

Na podlagi prvega odstavka 157. 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-1O, 77/23 – odl. US in 61/24), 16. in prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022), 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 18. seji, dne 28. 11. 2024, sprejel

P R A V I L N I K

o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa pogoje in postopek za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto. Ta pravilnik določa tudi upravičence in pogoje za pridobitev pravice do subvencije, merila za oblikovanje prednostnega vrstnega reda upravičencev ter postopek pridobivanja pravice do subvencije za najeti stanovanjski kredit.

2. člen

Mestne občina Novo mesto zagotavlja v proračunu finančna sredstva mladim in mladim družinam, ki na območju Mestne občine Novo mesto rešujejo stanovanjski problem.

3. člen

- (1) Subvencije se pod pogoji iz tega pravilnika dodeljujejo na podlagi javnega razpisa v obliki subvencioniranja obrestne mere kredita ali enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov kredita, in sicer za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj upravičencem ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov.
- (2) Kot prenova se po tem pravilniku šteje tudi adaptacija ali rekonstrukcija stanovanjske hiše, stanovanja, kot gradnja pa tudi dozidava.
- (3) Subvencija v primeru prenove se po tem pravilniku lahko dodeli samo za izvedbo ali prenovo fasade, toplotne izolacije, prenovo dotrajane strehe, obnovo sanitarij, elektro in vodovodnih instalacij, tlakov in stopnišč, vgradnjo ali zamenjavo oken in vrat ter vgradnjo ali zamenjavo sistema ogrevanja.
- (4) Subvencijo za poplačilo že odobrenega stanovanjskega kredita je mogoče pridobiti le za nezapadle obveznosti tega kredita, vendar le, če je bila pogodba za kredit sklenjena po zaključenem javnem razpisu iz preteklega leta. Subvencija za poplačilo že odobrenega stanovanjskega kredita je lahko odobrena samo za še nezapadle obveznosti iz stanovanjskega kredita, ki je bil sklenjen v koledarskem letu pred letom razpisa oziroma za stanovanjski kredit, ki je bil sklenjen v letu razpisa.

II. UPRAVIČENCI IN POGOJI ZA PRIDOBITEV PRAVICE DO SUBVENCIJ

4. člen

- (1) Upravičenci do subvencije so mladi ali in mlade družine, ki so državljani Republike Slovenije, s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Novo mesto in ki na območju Mestne občine Novo mesto rešujejo stanovanjski problem.
- (2) Med upravičence se uvrščajo:
- **mladi:** 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 teh starostnih okvirjih se kot mladi šteje mlad posameznik ali mlad par brez otrok.
 - **mlada družina:** za mlado družino se po tem pravilniku šteje 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 razpisa stara vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.
- (3) Kreditojemalec je lahko samo upravičenec do subvencije, ki je naveden v sklepu o dodelitvi sredstev.

5. člen

- (1) Upravičenci do subvencije po tem pravilniku morajo izpolnjevati vsaj enega od naslednjih splošnih pogojev:
- da si z gradnjo ali nakupom ali prenovo stanovanja oz. stanovanjske hiše rešujejo stanovanjsko vprašanje,
 - da prenavljajo stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let,
 - da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno.
- (2) Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena Stanovanjskega zakona. Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

6. člen

- (1) Poleg vsaj enega splošnega pogoja iz 5. člena tega pravilnika morajo upravičenci do subvencioniranja obrestne mere po tem pravilniku izpolnjevati tudi posebna pogoja:
- da skupni neto dohodki vseh članov gospodinjstva upravičenca ne presegajo naslednjega dohodkovnega cenusa, kjer je glede na velikost gospodinjstva opredeljena zgornja meja mesečnega neto dohodka,

Velikost gospodinjstva	Zgornji dohodkovni cenzus za udeležbo na javnem razpisu (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 €

- da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner še ni koristil subvencije Mestne občine Novo mesto za reševanje stanovanjskega problema.
- (2) Poleg obeh posebnih pogojev iz prvega odstavka morajo upravičenci izpolnjevati tudi dodatne pogoje:
- V primeru gradnje stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primernega stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.
 - V primeru prenove stanovanjske enote:
 - da je lastnik stanovanjske enote, ki jo prenavlja,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner pravnomočno gradbeno dovoljenje, oziroma drugo ustrezno dokumentacijo v primeru prenove.
 - V primeru nakupa stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primernega stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali vsaj predpogodbo za nakup stanovanjske enote.
 - V primeru poplačila že odobrenega stanovanjskega kredita:
 - da je lastnik stanovanjske enote, za katero je najel stanovanjski kredit,
 - da ima sklenjeno pogodbo o najemu stanovanjskega kredita iz koledarskega leta pred letom razpisa oziroma v letu razpisa.
- (3) Za izkazovanje zunajzakonske skupnosti morata upravičenec in zunajzakonski partner priložiti overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti.

III. MERILA ZA OBLIKOVANJE PREDNOSTNEGA VRSTNEGA REDA UPRAVIČENCEV DO SUBVENCIJE

7. člen

- (1) Merila za ocenjevanje vlog prosilcev in sestavo prednostnega vrstnega reda upravičencev so:
- status družine, prosilca,
 - socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
 - stanovanjske razmere prosilca in njegove družine in način reševanja stanovanjskega problema.
- (2) Merila iz prejšnjega odstavka se točkujejo in točke se za posameznega upravičenca seštevajo.

8. člen

- (1) Merila se točkujejo na naslednji način:
- a) **mlade družine – 100 točk**
 - b) **mladi – samske osebe oziroma pari brez otrok – 50 točk.**
 - c) **število otrok: za vsakega mladoletnega otroka in otroka, za katerega velja dolžnost preživljanja ter zdravniško izkazana nosečnost – 50 točk**

Kot mladoleten se šteje otrok, ki v koledarskem letu razpisa dopolni največ 18 let.

d) družine z manjšim številom zaposlenih članov – 30 točk

Za družino z manjšim številom zaposlenih se šteje družina, v kateri je zaposlen samo en član.

e) invalidi in družine z invalidnim članom – 80 točk

Točke se dodelijo, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo ugotovljeno po pristojni komisiji
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid
- družini, katere družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

f) stanovanjske razmere in način reševanja stanovanjskega problema:

- upravičenci ki so najemniki ali podnajemniki – **30 točk**
- upravičenci, ki imajo za nedoločen čas sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto in bodo po končani gradnji stanovanjske hiše ali nakupa lastnega stanovanja izpraznili to stanovanje – **80 točk**
- upravičenci, ki gradijo, kupujejo ali prenavljajo stanovanjsko hišo, stanovanje na vasi – **50 točk**.

g) izobrazba upravičenca

- višja (pred bolonjski študij) – **50 točk**
- visoka (pred bolonjski študij) ali visoka, univerzitetna (bolonjski študij) – **60 točk**
- univerzitetna (pred bolonjski študij) ali magisterij (bolonjski študij) – **70 točk**
- magisterij, doktorat (pred bolonjski študij) ali doktorat (bolonjski študij) – **80 točk**

9. člen

Na vrstnem redu upravičencev se višje uvrsti tisti upravičenec, ki na podlagi točkovnika iz 8. člena tega pravilnika doseže višje število točk. V primerih, ko imata dva ali več upravičencev enako število točk, se višje uvrsti tisti izmed njih, ki izkazuje nižji neto dohodek.

10. člen

Če upravičenec v posameznem letu iz upravičenih razlogov ni izkoristil odobrene subvencije in je o tem pisno obvestil Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, se ob naslednji prijavi na razpis njegova prijava na razpis iz leta, ko iz opravičenih razlogov ni uspel izkoristiti odobrene subvencije, ne šteje.

IV. POSTOPEK PRIDOBITVE PRAVICE DO SUBVENCIJE

11. člen

- (1) JSS MONM odobri subvencijo na podlagi prijave na javni razpis, ki se objavi na spletnih straneh sklada. Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, meril, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa, se opredelijo v razpisni dokumentaciji.
- (2) Z vsakim razpisom se določi višino subvencije za najete stanovanjske kredite, ki se lahko dodeli:
 - v obliki subvencioniranja obrestne mere za kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji ali
 - v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita.
- (3) Za prenovo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru se lahko najvišji možni znesek kredita poveča do 20 %.

12. člen

- (1) Postopek javnega razpisa vodi strokovna služba JSS MONM.
- (2) Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje direktor JSS MONM. Kot član komisije ne more biti imenovana oseba, ki sama ali njen družinski član, kot ga definira zakon, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije, kandidira na razpisu.
- (3) Naloga komisije je, da pregleda prispеле vloge, ugotovi popolnost vlog, izpolnjevanje razpisnih pogojev, ugotavlja neprimernost stanovanjskih prostorov in opravlja ogled na terenu v primeru, če oceni, da je ogled na terenu potreben. Na podlagi pregleda in ocene prejetih vlog komisija pripravi predlog prednostnega vrstnega reda upravičencev in predlog vlog, ki se zavrnejo in zavržejo.
- (4) Na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka izda direktor JSS MONM sklepe o uvrstitvi na prednostni vrstni red in o dodelitvi subvencije oziroma sklepe o zavrženju ali zavrnitvi vlog. Zoper sklep je možna pritožba na župana.

13. člen

Prejemniki subvencije so po prejemu sklepa v roku, ki je določen v razpisu, dolžni JSS MONM pisno obvestiti ali bodo sklenili kreditno pogodbo in koristili odobreno subvencijo, sicer se šteje, da odobrene subvencije ne bodo koristili in se ta lahko dodeli naslednjemu upravičencu na prednostnem vrstnem redu.

14. člen

Direktor JSS MONM sklene z upravičenci do subvencije pogodbo, v kateri se uredijo medsebojna razmerja. Upravičenec jo je v roku 8 dni dolžan vrniti, sicer se šteje, da je odstopil od subvencije.

15. člen

Če upravičenec porabi subvencijo nenamensko ali se ugotovi, da je ob vlogi za odobritev subvencije za najete stanovanjske kredite zamolčal resnična dejstva ali navajal neresnične podatke, ki so vplivali na pravico do subvencije, mora prejeta subvencijo v celoti vrniti skupaj z zamudnimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva nakazila subvencije.

V. KONČNI DOLOČBI

16. člen

K predlogu tega pravilnika je podal Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto soglasje na 18. seji, dne 28. 11. 2024.

17. člen

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

Št.: 352-0323/2024

Novo mesto, dne 2. 12. 2024

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer