega poziva Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (dalje: Sklad) je opredeliti postopke in merila za oddajo vlog za subvencioniranje najemnin mladim in mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, pri čemer Sklad obravnava vse vloge in dodeljuje subvencije glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, določilom tega poziva in splošnim aktom svojega poslovanja.

1.2. OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV

Subvencija je znesek, ki pripada mladim oziroma mladi družini kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Subvencija je mesečni znesek, ki se prizna največ v višini razlike med priznano tržno in neprofitno najemnino.

Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega poziva stare vsaj 18 let in v letu objave javnega poziva manj kot 30 let. V teh starostnih okvirjih se kot mladi šteje mlad posameznik ali mlad par brez otrok.

Mlada družina po tem pravilniku je družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati in pri kateri sta oba od staršev na dan objave javnega poziva stara vsaj 18 let in v letu objave javnega poziva manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu poziva pričakuje rojstvo prvega otroka.

Za **prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin** se šteje tržni najem stanovanja, če stanovanje ustreza površinskim normativom, ki jih predpisuje 14. člen 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, 62/23 in 61/24 – SZ-1F) in če mladi oziroma mlada družina nima v lasti drugega primerne stanovanja. Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. 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, 77/23 – odl. US in 61/24a). Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

1.3. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIJ

Za dodelitev subvencije lahko zaprosijo državljani Republike Slovenije in ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti, skladno s 160. členom SZ-1, državljani drugih članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji in imajo stalno ali začasno bivanje v Mestni občini Novo mesto oz. ga ob sklenitvi najemne pogodbe prenesejo v Mestno občino Novo mesto.

Vlogi mora biti priložena sklenjena najemna pogodba za tržno stanovanje, pri čemer se šteje, da je pogodba sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Najemna pogodba mora vsebovati podatke o površini stanovanja, višini najemnine in času trajanja najema tržnega stanovanja.

1.3.1. Splošni kriteriji upravičenosti do subvencij

Prosilci, ki bodo prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2025, morajo izpolnjevati vse tri v nadaljevanju našteje kriterije za upravičenost do subvencij.

a) Kriterij, da so prosilci mladi oziroma mlade družine skladno z definicijo v točki 1.2. tega poziva.

Za izkazovanje zunajzakonske skupnosti morata prosilec in zunajzakonski partner priložiti overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladim in mladi družini, katere neto dohodki za preteklo koledarsko leto (to je 2023) ne smejo presegati dohodkovnega cenusa, ki je predpisan v spodnji tabeli, kjer je glede na velikost gospodinjstva opredeljena zgornja meja mesečnega neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do sodelovanja na pozivu.

Velikost gospodinjstva	Zgornji dohodkovni cenus za udeležbo na javnem pozivu (max)
1-člansko	2.637,28 €
2-člansko	3.296,60 €
3-člansko	4.153,72 €
4-člansko	4.878,97 €
5-člansko	5.604,22 €
6-člansko	6.197,61 €

V dohodek se ne všttevajo socialni transferji, to so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek in podobno.

c) Kriterij namembnosti

Do subvencije tržnega najema niso upravičeni mladi in mlada družina, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje.

1.4. VIŠINA SUBVENCIJE IN RAZPOLOŽLJIVA SREDSTVA

1.4.1. Višina subvencije

Subvencija se prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznana tržno najemnino za primerno stanovanje. Pri izračunavanju subvencije se upošteva dejanska površina stanovanja, ki izhaja iz najemne pogodbe. Če površina najemnega stanovanja presega spodaj naveden površinski normativ, se upošteva zgornja meja, pri čemer se uporabljajo površinski normativi iz prvega odstavka 14. člena 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, 62/23 in 61/24 – SZ-1F), ki se nanašajo na stanovanja brez plačil lastne udeležbe in varščine, ter so naslednje (določba drugega odstavka 6. člena Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024:

- za 1-člansko gospodinjstvo do 30 m²,
- za 2-člansko gospodinjstvo do 45 m²;
- za 3-člansko gospodinjstvo do 55 m²;
- za 4-člansko gospodinjstvo do 65 m²;
- za 5-člansko gospodinjstvo do 75 m²;
- za vsakega nadaljnjega člana mlade družine se površina stanovanja poveča za 10 m².

Če je pogodbeno določena tržna najemnina za m² nižja od spodaj določene neprofitne najemnine, subvencija mladi družini ne pripada.

Za potrebe izračuna subvencije za tržni najem po tem javnem pozivu znaša znesek neprofitne najemnine 4,2 EUR za m² stanovanjske površine, najvišja priznana tržna najemnina za kvadratni meter stanovanjske površine 7,3 EUR/m² in najvišja priznana subvencija za kvadratni meter stanovanjske površine 3,1 EUR/m².

1.4.2. Razpoložljiva sredstva

Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025, številka: 410-0004/2024-4 z dne 30. 5. 2024 so na proračunski postavki 18061016 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in realizacijo drugih razpisov znotraj omenjene postavke.

2. POGOJI IN POSTOPEK ZA PRIDOBITEV SUBVENCIJ

2.1. OSNOVNI POGOJI

Osnovne pogoje za pridobitev subvencij določa Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto. Sklad bo pri ugotovitvi ustreznosti prvenstveno upošteval namen dodelitve subvencije in skladnost načina reševanja prvega stanovanjskega vprašanja s SZ-1.

Sklad si ob tem pridržuje pravico, da za ugotovitev upravičenosti posamične vloge od prosilca zahteva dodatna dokazila, s katerimi lahko pojasni oziroma izkaže v vlogi navedena dejansko in pravno stanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev subvencije.

2.2. NAČIN UGOTAVLJANJA UPRAVIČENOSTI

2.2.1. Ugotavljanje »prvega reševanja« stanovanjskega problema

Sklad izvede tako, da:

- ustreznost ugotovi tudi na podlagi vlogi priložene pisne izjave polnoletnega mladega prosilca oziroma polnoletnih članov mlade družine, da kot mladi oziroma mlada družina prvič (skupno) rešujejo stanovanjski problem oziroma da nimajo zadovoljivo ter v skladu z določili SZ-1 in podzakonskimi predpisi rešenega stanovanjskega vprašanja. Kot dokazilo za ugotavljanje »prvega reševanja« stanovanjskega vprašanja oziroma nezadovoljivo rešenega vprašanja bivanja, morajo prosilci k vlogi priložiti sledeča dokazila:
 - Izjava polnoletnega mladega prosilca oziroma polnoletnega prosilca in morebitnih drugih polnoletnih članov mlade družine, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma, da nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja ter, da nepremičnina, v kateri trenutno stalno biva prosilec in/ali člani njegove družine, ni v lasti (tudi solastnini) mladih oziroma članov mlade družine. Izjava mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Vsak podpis na izjavi mora biti overjen.

- Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije. Kot ustrezne bodo štejele le izjave na predpisanem obrazcu. Izjavo z overjenimi podpis v originalu prosilec priloži vlogi do izteka razpisnega roka. Prosilec mora v izjavi, (ki je obvezna priloga), navesti podatke o morebitnem dejanskem (še zemljiškoknjižno neurejenem) ali zemljiškoknjižno urejenem lastništvu nepremičnin za prosilca in morebitne polnoletne člane družine z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo, oziroma jih niso kakorkoli trajno odsvojili.

Za izračun primernosti stanovanjske površine se po pravilniku za subvencije upošteva naslednja tabela:

število družinskih članov	1	2	3	4	5
m ²	30	45	55	65	75

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 10 m².

- Priloži podpisano priloženo izjavo polnoletnih mladih oziroma polnoletnih članov mlade družine, da najemna pogodba ni sklenjena z najemodajalcem, s katerim je v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje,
- preverja resničnost v vlogi navedenih podatkov. Navajanje neresničnih podatkov v vlogi je lahko kaznivo dejanje goljufije in bo kazensko preganjano,
- preveri tudi pisne navedbe o lastništvu nepremičnin za vse polnoletne mlade prosilce oziroma polnoletne člane mlade družine z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo.

2.3. NAKAZILO SUBVENCIJ

Sklad bo obravnaval vse popolne vloge. V primeru popolne vloge, ki bo utemeljena, bo Sklad izdal sklep o odobritvi subvencije. Odobreni zneski subvencij bodo nakazani na osebne račune prosilcev, navedene v posameznih vlogah, po pravnomočnosti izdanih posamičnih upravnih aktov.

Upravičenec je dolžan Skladu v osmih dneh pisno sporočiti vsako spremembo, ki bi lahko vplivala na pravico do subvencije in višino subvencije.

Sklad vsako leto pred izplačilom s sklepom ugotavlja upravičenost do subvencije.

Če je najemna pogodba za tržno stanovanje sklenjena za čas, krajši od dveh let, pripada upravičencu subvencija za to stanovanje le za čas veljavnosti te najemne pogodbe. Če upravičenec v dveletnem roku, določenim z odločbo o priznanju pravice do subvencije, prekine najemno razmerje in sklene novo najemno pogodbo, mu v času prekinitve najemnega razmerja subvencija ne pripada. Pripada pa mu za čas sklenitve nove najemne pogodbe, vendar največ do izteka roka, določenega z odločbo iz prejšnjega stavka.

Upravičencu do subvencij se nakazujejo subvencije trikrat letno na njegov transakcijski račun, in sicer za pretekle štiri mesece. Sklad po uradni dolžnosti po izteku enega leta preveri, če upravičenec še izpolnjuje dohodkovne kriterije za subvencioniranje najema.

3. NAVODILA ZA ODDAJO VLOGE IN OBRAVNAVA VLOG

3.1. OBRAZEC VLOGE:

Prosilec predloži vlogo za dodelitev subvencije na predpisanem obrazcu Sklada, ki je sočasno z javnim pozivom objavljen na spletni strani <https://www.jss-monm.si/> pod rubriko Javni razpisi. Vloga mora biti v celoti izpolnjena čitljivo in biti podpisana s strani vseh polnoletnih mladih prosilcev oziroma polnoletnih članov mlade družine ter dopolnjena z zahtevanimi prilogami. Seznam obveznih prilog za posamezen namen vloge je določen v vlogi. Priloga – Izjava mora biti podana z overjenimi podpisi in v originalu. Vsak mlad par oziroma vsaka mlada družina oziroma njeni družinski člani lahko oddajo le eno vlogo, v

kateri sta nevedena oba partnerja oziroma so navedeni vsi člani mlade družine, ki jih ob vlogi uveljavlja. V primeru, da bo Sklad prejel dve vlogi, v katerih bosta nastopala ista mlada partnerja oziroma bodo nastopali isti člani mlade družine, bosta obe vlogi zavrženi. V primeru, da bo Sklad prejel vlogo, iz katere bo razvidno, da so v njej navedene osebe, ki so vlogo že oddale, bo dodatno preučil upravičenost uveljavljanja posameznega družinskega člana v posameznih vlogah. Obrazec vloge lahko zainteresirani prosilci brezplačno dobijo tudi na poslovnem naslovu JSS MONM, na Germovi ulici 6, 8000 Novo mesto, v času uradnih ur in v sprejemni pisarni Mestne občine Novo mesto, v pritličju, na uradnem naslovu JSS MONM: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.

3.2. ODDAJA VLOGE:

Zainteresirani prosilci lahko izpolnjeno vlogo oddajo **od 27. 12. 2024 do vključno 14. 3. 2025** s priporočeno pošiljko, na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, s pripisom **»Vloga za subvencijo najema - 2025«**. Če je vloga poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje vloge, medtem ko mora vloga, oddana z navadno pošto, na JSS MONM, prispeti najpozneje do 14. 3. 2025.

Sklad bo obravnaval vse prejete popolne vloge po uri in datumu oddaje priporočene pošiljke, v primerih, da vloga ne bo popolna pa po uri in datumu oddaje popravka oziroma dopolnitve predhodno oddane, vendar še nepopolne vloge. Zaradi navedenega vam izrecno svetujemo, da si pri oddaji popolne vloge ali popravka oziroma dopolnitve vloge zagotovite s strani poštnega urada na vaši pošiljki navedbo ure in datuma oddaje te pošiljke, saj bo Sklad v primeru, da to iz prejete pošiljke ne bo nedvoumno in jasno razvidno štel, da je vloga prispela kot zadnja v dnevu dospelja.

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 (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 – Javni razpis za subvencije, Sklic: 00 122024. 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).

3.3. OBRAVNAVA VLOG

Vloge morajo biti oddane na zgoraj navedenem obrazcu, sicer ne bodo upoštevane ter bodo s sklepom zavržene kot nepravilne in nepopolne. Če je vloga poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje vloge, medtem ko mora vloga, oddana z navadno pošto, na Sklad prispeti najpozneje **do 14. 3. 2025**. Vloge oddane z navadno pošto, ki ne bodo prispele v roku, oziroma vloge, ki bodo oddane po 14. 3. 2025, se s sklepom zavržejo kot prepozne. Vloge, ki ne bodo izpolnjevale pogojev iz tega poziva, bodo s sklepom zavrjene kot neustrezne. V primeru, da vloga ne bo popolna, bo prosilec pisno ali ustno (za manjše popravke ali dopolnitve vloge) pozvan za dopolnitev vloge. Sklad lahko od prosilca zahteva tudi dodatno dokumentacijo. Vloga, ki v zahtevanem roku ne bo dopolnjena oziroma spremenjena, se kot nepopolna s sklepom zavrže.

4. POMEMBNA OPOZORILA

Šteje se, da:

- so polnoletni mladi oziroma polnoletni člani mlade družine, ki se je prijavila na ta poziv, seznanjeni z vso vsebino poziva, izhajajočo iz besedila in drugih listin, ki so priloga tega poziva ter, da se z njo v celoti strinjajo;

- so zainteresirani prosilci, ki so oddali vlogo na način, določen v 3. odseku tega poziva ter so z oddajo vloge podali pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino poziva in vsebino vseh listin, ki so priloge tega poziva, da se z njo strinjajo in pogoje poziva v celoti sprejemajo;
- se prosilci strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega poziva v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo Sklad na način, za katerega se opredelijo v obrazcu vloge;
- prosilci izjavljajo, da so vse informacije navedene v vlogi in priloženih dokumentih resnične in popolne. Vsaka kopija priloženih dokumentov je resnična kopija originalnega dokumenta – izvirnika;
- se prosilci zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi vlogi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje;
- bodo prosilci Sklad sprotno oziroma najkasneje v roku 8 delovnih dneh po nastanku spremembe pisno s priporočeno pošiljko, obveščali o vseh morebitnih spremembah podatkov, ki so jih navedli v vlogi in priloženi dokumentaciji.

5. OSTALO

Nadzorni svet Sklada lahko po objavi tega poziva sprejme obvezno razlago posameznih določb tega poziva ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih Sklad objavi na enak način kot ta poziv ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema. Zoper posamični pravni akt izdan s strani Sklada je dovoljena pritožba na župana Mestne občine Novo mesto skladno s poukom o pravnem sredstvu, navedenim v posamičnem pravnem aktu.

6. PRILOGI

- Vloga za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj,
- Navodila za izpolnjevanje vloge

Novo mesto, dne 27. 12. 2024
Številka: 352-0323/2024-2

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer