



Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 125/20, v nadaljevanju: pravilnik), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – UPB2 s spremembami), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami), Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada (Uradni list RS, št. 1/16 s spremembami) ter sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, sprejetega na 23. seji dne 23.09.2020 objavlja

## 1. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM

### 1. PREDMET RAZPISA

#### 1.1. Predmet razpisa

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo najemnih stanovanj v najem za mlade, ki bodo vseljiva takoj po zaključku tega razpisa. Predmet razpisa je 8 najemnih stanovanj za mlade na parceli s parc. št. 1173/1, k.o. 2320 Prvačina v Prvačini.

Stanovanja so predmet dveh ločenih skupin M1, M2, odvisno ali so namenjena mladim posameznikom in mladim parom ali mladim družinam.

Od razpisanega števila 8 stanovanj bodo stanovanja oddana v najem naslednjim skupinam, in sicer:

- 2 stanovanji ( št. 1 in št. 2) namenjeni za oddajo prosilcem, ki se uvrščajo v skupino mladi posamezniki in mladi pari – skupina M1;
- 6 stanovanj (št. 3-8) namenjenih za oddajo prosilcem, ki se uvrščajo v skupino mlade družine – skupina M2.

Zaradi velikosti razpisanih stanovanj, se je razpisnik odločil, da se večji delež stanovanj nameni mladim družinam.

Prosilci bodo glede na število ožjih družinskih članov uvrščeni v eno od skupin, pri čemer bo uspelemu prosilcu mogoče dodeliti le stanovanje, ki je predmet skupine, na katero je uvrščen. Razpisnik bo pri ugotavljanju ožjih družinskih članov upošteval tudi zdravniško potrdilo o nosečnosti.

V primeru, da v posamezni skupini razpisnik ne uspe dodeliti razpisanih stanovanj, se izmed vseh preostalih upravičencev opravi ponovni žreb, ne glede na prijavno skupino.

#### 1.2. Najemnina

Najemnina za dodeljena najemna stanovanja za mlade bo določena v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine in veljavnim sklepom Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javni sklad o določitvi višine najemnine.

Približen izračun najemnine, ob upoštevanju presežka nad normativom glede na velikost gospodinjstva, znaša:

Velikost gospodinjstva/skupina	Približna cena v EUR
1 in 2-člansko/M1	400,00
3-5-člansko/M2	350,00



### 1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi najemnih stanovanj za mlade bodo upoštevani spodaj navedeni površinski normativi oziroma površinski normativi veljavni v času dodelitve stanovanja:

<i>Velikost gospodinjstva</i>	<i>Površina stanovanja</i>
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 50 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 60 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 7 m<sup>2</sup>.

Razpisnik lahko odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja, pri čemer se presežek v površini nad normativom zaračuna kot prosto oblikovana tržna najemnina.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev najemnih stanovanj za mlade morajo na dan objave javnega razpisa izpolnjevati naslednje pogoje:

- so državljani Republike Slovenije;
- so stari med 18. in 29. letom (na dan objave razpisa še ne stari 30 let);
- stalno prebivališče imajo prijavljeno na območju Mestne občine Nova Gorica;
- izkažejo minimalni mesečni dohodek v višini 76 % neto minimalne plače v Republiki Sloveniji za zadnje tri mesece pred mesecem oddaje vloge;
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

Za najemna stanovanja za mlade lahko zaprosijo prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja, kot npr. avtorski honorarji, podjemne pogodbe.

Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu 2020 zaposlili, samozaposlili ali prejemajo za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu 2020.

### 2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve najemnih stanovanj za mlade, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 ne presegajo dohodkovnega cenzusa po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in v obdobju zadnjih treh mesecev pred mesecem oddaje vloge, dosegajo minimalni mesečni dohodek, v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji.

Minimalna plača za delo s polnim delovnim časom v Republiki Sloveniji od 1. januarja 2020 znaša bruto 940,58 EUR.

V tabeli sta glede na število članov gospodinjstva, opredeljeni spodnja in zgornja meja neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do dodelitve najemnih stanovanj za mlade:

<i>Velikost gospodinjstva</i>	<i>Spodnji dohodkovni cenzus za udeležbo na razpisu</i>	<i>Zgornji dohodkovni cenzus za udeležbo na razpisu</i>
1-člansko	501,23 EUR	2.267,00 EUR
2-člansko	501,23 EUR	2.833,75 EUR
3-člansko	501,23 EUR	3.570,52 EUR



4-člansko	501,23 EUR	4.193,95 EUR
5-člansko	501,23 EUR	4.817,37 EUR

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se zgornji dohodkovni cenzus nadaljuje s prištevanjem 25 odstotnih točk za gornjo mejo.

V primeru pričetka prejemanja dohodka šele v letu 2020 se dohodki upoštevajo skladno z določili Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev.

Podatke o neto dohodkih za leto 2019 bo razpisnik skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobil neposredno iz uradnih evidenc.

Vsi prosilci morajo predložiti nedvoumno izjavo in uradna dokazila o dohodkih in prejemkih zase, za obdobje zadnjih treh mesecev pred mesecem oddaje vloge. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov prosilca ali katerega izmed ostalih članov družine šele v letu javnega razpisa, pa izjavo in uradna dokazila za vse dohodke in prejeme v letu 2020.

### 2.3. Premoženjski kriterij

Vsi upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade ne smejo presežati premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Posledično morajo, poleg navedenih pogojev, izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. Izjema so lastniki ali solastniki stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino
- ali,
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

Vrednost 40 % primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je sledeča:

Velikost gospodinjstva	Najvišja vrednost primerne stanovanja ali drugega premoženja - 40 % vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	15.512,37 EUR
2-člansko	18.515,20 EUR
3-člansko	22.763,60 EUR
4-člansko	26.224,26 EUR
5-člansko	30.381,76 EUR

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije oz. iz evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

## 3. RAZPISNI POSTOPEK

### 3.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu razpisnika. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo 28.09.2020 do vključno 19.10.2020 na spletni strani razpisnika (<https://ssmong.si/>) in na recepciji stavbe Mestne občine Nova Gorica, v pritličju Trg Edvarda Kardelja 1 v Novi Gorici, vsak delovni dan od 6.30 ure do 18.30 ure..



### 3.2. Upravna taksa

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 (Uradni list RS, št. 8/00 s spremembami). Upravno takso lahko plačajo s plačilno kartico v sprejemni pisarni MONG (pritličje, soba št. 12), z elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01284-4840309156, sklic na št. 11 75604-7111002-2020 – Občinske upravne takse, katerega fotokopijo nalepijo na vlogo.

### 3.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času od 28.09.2020 do vključno 19.10.2020 s priporočeno pošiljko na naslov: Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica– s pripisom »1. RAZPIS MLADI«. Vlogo s prilogami lahko v času uradnih ur prosilci oddajo tudi osebno (po predhodni najavi na tel. št. 05/335-01-94) v prostorih Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, soba št. 43.

Šteje se, da je vloga pravočasno oddana, če jo sklad prejme do vključno 19.10.2020 oz. je bila do tega dne oddana s priporočeno pošiljko po pošti.

### 3.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev najemnega stanovanja za mlade morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

1. izpolnjen obrazec vloge, ki vključuje tudi izjavo o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih z dokazili, ki zapisano na izjavi potrjujejo ter izjavo o izpolnjevanju razpisnih pogojev in premoženjskem stanju ter podpis same vloge s strani prosilca in drugih polnoletnih ožjih družinskih članov;
2. izjavo in uradna, nedvoumna dokazila o prejetih dohodkih za obdobje zadnjih treh mesecev pred mesecem oddaje vloge za prosilca. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov prosilca ali katerega izmed ostalih članov družine šele v letu javnega razpisa, pa tudi izjavo in uradna dokazila za vse dohodke in prejeme vseh družinskih članov v letu 2020;
3. v primeru nezaposlenosti zakonskega ali zunajzakonskega partnerja prosilca oziroma drugega družinskega člana potrdilo o nezaposlenosti (izda Zavod RS za zaposlovanje);
4. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne partnerske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali overjeno izjavo o obstoju partnerske zveze;
5. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
6. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
7. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
8. podpisano izjavo s katero prosilec in polnoletni člani gospodinjstva dovolijo razpisniku pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc in sicer v primeru, da prosilec ne bo sam predložil vseh dokazil o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih cenзов;
9. dokazilo o plačilu upravne takse.

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

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo razpisnik skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobival neposredno iz uradnih evidenc.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilcem ne vrača.

## 4. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter izpolnjevanje pogojev za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

**Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere (glede števila ožjih družinskih članov ter ostalih pogojev), ki so obstajale na dan pričetka javnega razpisa, tj. 28.09.2020 in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se NE upošteva.**



Strokovna služba razpisnika bo preučila upravičenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje dveh seznamov prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah in dokumentiranih poizvedb, ki bodo opravljene pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

Po proučitvi utemeljenosti vseh prispelih vlog bosta oblikovana dva seznama prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, po posameznih skupinah (M1, M2).

Seznami po posameznih skupinah bodo javno objavljeni v okviru predvidenih zakonskih rokov.

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj za mlade. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožba se vloži pri razpisniku. O pritožbi odloči župan Mestne občine Nova Gorica. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

V primeru, ko bo več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in bodo vsi izpolnjevali pogoje za dodelitev najemnega stanovanja za mlade, bo po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih razpisnika opravljen javni žreb za dodelitev najemnih stanovanj za mlade, za vsako skupino posebej. Javni žreb bo potekal skladno z določili pravilnika.

V primeru, da v posamezni skupini razpisnik ne uspe dodeliti razpisanih stanovanj, se izmed vseh preostalih upravičencev opravi ponovni žreb, ne glede na prijavno skupino.

Seznane obeh skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev, bo potrdil notar v notarskem potrdilu. Seznami upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, bodo nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.

Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za določen čas 5 let v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema. V skladu s predpisi lahko najemnik podaljša najemno razmerje, vendar največ še za 5 let. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če prosilec še izpolnjuje splošne pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja za mlade. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev. Izjema je splošni pogoj, ki določa starost prosilcev.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč vrstni red po posameznih seznamih.

Vse informacije lahko dobite:

- preko elektronske pošte Stanovanjskega sklada: [info@ssmong.si](mailto:info@ssmong.si);
- preko telefonske številke Službe za stanovanjska razmerja 05/335-01-94;
- osebno na sedežu razpisnika, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, v času uradnih ur ob predhodni najavi:
  - ponedeljek: 8.00 - 12.00 in 13.00 – 14.00,
  - sreda: 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00,
  - petek: 8.00 - 12.00.

DIREKTOR  
Matjaž Kompara