

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017, 59/2019 in 90/2021, 153/2021, 13/2024, 18/2024 in 61/2024 – v nadaljnjem besedilu: SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014, 153/2021, 62/2023 in 61/2024– v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/2010, 40/2011, 14/2013, 99/2013, 57/2015, 69/2015, 90/2015, 88/2016, 75/2017, 64/2018, 77/2018, 47/2019, 17/2022, 25/2023 in 15/2024), Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (UPB, Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 in 10/2021) ter sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 7. redni seji dne 13.6.2024,

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor,

objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

JMSS Maribor razpisuje oddajo v najem okvirno 50 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah območja občin – ustanoviteljic JMSS Maribor, pri čemer se bodo stanovanja oddajala predvsem v letih 2025 in 2026 glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj.

Za vsako občino ustanoviteljico JMSS Maribor posebej, t.j. Mestno občino Maribor, Občino Duplek, Občino Hoče - Slivnica, Občino Miklavž na Dravskem polju, Občino Rače - Fram in Občino Starše, bo oblikovana ločena prednostna lista upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki se bodo na posamezno listo uvrščali glede na občino, v kateri imajo prijavljeno stalno bivališče.

Od razpisanega števila okvirno 50 neprofitnih stanovanj bo predvidoma:

- 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor;
- 2 stanovanji prosilcem s stalnim bivališčem v Občini Duplek;
- 2 stanovanji prosilcem s stalnim bivališčem v Občini Hoče - Slivnica;
- 2 stanovanji prosilcem s stalnim bivališčem v Občini Miklavž na Dravskem polju;
- 2 stanovanji prosilcem s stalnim bivališčem v Občini Rače - Fram;
- 2 stanovanji prosilcem s stalnim bivališčem v Občini Starše.

V primeru drugačnega števila razpoložljivih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

Polovica stanovanj po vsaki občini ustanoviteljici JMSS Maribor bo namenjenih v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem niso zavezanci za plačilo varščine in se bodo uvrščali na listo A ter polovica stanovanj za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani plačati varščino in se bodo uvrščali na listo B. V kolikor na posamezni listi v okviru posamezne občine ustanoviteljice JMSS Maribor ne bo dovolj upravičencev, se stanovanja, ki so za to listo namenjena, oddajo po drugi listi.

V kolikor se noben prosilec iz določene občine ustanoviteljice JMSS Maribor ne uvrsti na prednostno listo upravičencev, se stanovanja, namenjena za prosilce iz te občine ustanoviteljice JMSS Maribor, ne oddajo.

Stanovanja so predvidena na različnih lokacijah na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Stanovanja se bodo praviloma dodelila na območju občine ustanoviteljice JMSS Maribor, kjer imajo upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja prijavljeno stalno bivališče. V kolikor ni razpoložljivih stanovanj na območju določene občine ustanoviteljice JMSS Maribor, je lahko oddano stanovanje tudi na območju druge občine ustanoviteljice JMSS Maribor, kot je stalno prebivališče prosilca. V kolikor na posamezni listi v okviru posamezne občine ustanoviteljice JMSS Maribor ne bo dovolj upravičencev, se stanovanja, ki so za to listo namenjena, oddajo po drugi listi oziroma listi druge občine ustanoviteljice.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal med oddajo stanovanja v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko na pristojnem centru za socialno delo uveljavljajo pravico do subvencije neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku, oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno stanovanje v izmeri 55,00 m², znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 290 €. Višina neprofitne najemnine se letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

Najemodajalec je dolžan vsakih pet let preveriti ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo splošne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem predpisu na dan preverjanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku določenim s Pravilnikom.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi po zapisniku o točkovanju stanovanja (ogrevana površina):

| Število članov gospodinjstva | Ogrevana površina stanovanja brez plačila varščine - lista A | Ogrevana površina stanovanja s plačilom varščine - lista B |
|------------------------------|--|--|
| 1-člansko | od 20 m ² do 30 m ² | od 20 m ² do 45 m ² |
| 2-člansko | nad 30 m ² do 45 m ² | nad 30 m ² do 55 m ² |
| 3-člansko | nad 45 m ² do 55 m ² | nad 45 m ² do 70 m ² |
| 4-člansko | nad 55 m ² do 65 m ² | nad 55 m ² do 82 m ² |
| 5-člansko | nad 65 m ² do 75 m ² | nad 65 m ² do 95 m ² |
| 6-člansko | nad 75 m ² do 85 m ² | nad 75 m ² do 105 m ² |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so popolno poslovno sposobni polnoletni državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije. Nadalje so do neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I s spremembami) izbrisane iz registra stalnega prebivalstva, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno bivanje, ker je bila ugotovljena upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, izbrisanim iz registra stalnega prebivalstva (Uradni list RS, št. 99/2013), ter osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja. Za vse prijavitelje velja, da morajo imeti prijavljeno:

- stalno prebivališče na območju ene izmed občin ustanoviteljic JMSS Maribor, to je Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram in Občine Starše ali
- **začasno prebivališče najmanj dve leti na območju ene izmed občin ustanoviteljic JMSS Maribor.**

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju zgoraj navedenih občin, pri čemer mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo, ne glede na naslov stalnega bivanja, v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:
 - imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
 - prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
 - najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s SZ-1.

2.2. Dohodkovni pogoji

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023 ne presegajo v točki 2.3. za listo B določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.445,12 €. Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.3., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A - brez varščine ali za stanovanja po listi B - z varščino.

| Velikost gospodinjstva | LISTA A | | LISTA B | |
|------------------------|---------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | % | Meja neto dohodka/mesec | % | Meja neto dohodka/mesec |
| 1-člansko | 90 % | do 1.300,61 € | od 90 % do 200 % | nad 1.300,61 € do 2.890,24 € |
| 2-člansko | 135 % | do 1.950,91 € | od 135 % do 250 % | nad 1.950,91 € do 3.612,80 € |
| 3-člansko | 165 % | do 2.384,45 € | od 165 % do 315 % | nad 2.384,45 € do 4.552,13 € |
| 4-člansko | 195 % | do 2.817,98 € | od 195 % do 370 % | nad 2.817,98 € do 5.346,94 € |
| 5-člansko | 225 % | do 3.251,52 € | od 225 % do 425 % | nad 3.251,52 € do 6.141,76 € |
| 6-člansko | 255 % | do 3.685,06 € | od 255 % do 470 % | nad 3.685,06 € do 6.792,06 € |

Opomba: Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje na listi A s prištevanjem po 20 odstotnih točk, na listi B pa s prištevanjem 25 odstotnih točk.

2.3. Premoženje prosilca

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne 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, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednost 40 % primernega 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;
Vrednost nepremičnine se upošteva po objavljeni posplošeni tržni vrednosti Geodetske uprave RS. V kolikor se prosilec z navedeno cenitvijo ne strinja, mora na svoje stroške predložiti cenitev pooblaščenega cenilca ali ocenjevalca vrednosti nepremičnin.
- da je prosilec in njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner, ki prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja, vključno z morebitnimi stroški sodnega postopka; navedeno velja tudi za obstoječa in prejšnja najemna razmerja za začasne bivalne enote in tržna stanovanja v lasti razpisnika;
- da prosilec, ki je najemnik bivalne enote ali tržnega stanovanja v lasti razpisnika, primerno uporablja enoto, ne povzroča škode lastniku ali škode na skupnih prostorih in ima poravnane vse obveznosti za uporabo za uporabo ter je redni plačnik;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati:

| Število članov gospodinjstva | Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40 % vrednosti primernega stanovanja |
|------------------------------|---|
| 1-člansko | 21.024,00 € |
| 2-člansko | 25.696,00 € |
| 3-člansko | 32.704,00 € |
| 4-člansko | 38.310,40 € |
| 5-člansko | 44.384,00 € |
| 6-člansko | 49.056,00 € |
| 7-članska | 51.859,20 € |
| 8-članska | 54.662,40 € |
| 9-članska | 57.465,60 € |
| 10-članska | 60.268,80 € |

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,65 € in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS (portal Prostor, eprostor.gov.si). Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki jih določa Pravilnik, ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom. Ocenjujejo se izključno stanovanjski pogoji prosilca kot tudi zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi kandidira na razpisu.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, skladno s prvim odstavkom 6. člena Pravilnika, imajo prednost **invalidi in družine z invalidnim članom** kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.1.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg splošnih prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z drugim odstavkom 6. člena Pravilnika upoštewane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- **mladi in mlade družine, kjer ima prosilec ali njegov zakonec oz. zunajzakonski partner doseženo vsaj VI. ali višjo stopnjo izobrazbe**, s čimer se tem prosilcem, ki vlagajo v lastno izobrazbo, omogočijo večje možnosti za pridobitev neprofitnega stanovanja (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo, tako je lahko pridobljeno max. 100 točk);
- **prosilci ali njihovi zakonski oz. zunajzakonski partnerji z daljšo delovno dobo**, tako da se, ne glede na stanovanjski status, kriterij prizna vsem prosilcem, ne samo tistim brez stanovanja ali podnajemnikom, s čimer se glede upoštevanja delovne dobe prosilci izenačijo (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo, tako je lahko pridobljeno max. 50 točk);
- **prosilci ali njihovi zakonski oz. zunajzakonski partnerji z doseženo VI/1 ali VI/2, VII, VIII ali VIII/2 stopnjo izobrazbe**, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti prosilcem, ki vlagajo v lastno izobrazbo (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo, tako je lahko pridobljeno max. 80 točk);
- **zaposleni prosilci ali zakonski oz. zunajzakonski partnerji**, s čimer se zaposlenim prosilcem, ki se aktivno vključujejo na trg dela, omogočijo večje možnosti za pridobitev neprofitnega stanovanja (točke se za prosilca in njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja ne seštevajo, tako je lahko pridobljeno max. 70 točk);
- **prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih neprofitnih razpisih** in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj dvakrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Če je prosilec odklonil stanovanje, se upoštevajo uvrstitve od odklonitve dalje. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je že bilo

dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje;

- **prosilci, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju še niso uspeli rešiti stanovanjskega vprašanja in so že vsaj sedemkrat sodelovali na prejšnjih neprofitnih razpisih** in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj sedemkrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev ali pa so stanovanje zavrnilo.

3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

3.3.1. Točkovanje vrednosti

Prednostne kategorije prosilcev se za posamezno listo A oziroma listo B točkujejo z naslednjimi točkami:

| SPLOŠNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 1. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA | LISTA A | LISTA B |
|--|----------------|----------------|
| 1. invalidi in družine z invalidnim članom – III., II. in I. kategorija invalidnosti in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička ter invalidnost zaradi okvare čuta; invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji; druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico | 50 | 50 |
| DODATNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z 2. ODSTAVKOM 6. ČLENA PRAVILNIKA | LISTA A | LISTA B |
| 2. mladi ali mlade družine, kjer ima prosilec ali njegov zakonec oz. zunajzakonski partner doseženo VI. ali višjo stopnjo izobrazbe | 100 | 100 |
| 3. prosilci ali njihovi zakonski oz. zunajzakonski partnerji z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let) | 50 | 50 |
| 4. izobrazba prosilca ali njegovega zakonca oz. zunajzakonskega partnerja | | |
| - VI/1 in VI/2 | 50 | 50 |
| - VII | 60 | 60 |
| - VIII/1 | 70 | 70 |
| - VIII/2 | 80 | 80 |
| 5. zaposleni prosilec ali njegov zakonec oz. zunajzakonski partner | 70 | 70 |
| 6. uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih neprofitnih razpisih – 30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo, ob pogoju, da se je predhodno vsaj na dveh razpisih uvrstil med upravičence (če je prosilec odklonil stanovanje, se upoštevajo uvrstitve od odklonitve dalje), vendar največ 120 točk | 60-120 | 60-120 |
| 7. uvrstitev prosilca, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju na javnih razpisih še ni uspel rešiti stanovanjskega vprašanja in se je vsaj sedemkrat uvrstil na prednostno listo | 50 | 50 |

Če se na prednostni vrstni red uvrstijo udeleženci razpisa z enakim številom točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja tisti prosilci, ki so se večkrat uvrstili na prednostno listo po prejšnjih razpisih, nato prosilci z daljšo delovno dobo. V primeru, da so prosilci po zgoraj navedenih kriterijih še vedno izenačeni, imajo na listi A prednost prosilci z nižjim dohodkom na družinskega člana, na listi B pa prosilci z višjim dohodkom na družinskega člana.

Prosilci, ki so nezakoniti uporabniki stanovanj v lasti ali upravljanju JMSS Maribor, se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

4. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v odločbi in najemni pogodbi.

5. RAZPISNI POSTOPEK

5.1. Obrazci in rok za oddajo vloge

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu razpisnika. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis bo na voljo v sprejemni pisarni v pritličju na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor. Obrazec vloge bo na voljo tudi na spletni strani JMSS Maribor www.jmss-mb.si.

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 16.9.2024 do vključno 16.10.2024**.

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 JMSS Maribor prejeme pošiljko.

5.2. Predložitev listinskih dokazil

Vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti dokazila, **navedena pod točkami 1 - 6**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. **izpolnjen in podpisan obrazec vloge s strani vseh polnoletnih članov prosilčevega gospodinjstva;**
2. **izpolnjen obrazec opis stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer (obrazec 1);**
3. **izjavo in dokazila o premoženjskem stanju, skladno s 1. odstavkom 3. člena Pravilnika (obrazec 2);**
4. **izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom (obrazec 4);**
5. **veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu - najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih oziroma pojasnilo zakaj najemna oziroma podnajemna pogodba ni sklenjena;**
6. **če je prosilec na dan razpisa zaposlen in v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni bil zaposlen v celotnem obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023, dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa (kopije plačilnih list v letu 2024 oziroma potrdilo delodajalca o prejetju neto osebnega dohodka v letu 2024). Bančni izpiski niso podlaga za izračun dohodka in ne bodo upoštevani.**
7. **potrdilo o višini prejete preživnine za leto 2023 oz. 2024, v kolikor le-ta ni izplačana iz Preživninskega sklada Republike Slovenije;**

8. potrdilo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu stanovanje ali začasno bivalno enoto (v lasti ali upravljanju JMSS Maribor oziroma v lasti SSRS, javnega sklada);
9. dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po prejšnjem Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanju vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/1981, s spremembami) ali, ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004 s spremembami); z zapisnikom o točkovanju stanovanja načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje stanovanj;
10. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
11. potrdilo o delovni dobi – potrdilo delodajalca oziroma Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, kopija delovne knjižice;
12. odločbo centra za socialno delo o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog neprimerne stanovanjske razmere);
13. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta – slepota, gluhost (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
14. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – samohranilec (obrazec 3);
15. potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
16. izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in zapisnik o točkovanju stanovanja, v katerem prosilec prebiva, iz katerega so razvidne odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago oziroma dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage v stanovanju;
17. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
18. dokazilo o statusu repatriirane osebe - pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, ki velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji;
19. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca ali zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja (fotokopija diplome). Iz priložene dokumentacije mora izhajati ali gre za »pred bolonjski« ali »bolonjski« študij. Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center.

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

V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih razpisnih pogojih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

JMSS Maribor si bo skladno z 11.a členom SZ-1 pridobil o prosilcih in njihovih družinskih članih podatke, potrebne za odločanje o upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, s strani naslednjih upravljavcev zbirk podatkov: Ministrstva za notranje zadeve, centrov za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje, Preživninskega sklada Republike Slovenije, Finančne uprave Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije, Uprave Republike Slovenije za pomorstvo, okrajnih sodišč, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Kapitalske družbe, finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo in Javnega sklada Republike Slovenije za razvoj kadrov in štipendije.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. **Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene z obveznimi dokazili, navedenimi pod tč. 1 do 6, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

JMSS Maribor k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača brez pisne zahteve prosilca.

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, ki jo imenuje direktorica JMSS Maribor, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. V primeru ogleda se ta opravi nenapovedano.

Pri obravnavi vloge **se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge** in so zavedene v vlogi, oziroma razmere, ki so bile predložene ob morebitni dopolnitvi vloge, in sicer vključno do opravljenega točkovanja prosilca. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi lahko razpisnik pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja in zdravstvene razmere, na katere vpliva vlažnost stanovanja.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostne liste, in sicer po številu zbranih točk. Poimenski seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa. Za vsako občino ustanoviteljico JMSS Maribor bo objavljen ločen seznam, in sicer za upravičence, ki niso zavezani k plačilu varščine (lista A) in za upravičence, ki so zavezani k plačilu varščine (lista B).

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na JMSS Maribor. O pritožbi odloči v 2 mesecih po prejemu pritožbe župan občine, v kateri ima pritožnik stalno prebivališče. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb se objavijo sezname upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko JMSS Maribor ponovno preveri, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval, upoštevajoč vrstni red po posameznih listah, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Vse popolnoma poslovno sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na razpisu, bodo skladno s 1012. in 1014. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001 s spremembami) solidarno odgovorne za plačilo stroškov iz naslova najemnega razmerja in bodo v najemno pogodbo vpisane kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.

Vse informacije lahko prosilci dobijo na telefonski številki 02/250 6310, osebno na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor, med uradnimi urami po predhodnem dogovoru termina, ali po elektronski pošti na naslovu info@jmss-mb.si.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor