

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) na podlagi 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 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, z dne 26. 10. 2022 ter Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto št.: 352-0012/2023, z dne 12. 6. 2023 s spremembami in dopolnitvami (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) objavlja

1. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM – GLAVNI TRG

1. PREDMET JAVNEGA RAZPISA

1.1. Predmet

JSS MONM na podlagi Pravilnika objavlja Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, namenjenih mladim in mladim družinam (v nadaljnjem besedilu: javni razpis), in sicer so predmet oddaje stanovanja v 1. in 2. nadstropju prenovljenega večstanovanjskega objekta v starem mestnem jedru Novega mesta, na naslovu Glavni trg 2, 8000 Novo mesto. Stanovanja so velikosti od 58 m² do 96 m². Vsako stanovanje ima v pritličju shrambo. V stavbi je dvigalo.

Po tem javnem razpisu bodo v najem oddana predvidoma 4 stanovanja. JSS MONM si pridržuje pravico, da v skladu s tem javnim razpisom ne odda vseh predvidenih stanovanj v najem.

Ogledi stanovanj so možni po predhodni prijavi na ogled na elektronski naslov: info@jss-monm.si.

1.2. Najemnina

Vsa stanovanja se oddajajo za **stroškovno najemnino**, ki je za predmetna namenska javna najemna stanovanja določena v višini prosto oblikovane najemnine, in sicer **v višini 7,0 EUR za m² uporabne površine**, ki se korigira s korekcijskimi faktorji v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).

Okvirna višina najemnine za stanovanje velikosti 60,0 m² znaša 420,00 EUR/mesec.

Najemnina določena v prejšnjem členu se lahko s sklepom direktorja JSS MONM spremeni v razponu do 15%, smiselno, kot velja za prosto oblikovano najemnino iz 4. člena Sklepa JSS MONM o stanovanjski najemni št.: 352-7/2023 z dne 30. 3. 2023.

1.3. Površinski normativi

JSS MONM uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim površinske normative, določene s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem),

za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine. JSS MONM lahko prosilcu izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

Površinski normativi:

Velikost gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m2 do 30 m2
2-člansko	nad 30 m2 do 45 m2
3-člansko	nad 45 m2 do 55 m2
4-člansko	nad 55 m2 do 65 m2
5-člansko	nad 65 m2 do 75 m2
6-člansko	nad 75 m2 do 85 m2

2. POGOJI ZA PRIJAVO NA JAVNI RAZPIS

2.1. Splošni pogoji

Na javni razpis se lahko prijavijo polnoletne osebe, ki izpolnjujejo naslednji splošni pogoji:

- so **mladi ali mlade družine**, kot je opredeljeno v 3. členu Pravilnika¹.

2.2. Ostali pogoji

Poleg splošnega pogoja mora prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem izpolnjevati še ostale pogoje, ki so:

- da so prosilci **v času objave javnega razpisa zaposleni, samozaposleni** ali lahko izkažejo, da so v **zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke** iz drugega civilnega razmerja,
- **državljanstvo Republike Slovenije**,
- **stalno ali začasno prebivališče v Mestni občini Novo mesto v času javnega razpisa**,
- da ima prosilec **poravnane vse obveznosti** (najemnina, obratovalni stroški in stroški sodnega postopka) **iz morebitnega prejšnjega najemnega razmerja ali uporabe stanovanja v lasti ali upravljanju JSS MONM**;
- da prosilec **ne presega premoženjskega in dohodkovnega cenusa**, ki je predpisan v nadaljevanju..

Pogoje iz prvih treh alinej prejšnjega odstavka mora v primeru mlade družine izpolnjevati vsaj eden od staršev.

-
- ¹Mladi 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 nadaljnjem besedilu: mladi).
 - 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 nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 35. letom). V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo prvega otroka.
 - Kot ožji družinski član se šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner.

Prosilci – mladi in mlade družine, kjer se več oseb skupaj prijavi na javni razpis, odda vlogo na razpis le eden od oseb oz. partnerjev. Oseba, ki je navedena v podani vlogi (tudi kot družinski član), ne more podati na isti razpis samostojne vloge ali sodelovati v vlogi drugega prosilca. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane vloge izločene.

2.3. Premoženjski cenzus:

Upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj po tem javnem razpisu morajo v okviru premoženjskega cenzusa izpolnjevati še naslednje pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednosti 40% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja.

Najvišja vrednost stanovanja ali drugega premoženja za izpolnjevanje premoženjskega cenzusa je glede na velikost prosilčevega gospodinjstva določena v naslednji tabeli:

Velikost gospodinjstva	Najvišja vrednost primerne stanovanja ali drugega premoženja - 40% vrednosti primerne stanovanja (max)
1-člansko	20.826,69 €
2-člansko	24.858,24 €
3-člansko	30.562,08 €
4-člansko	35.208,31 €
5-člansko	40.790,11 €
6-člansko	46.500,72 €

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja se uporablja posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS. Če se z navedenim vrednotenjem prosilec ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

2.4. Dohodkovni cenzus:

Upravičenci za dodelitev namenskih najemnih stanovanj po tem javnem razpisu ne smejo presegati dohodkovnega cenzusa, ki je predpisan za udeležence v spodnji tabeli, kjer je glede na velikost gospodinjstva opredeljena zgornja meja mesečnega neto dohodka, ki opredeljuje upravičenost do sodelovanja na razpisu.

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 €

Prosilci lahko podatke o neto prihodkih gospodinjstva za leto 2022 predložijo sami za vsakega polnoletnega člana gospodinjstva, enako lahko predložijo kopijo odločb o odmeri dohodnine za leto 2022. **V kolikor prosilci podatkov o neto prihodkih za leto 2022 ne bodo predložili sami, so prosilci dolžni na vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja za mlade in mlade družine podpisati pisno privolitev prosilca in ožjih družinskih članov o pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc, na podlagi česar lahko podatke razpisnik pridobi neposredno iz uradnih evidenc.**

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

Prošilec lahko predloži fotokopije zahtevanih dokumentov, JSS MONM pa si pridržuje pravico do vpogleda v izvirnike le-teh.

3. TOČKOVANJE VLOG

Vloge prosilcev, ki bodo izpolnjevali pogoje javnega razpisa, bodo točkovane po spodaj navedenih kriterijih. Točke se dodelijo tistim mladim posameznikom, ki izpolnjujejo splošni in ostale pogoje iz 2. točke tega razpisa.

3.1. Mladi in mlade družine

	Število mladih posameznikov	Število točk	SKUPAJ
Mladi posameznik		10	
Mlada družina	1	30	30

3.2. Stopnja izobrazbe

Stopnja izobrazbe	Število mladih posameznikov	Število točk	SKUPAJ
V.		4	
VI.		6	
VII.		8	
VIII. in višja		9	

3.3. Trajanje zaposlitve

	Število let	Število točk
Trajanje zaposlitve	1-5 let	3
Trajanje zaposlitve	5-10 let	6

3.4. Dodatne točke, ki jih podeli **Komisija za točkovanje**

Komisija za točkovanje, ki je sestavljena iz predstavnika JSS MONM, predstavnika Mestne občine Novo mesto in predstavnika lokalne mladinske organizacije (v nadaljnjem besedilu: Komisija), bo vse vloge prosilcev dodatno točkovala v razponu od 1-15 točk, pri čemer bo upoštevala naslednje kriterije:

- motivacijsko pismo,
- poklic prosilca z vidika deficitarnosti poklica Območne službe Novo mesto, Zavoda RS za zaposlovanje: <https://www.ess.gov.si/partnerji/trg-dela/poklicni-barometer/>,
- aktivnost državljanstva prosilca,
- območje zaposlitve prosilca,
- dodatno izobraževanje prosilca.

4. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 13. 11. 2023 do vključno dne 31. 12. 2023 na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto – s pripisom »2. RAZPIS MLADI IN MLADE DRUŽINE«**.

Prosilci morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu razpisnika**. Obrazec za prijavo na javni razpis, bo na voljo od 13. 11. 2023 do vključno dne 31. 12. 2023 na poslovnem naslovu JSS MONM: Germova ulica 6, 8000 Novo mesto in v sprejemni pisarni Mestne občine Novo mesto, v pritličju, na uradnem naslovu JSS MONM: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. Obrazec bo na voljo tudi na spletni strani JSS MONM www.jss-monm.si in spletni strani Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/>.

Če je prijava poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje prijave, medtem ko se pri oddaji prijave z navadno pošto kot datum oddaje upošteva datum, ko JSS MONM ali sprejemna pisarna Mestne občine Novo mesto prejme vlogo.

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 ZUJFO, 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 - plačilo upravne takse za vlogo in odločbo, Sklic: SI00 0110 0600 8372 578. 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).

5. PREDLOŽITEV LISTINSKIH DOKAZI:

Za pridobitev namenskega najemnega stanovanja za mlade morajo prosilci predložiti naslednja dokazila:

1. **izpolnjen obrazec vloge**, ki vključuje tudi **izjavo o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih z dokazili**, ki zapisano potrjujejo ter **izjavo o izpolnjevanju razpisnih pogojev in premoženjskem stanju** ter podpis vloge s strani prosilca in drugih polnoletnih družinskih članov;
2. **potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem oz. stalnem prebivališču** – ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
3. **kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka**;
4. **zdravniško potrdilo o morebitni nosečnosti**;
5. **izpisek iz poročne matične knjige ali podpisana izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti**;

6. **dokazilo o zaposlitvi ali samozaposlitvi v času razpisa** (pogodba o zaposlitvi ali M1/M2 obrazec ali izpis zavarovanj, izdan pri ZPIZ) ali v primeru, da prosilec v času razpisa ni zaposlen ali samozaposlen predložitev **dokazil o prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo razpisa**, torej za avgust, september in oktober 2023:
- zaposleni – plačilne liste za obdobje zadnjih 3 mesecev pred oddajo vloge, ter potrdilo delodajalca o še trajajoči zaposlitvi; zaposleni v tujini - plačilne liste za obdobje zadnjih 3 mesecev pred oddajo vloge ali potrdilo delodajalca o izplačilu neto dohodka za obdobje zadnjih 3 mesecev pred oddajo vloge, ter potrdilo delodajalca o še trajajoči zaposlitvi; samostojni podjetniki – bilanca stanja za leto 2022 in izpisek iz AJPES-a, da je dejavnost s.p. še aktivna (pri bilanci stanja se upošteva kot dohodek le čisti prihodek - čisti dobiček, oziroma čisti podjetnikov dohodek), pri čemer se bo dohodek izračunal na povprečje 3 mesecev;
 - študenti – potrdilo študentskega servisa o netu prejetih nakazilih študentskega dela za obdobje zadnjih 3 mesecev pred javnim razpisom in potrdilo o šolanju za šolsko leto 2022/2023; normiranci – kopije izdanih računov za zadnje 3 mesece pred oddajo vloge in kopijo bančnih izpiskov za enako obdobje, iz katerega je razvidno plačilo posameznega računa, v primeru gotovinskega poslovanja pa davčno potrjene račune za zadnje 3 mesece pred oddajo vloge. Kot priznani dohodek se bo upoštevala davčna osnova, to je 20 % od celotnih prihodkov; ostali dohodki – potrdila o višini prejetih neto dohodkih iz naslova avtorskega honorarja, podjemne pogodbe oziroma prejetih dohodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v najem (priloga najemna pogodba) za zadnje 3 mesece pred oddajo vloge in bančni izpiski, iz katerih je razvidno plačilo računov; družbeniki v d.o.o. oziroma d.d.– potrdilo o netu izplačilu izplačanih kapitalskih dohodkih za leto 2022, pri čemer se bo dohodek izračunal na povprečje 3 mesecev;
7. **dokončno odločbo o odmeri dohodnine za leto 2022** za prosilca in ožje družinske člane, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja – ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
8. **potrdilo o nelastništvu prosilca in ožjih družinskih članov** - ali pisna privolitev, da razpisnik pridobi podatke iz uradnih evidenc;
9. **potrdilo o doseženi izobrazbi** (diploma oziroma potrdilo o diplomiranju);
10. **motivacijsko pismo prosilca**;
11. **potrdilo organizacije o udeležbi v projektu ali programu aktivnega državljanstva**;
12. **morebitne dodatne študijske obveznosti prosilca** (potrdilo o vpisu ali ostala dokazila);
13. če je prosilec ali partner prejšnji najemnik ali uporabnik stanovanja aličasne bivalne enote v lasti ali upravljanju JSS MONM - **dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova obratovalnih stroškov in ostalih stroškov za stanovanje ali začasno bivalno enoto**;
14. **dokazilo o plačilu oz. oprostitvi plačila upravne takse**.

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

Razpisnik vloge in priložena dokazila zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem javnega razpisa ne vrača.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost. Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se ne upošteva. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Če bo prosilec oddal nepolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi dokazili. Dopolnila oziroma dokazila, predložena po izteku roka za dopolnitev, se ne bodo upoštevala. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

Strokovna služba JSS MONM bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih dokazil.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem in se njegova vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

Prosilec je dolžan takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

Vloge prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, bodo **točkovane po kriterijih navedenih v 3. točki javnega razpisa**. Prosilci bodo glede na število zbranih točk uvrščeni na **prednostno listo**. Prednostna lista bo javno objavljena na enak način kot razpis najkasneje v 2 mesecih po zaključku javnega razpisa.

Prosilec bodo vročene **odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev**. Če se posamezni udeleženec javnega razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan Mestne občine Novo mesto. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb bo javno objavljena dokončna prednostna lista seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Stanovanja se bodo najprej dodeljevala prosilcem, ki bodo zbrali najvišje število točk, pri čemer se bodo upoštevali površinski normativi, določeni v točki 1.3. javnega razpisa.

Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni razpis k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
 - poda izjavo, da namenskega najemnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,
- se **črta iz prednostne liste**, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo lahko razpisnik ponovno preveril, če udeleženec javnega razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Pri izvedbi javnega razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v tem razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na poslovnem **naslovu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto na Germovi ulici 6, 8000 Novo mesto in sicer od ponedeljka do petka od 8. do 15. ure**, na telefonski številki **08 200 72 81** v času delavnika ter na elektronskem naslovu **info@jss-monm.si**.

7. ODDAJA STANOVANJ V NAJEM

Direktor JSS MONM sprejme **sklep o dodelitvi namenskega najemnega stanovanja v najem** prosilcu, ki se je uvrstil na prednostno listo upravičencev, upoštevajoč površinske kriterije.

Prosilci, katerim bo dodeljeno namensko najemno stanovanje, bodo morali v roku 1 meseca od sklenitve najemne pogodbe prijaviti stalno bivališče na naslov tega stanovanja, in sicer za obdobje veljavnosti najemne pogodbe.

Predmet najema je neopremljeno stanovanje. Najemodajalec nudi najemniku naslednje možnosti:

1. V primeru, da najemnik stanovanje opremi z novo kuhinjsko opremo, ki jo po prenehanju najemnega razmerja pusti v stanovanju, ima pravico, da mu najemodajalec po prenehanju najemnega razmerja izplača neamortizirano vrednost kuhinjskih elementov, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi. Najemnina se najemniku na mesečni ravni zniža za 10 odstotkov.

2. V primeru, da se najemnik odloči, da kuhinjsko opremo zagotovi najemodajalec, del stroškovne najemnine predstavlja nadomestilo za vgrajeno opremo. Najemnik je za zavarovanje dolžan zagotoviti varščino, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi.

Najemodajalec ima možnost, vendar ne dolžnost, da po prenehanju najemnega razmerja izplača najemniku tudi dogovorjeno vrednost drugih vgrajenih elementov.

JSS MONM sklene s prosilcem, ki mu bo dodeljeno namensko najemno stanovanje **najemno pogodbo za določen čas 5 let** v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema. Stroške notarskega zapisa nosi najemnik.

V primeru, da najemnik po tem času še izpolnjuje splošne in ostale pogoje iz 2. točke tega razpisa, se lahko najemno razmerje podaljša, vendar največ še za 5 let.

Pravice in obveznosti najemodajalca in najemnika so podrobneje določeni v **Splošnih pogojih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem št. 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023** (v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji), objavljeni na spletni strani JSS MONM: <https://www.jss-monm.si/> in na poslovnem naslovu JSS MONM. Pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam se ne upošteva določil 18., 19. in 20. člena Splošnih pogojev.

Poleg prosilca lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki jih je prosilec navedel ob prijavi na javni razpis. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe. **Vsi polnoletni ožji družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti**, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

Prosilci bodo morali v najemni pogodbi **podpisati izjavo, da so seznanjeni z lokacijo stanovanja**, ki je v starem mestnem jedru Novega mesta na Glavnem trgu in se zavedajo možnosti občasnega hrupa zaradi urbanega dogajanja in organiziranih dogodkov na Glavnem trgu in do tega nimajo zadržkov ter se vnaprej odpovedujejo vsem pravnim zahtevkom iz tega naslova.

Parkirišče si najemniki uredijo sami z mestno dovolilnico.

8. OBJAVA JAVNEGA RAZPISA

Prvi javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam se **objavi na spletni strani JSS MONM, na spletni strani MONM in oglasni deski MONM**, informativno obvestilo pa se pošlje **po elektronski pošti osebam, prijavljenim za prejemanje elektronskih novic JSS MONM**.

9. PRILOGE

- Vloga za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem mladim in mladim družinam,
- Izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti,
- Spisek deficitarnih poklicev Območne službe Novo mesto Zavoda RS za zaposlovanje.

Novo mesto, dne 13. 11. 2023
Številka: 352-0161/2023

Direktor JSS MONM
mag. Bojan Rajer