

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

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO POSTELJ DIJAKOM IN ŠTUDENTOM

- BIVALNA ENOTA ZA ŠTUDENTE SMREČNIKOVA 8

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 razpisa in sob s posteljami

- (1) Sklad za dijake in študente razpisuje oddajo ugodnih, za bivanje primernih in vseljivih sob po posteljah. Postelje v sobah se nahajajo na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu, v sklopu bivalne enote za študente. Na voljo sta dve enoposteljni in dve dvoposteljni sobi.

Tip sobe	Število enot	Velikost v m ²	Število postelj v sobi
1 oseba	2	9,5 m ² in 11,3 m ²	1
2 osebi	2	21,1 m ² in 17,7 m ²	2

- (2) Bivalna enota v katerem so sobe je 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 so brez vzmetnic. Vzmetnico si mora zagotoviti najemnik sam (vzmetnica za posteljo velikosti 90 cm x 200 cm).

1.2. Obračun najemnin

- (1) Najemnina za posteljo je določena s strani najemodajalca v spodnji preglednici za vsak tip sobe oziroma posteljo glede na število oseb, ki lahko bivajo v njej. Ob uveljavitvi tega razpisa so določene najemnine v sledečih višinah:

Enota	Število enot	Število postelj	Najemnina mesečno na enoto/posteljo	Obratovalni stroški mesečno na enoto/posteljo	Najemnina mesečno skupaj s stroški
1P	2	1	200 €	50 €	250 €
2P	2	2	130 €	50 €	180 €

(2) Znesek mesečne najemnine za posteljo v bivalni enoti v prvem letu najema se opredeli tudi v najemni pogodbi. Najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, 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 že 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 prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – posteljo v bivalni enoti za 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 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 avtomatičnega podaljšanja do največ treh let, vendar največ do zaključka visokošolskega študija in do vključno 29. leta. Doba posameznega najemnega razmerja se lahko s strani Sklada skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih v najemni pogodbi določi najemniku Sklad, izvajanja kaznivih dejanj in aktivnosti 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

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika potrebna za vzpostavitev bivalne enote oz. sobe v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša dve mesečni najemnini, vezane na posameznika in posteljo, ki se dodeljuje v najem. Varščina se neobrestovano vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine so opredeljeni v najemni pogodbi.

2. RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI, NAČIN ODDAJE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA

2.1. Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci

Do najema postelje v bivalni enoti za študente so upravičeni **dijaki in študenti obeh spolov**, ki so **državljeni Republike Slovenije ali držav članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, stari od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta** (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), ki se **srednješolsko ali visokošolsko izobražujejo v Mestni občini Novo mesto in so popolno poslovno sposobne fizične osebe**. 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 za študente.

2.2. 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. Tako lahko vsak prosilec odda samo eno prijavo, s katero pa lahko izrazi interes za posteljo v enoposteljni ali dvoposteljni sobi, pri čemer je ena izbira prednostna. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene.

(2) Prosilci bodo obveščeni o vodenju prijave in pozvani k pregledu podatkov iz prijave ter morebitni dopolnitvi prijave. Po datumu za pregled podatkov, določenem v obvestilu prijavitelju, poprava morebitnih pomot v prijavi ne bo mogoča ne glede na razloge za pomoto in ne glede na posledice, ki nastanejo za prijavitelja zaradi predmetne pomote.

(3) Na podlagi izraženega interesa za posteljo v enoposteljni ali dvoposteljni sobi bo Sklad pripravil seznam razporeditve v bivalni enoti. V primeru, da gre za znance oz. prijatelje, ki so oddali svojo vlogo, lahko le-ti po prejemu obvestila o izboru in pred sklepanjem najemne pogodbe, podajo pisno prošnjo na Sklad, da želijo bivati skupaj v dvoposteljni sobi. V sobi za dve osebi sta lahko le posameznika istega spola. Pri gibalno oviranih osebah se prošnje proučujejo glede na okoliščine konkretnega primera.

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.

2.3. 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 - potrdilo o razvezi staršev, 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.

- 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.

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.

(2) Prosilci, ki uveljavljajo prednost glede na nerešeno oziroma nezadovoljivo rešeno stanovanjsko vprašanje, morajo k prijavi priložiti izpolnjeni obrazec - Izjavo prosilca, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, oziroma da nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja. Izjava je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo.

Kot dokazilo o nerešenem stanovanjskem vprašanju mora prosilec v prijavi navesti podatke o morebitnem lastništvu nepremičnin z izjavo, da v lasti nima drugih nepremičnin, oziroma jih ni trajno odsvojili po dnevu objave tega razpisa.

2.4. Natečajni postopek

(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 za študente po tem razpisu.

(3) Prijavi mora prosilec obvezno oddati izpolnjeno in lastnoročno podpisano prilogo »Pisno soglasje in pooblastilo za pridobitev podatkov od Finančne uprave Republike Slovenije« s katerim bo izrecno pooblastil Sklad, da pri Finančni upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju FURS) pridobi podatke o prosilčevih obdavčenih dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino in s katerimi razpolaga FURS. V skladu s petim odstavkom 139. člena Zakona o splošnem upravnem postopku, bo lahko javni sklad, na podlagi tega pooblastila, opravičeno pridobil varovane podatke iz uradnih evidenc FURS. S svojim podpisom bo prosilec izrecno potrdil, da soglaša, da javni sklad s strani FURS pridobi njegove zgoraj navedene osebne podatke za namen/e preučitve njegove prijave – Vloge na Javni razpis za oddajo postelj študentom – bivalna enota za študente Smrečnikova 8 in sprejem odločitve o njegovi prijavi – vlogi. Javni sklad bo lahko uporabil pridobljene podatke izključno za namen za katerega so bili pridobljeni. Vloge prosilcev, ki ne bodo imele priložene izpolnjene in lastnoročno podpisane priloge ne bodo obravnavane.

(3) 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 – ZUJF, 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 012025. Fotokopijo plačilnega naloga se priloži k vlogi oziroma nalepi na vlogo.

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) Termini izborov in aktualni seznam prostih postelj za najem so sprotno objavljeni na spletni strani razpisovalca. Vsakokratni nejavni izbor vodi strokovna komisija, ki je imenovana v okviru razpisa. O izboru se vodi zapisnik. Po vsakokratnem opravljenem izboru bo seznam prostih postelj osvežen na spletni strani Sklada naslednji delovni dan do 12. ure. Prosilci, ki bodo prijavo oddali v naslednjih terminih, lahko na prijavo vpišejo izključno postelje, ki so kot proste objavljene na spletni strani Sklada.

V primeru, da v določenem terminu za izbor ne bo ponudbe oziroma prostih kapacitet, se izbor ne bo izvedel.

V primeru velikega števila vlog in posledično števila prosilcev ter še dodatno z morebitnimi neobičajnimi življenjskimi situacijami, katerih reševanje vlog je odvisno tudi od mnenj drugih institucij, si Sklad pridržuje pravico spremembe terminskega plana izborov, o čemer zainteresirano javnost obvesti preko svoje spletne strani.

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 prednostnih kategorij, pri čemer bodo sprotno iz seznama izločani 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.

(5) V primeru večjega števila prosilcev za posamezno posteljo ima prednost pri izboru prosilec iz višje prednostne kategorije. Če je prednostnih prosilcev za posamezno posteljo po upoštevanju prednostnih kategorij še vedno več, ima prednost mlajši prosilec.

(6) Sklad bo vsem prijavljenim prosilcem v roku 7 dni po izboru poslal obvestila o izboru (odločbo). Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o najemu. V primeru, da najemnik po izboru ter pred sklenitvijo najemne pogodbe po elektronski pošti sporoči Skladu, da od najema odstopa iz razlogov na njegovi strani, je Sklad upravičen zadržati del zneska, vplačanega ob prijavi ter morebitne nastale stroške.

(7) Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo v roku, ki mu ga bo pisno določil Sklad. Izbrani najemnik bo moral ob podpisu najemne pogodbe plačati varščino v višini dveh mesečnih obrokov.

(8) 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.

(9) Vsem najemnikom postelj bo v podpis ponujena enaka – vzorčna pogodba, ki je Sklad tudi na morebitno željo najemnika ali najemnikov ne bo spreminjal, pri čemer pa si Sklad pridržuje pravico poprave pomot v vzorčnih pogodbah in uskladitve z veljavno zakonodajo, o čemer obvesti vsakokratnega najemnika ob sklepanju pogodbe.

(10) Po sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik pisno vabljen na prevzem postelje v bivalni enoti za študente. V primeru, da se prevzem postelje v roku, določenem v vabilu ne opravi, se šteje, da najemnik odstopa od najema.

(11) Ob večstanovanjski stavbi v kateri je bivalna enota za študente bodo na voljo tudi javna parkirna mesta. Trenutno je ob večstanovanjski stavbi možno parkiranje enega vozila, za ostala vozila je parkiranje na javnih parirnih površinah v skladu s parkirnim režimom v mestu.

2.5. 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 poziva 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 želeno 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 pooblašča 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 19. 2. 2025
Številka: 352-0002/2025-2

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer

