

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 podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

S tem pravilnikom se določa:

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do subvencioniranja najema tržnega stanovanja,
- podrobnejši postopek dodelitve subvencije za najem tržnega stanovanja,
- podrobnejša merila za subvencioniranje najema,
- najvišjo priznano tržno najemnino za kvadratni meter stanovanjske površine,
- višino subvencije za najem tržnega stanovanja.

2. člen (izrazi)

(1) 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, ki je v zakonski ali zunajzakonski zvezi brez otrok oz.
- **mlade družine:** 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.

(v nadaljevanju: mladi), ki najemajo tržno stanovanje in ne presegajo površinskih normativov iz predpisa, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in mladi prosilec nima v lasti drugega primerne stanovanja. Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena Stanovanjskega zakona. Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

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

- (2) Subvencija po tem pravilniku je mesečni znesek, ki se prizna največ v višini razlike med priznано tržno in neprofitno najemnino, podrobneje opredeljeno v 7. in 8. členu tega pravilnika.

II. PODROBNEJŠI POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO SUBVENCIONIRANJA NAJEMA TRŽNEGA STANOVANJA

3. člen

(pogoji za upravičenost do subvencioniranja)

Podrobnejši pogoji za upravičenost do subvencioniranja najema tržnega stanovanja so:

- državljanstvo 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;
- sklenjena najemna pogodba za tržno stanovanje, pri čemer se šteje, da je pogodba sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki;
- da najemna pogodba vsebuje podatek o površini stanovanja in mesečni najemnini.

4. člen

(časovna omejitev upravičenosti do subvencioniranja)

- (1) Če je najemna pogodba za stanovanje sklenjena za čas, krajši od dveh let, pripada mladim subvencija za to stanovanje le za čas veljavnosti te najemne pogodbe.
- (2) Če upravičenec v dveletnem roku, določenem 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.

III. POSTOPEK DODELITVE SUBVENCIJE

5. člen

(postopek)

- (1) Subvencije se pod pogoji iz tega pravilnika dodeljujejo na podlagi javnega razpisa. Dodelitev subvencij poteka po vrstnem redu prejetih vlog upravičencev do porabe zagotovljenih sredstev za ta namen.
- (2) Za vodenje postopka za dodelitev subvencije se uporabljajo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM) odloči o pravici do subvencije za dobo dveh let.
- (3) Subvencija pripada upravičencu od prvega dne naslednjega meseca po izdani odločbi. Finančna sredstva za izvedbo tega ukrepa so zagotovljena v proračunu MONM za posamezno proračunsko leto. Subvencija se nakazuje na transakcijski račun upravičenca.
- (4) Upravičenec je dolžan JSS MONM v osmih dneh pisno sporočiti vsako spremembo, ki bi lahko vplivala na pravico do subvencije in višino subvencije.

- (5) JSS MONM po uradni dolžnosti, po izteku enega leta preveri, če upravičenec še izpolnjuje dohodkovne kriterije za subvencioniranje najema.

IV. MERILA ZA SUBVENCIONIRANJE TRŽNEGA NAJEMA

6. člen (merila)

- (1) Pri izračunavanju subvencije se upošteva dejanska površina stanovanja, ki izhaja iz najemne pogodbe. Če površina najemnega stanovanja presega površinski normativ iz drugega odstavka tega člena, se upošteva zgornja meja, določena v drugem odstavku tega člena.
- (2) Kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij po tem pravilniku 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 plačila lastne udeležbe in varščine, ter so naslednje:
- 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.
- (3) Če je pogodbeno določena tržna najemnina za m² nižja od neprofitne najemnine iz 7. člena tega pravilnika, subvencija prosilcu ne pripada.

7. člen (višina neprofitne najemnine, najvišja tržna najemnina in subvencija)

- (1) V vsakokratnem javnem pozivu za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj se določijo:
- znesek neprofitne najemnine na m² stanovanjske površine za potrebe izračuna subvencije za tržni najem,
 - najvišja priznana tržna najemnina za kvadratni meter stanovanjske površine in
 - najvišja priznana subvencija tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine.
- (2) Znesek neprofitne najemnine na m² stanovanjske površine za potrebe izračuna subvencije za tržni najem se določi glede na povprečje neprofitnih najemnin JSS MONM, ki se usklajujejo z vrednostjo točke za določitev vrednosti stanovanja v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).
- (3) Najvišja priznana tržna najemnina za kvadratni meter stanovanjske površine na dan sprejema tega pravilnika znaša 7,3 EUR/m², za vsakokratni javni poziv pa se določi tako, da se uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.
- (4) Najvišja priznana subvencija tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine je razlika med zneskom neprofitne najemnine na m² stanovanjske površine in najvišjo priznano tržno najemnino na m² stanovanjske površine, ki sta določeni v vsakokratnem javnem pozivu.

V. KONČNI DOLOČBI

8. člen (soglasje)

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

**9. člen
(veljavnost)**

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

Št.: 352-0327/2024

Novo mesto, dne 2. 12. 2024

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer