

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami), Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/09 in 57/13) in Prednostnih kategorij in dodatnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, ki jih je sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota dne 25.04.2022 in dopolnitev z dne 24.02.2025, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM 2025

1. PREDMET RAZPISA

1.1.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo v najem 70 stanovanj, ki bodo uspešnim upravičencem dodeljena na podlagi prednostnih list. Stanovanja bodo oddana v najem postopoma, kakor se bodo sproščala, predvidoma v letih 2025 do 2027.

Oblikovane bodo štiri ločene prednostne liste:

- **Lista A1** (20 stanovanj za prosilce, ki imajo enega člana)
- **Lista A2** (20 stanovanj za prosilce, ki imajo dva člana)
- **Lista A3** (20 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več)
- **Lista B** (10 stanovanj)

Za vse štiri liste velja, da so stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, katerih neto dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred razpisom (2024) ne presegajo določenih odstotkov v točki 2.2. tega Javnega razpisa. Prosilci bodo uvrščeni na posamezne prednostne liste v skladu s površinskimi normativi v skladu s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

1.2.

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja pod točko 1.1. tega razpisa bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 s spremembami) in sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Primer:

Lista A1 – za stanovanje v izmeri 28,00 m², točkovano s 308 točkami, znaša najemnina v mesecu februarju 2025, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov, 103,23 EUR.

Lista A2 – za stanovanje v izmeri 41,46 m², točkovano s 312 točkami, znaša najemnina v mesecu februarju 2025, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov 147,36 EUR.

Lista A3 – za stanovanje v izmeri 59,21 m², točkovano s 317 točkami, znaša najemnina v mesecu februarju 2025, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov 212,55 EUR.

Lista B – za stanovanje v izmeri 61,53 m², točkovano s 350 točkami, znaša najemnina v mesecu februarju 2025, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov 312,69 EUR.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika denacionaliziranega stanovanja, zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Če najemnik iz prejšnjega odstavka ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- stalno prebivališče v Mestni občini Murska Sobota pred objavljenim javnim razpisom,
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba,
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo) ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastnik drugega premoženja, ki skupaj presegajo vrednost 60% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike in solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino,
- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določeni v točki 2.2. tega razpisa
- da so prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanj v najem, in drugi člani gospodinjstva poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

2.2.

Lista A1, A2 in A3 – Prosilec je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2024 ne presegajo v spodnji tabeli določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v tem obdobju znašala 1.825,75 EUR.

Lista B – Prosilec je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2024 ne presegajo v spodnji tabeli določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v tem obdobju znašala 1.825,75 EUR.

LISTA A1, A2 in A3

LISTA B

Velikost gospo- dinjstva	Meja dohodka (neto dohodek) v EUR		%	Meja dohodka (neto dohodek) v EUR	
	%				
1- člansko	90	1.643,18	od 90 do 200	od 1.643,18 do 3.651,50	
2-člansko	135	2.464,76	od 135 do 250	od 2.464,76 do 4.564,38	
3-člansko	165	3.012,49	od 165 do 315	od 3.012,49 do 5.751,11	
4-člansko	195	3.560,21	od 195 do 370	od 3.560,21 do 6.755,28	
5-člansko	225	4.107,94	od 225 do 425	od 4.107,94 do 7.759,44	
6-člansko	255	4.655,66	od 255 do 470	od 4.655,66 do 8.581,02	

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za listo A1, A2 in A3 ter 25 odstotnih točk za listo B.

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

3.1.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem imajo prednost mlade družine in mladi, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja in najemniki denacionaliziranih stanovanj.

3.2.

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, se v skladu s 6. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- **prosilci**, ki imajo daljšo dobo stalnega bivanja v Mestni občini Murska Sobota (doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote). Upošteva se število let dopoljenih v letu razpisa, v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.
- **prosilci in njihovi zakonski oz. zunajzakonski partnerji** z doseženo poklicno, srednjo, višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo (poklicna izobrazba se šteje dvoletni ali triletni poklicni program izobraževanja, srednja izobrazba se šteje štiriletni srednješolski program, višja izobrazba se šteje dvoletni program študija, univerzitetna ali visoka strokovna se šteje štiriletni ali triletni program študija, doktorat, magisterij se šteje doseženi doktorat ali magisterij) in
- **prosilci** 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.

3.3.

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.1. in 3.2. se za listo prosilcev točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV – v skladu s 1. odstavkom 6. člena pravilnika	ŠTEVILO TOČK
Mlade družine, mladi: starost družine do 35 let	100
starost prosilca do 30 let	50
Invalidi in družine z invalidnim članom: invalidnost	50
Državljeni z daljšo delovno dobo: brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	70
Žrtve nasilja v družini	50
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
Najemniki denacionaliziranih stanovanj	150

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV – v skladu z 2. odstavkom 6. člena pravilnika	ŠTEVILO TOČK
Stalno bivanje prosilca na območju MOMS	
za bivanje nad 5 do 10 let	50
za bivanje nad 10 do 15 let	60
za bivanje nad 15 do 20 let	70
za bivanje nad 20 let	80
Stopnja izobrazbe:	
poklicna izobrazba	50
srednja izobrazba	60
višja izobrazba	70
univerzitetna ali visoka strokovna izobrazba	80
doktorat, magisterij	90
Delovna doba	
Nad 5 let	50
Nad 10 let	60
Nad 15 let	70

3.4

V skladu s 87. členom Stanovanjskega zakona in 4. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se določi dodatni pogoj, ki se točkuje z naslednjo višino točk:

DODATNI POGOJ	ŠTEVILO TOČK
Prosilec je v delovnem razmerju (za določen ali nedoločen čas) ali je prejemnik pokojnine, dela pogodbeno, kot samostojni podjetnik, itn.	200

3.5.

V primeru, da eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer in po točkovanju prednostnih kategorij ter dodatnih pogojev, imajo prednost pri dodelitvi stanovanja po naslednjem vrstnem redu: prosilci, ki imajo višji dohodek na družinskega člana in prosilci, ki so se že večkrat prijavili na javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in izpolnjevali razpisne pogoje, vendar niso bili uvrščeni na prednostno listo.

Prednostne liste upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bodo sestavljene na podlagi kriterijev, ki jih določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter dodatnih pogojev, določenih s tem javnim razpisom.

4. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dvignejo obrazec vloge **od 17.03.2025 do vključno 25.04.2025** v vložišču Mestne občine Murska Sobota, Kardoševa 2, M. Sobota ali na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Murska Sobota, Trg zmage 1, M. Sobota, **ob uradnih urah (ponedeljek od 8.00 do 14.00, sreda od 8.00 do 15.00, petek od 8.00 do 13.00)** ali na internetni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (www.jss-moms.si).

Vloge bo sprejemalo vložišče Mestne občine Murska Sobota do **vključno 25.04.2025** in sicer vsak delovni dan (v ponedeljek, torek in četrtek od 8.00 do 14.30 ure, v sredo od 8.00 do 15.30 ure in v petek od 8.00 do 13.30 ure).

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, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

K vlogi prosilec obvezno priloži naslednja dokazila:

(dokazila so sestavni del vloge, označeni kot obrazci; vloga in dokazila morajo biti podpisana)

- 1. izjavo o premoženjskem stanju prosilca (obr. A),**
- 2. izjavo o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov (obr. B),**
- 3. izpolnjen obrazec o skupnem neto dohodku gospodinjstva v letu 2024 (osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz naslova študentskega dela, invalidnina, dohodek iz kmetijstva, itd.). Kot dohodek se ne šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče, itd.), (obr. C1, C2 in C3),**
- 4. izjava o izobrazbi in dokazilo o končani strokovni izobrazbi za prosilca in zakonskega oz. zunajzakonskega partnerja (obr. D)**
- 5. opis stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer (obr. E),**
- 6. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena, kupoprodajna pogodba, zemljiškoknjižni izpisek ipd.,**

7. dokazilo o zaposlitvi.

OPOMBA: V kolikor so prosilec in ostali družinski člani, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, prijavljeni na ločenih naslovih, je potrebno za vsak naslov posebej dostaviti dokazilo o statusu stanovanja.

Prosilec k vlogi priloži po potrebi (neobvezne priloge):

1. točkovanli zapisnik – stanovanje ovrednoteno z največ 110 točkami (obr. 3,19);
2. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
3. zdravniško potrdilo o nosečnosti (pri številu družinskih članov se upošteva tudi zdravniško izkazana nosečnost);
4. odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
5. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
6. 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;
7. dokazilo o invalidnosti (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
8. odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe;
9. strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča - varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo psihosocialno pomoč ob nasilju;
10. potrdilo o poravnanih obveznostih do razpisnika.

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

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

Prav tako morajo biti vsa priložena potrdila in izvidi, ki niso izdani v slovenskem jeziku, uradno prevedeni v slovenski jezik. V nasprotnem primeru ne bodo upoštevani.

Zaradi hitrejše obravnave vlog lahko prosilci sami priložijo obvezna dokazila in dokazila glede na prednostno kategorijo, npr. potrdilo o državljanstvu, stalnem bivanju in številu članov gospodinjstva, potrdilo o dobi bivanja v Mestni občini M. Sobota, potrdilo o prometnem dovoljenju, potrdilo o delovni dobi, odločbo CSD v primeru prejemanja denarne socialne pomoči in potrdilo o prejemanju preživnine za otroke, potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oz. drugega družinskega člana, odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere), dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) –

dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada.

SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, 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.

Po proučitvi in točkovanju vlog bo 20 upravičencev razpisa uvrščenih na prednostno listo A1, 20 upravičencev na prednostno listo A2, 20 upravičencev na prednostno listo A3 in 10 upravičencev razpisa uvrščenih na prednostno listo B in sicer po številu zbranih točk. Stanovanja bodo oddana v najem postopoma, kakor se bodo sproščala, predvidoma v letih 2025 do 2027.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostne liste upravičencev v roku najkasneje 6 mesecev po zaključku razpisa.

Z uspelimi upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki enkrat 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 bo razpisnik ponovno preveril, 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.

Vse informacije zainteresirani dobijo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Murska Sobota, Trg zmage 1, M. Sobota, v času uradnih ur:

- ponedeljek, od 8.00 do 14.00
- sreda, od 8.00 do 15.00
- petek, od 8.00 do 13.00

ter na naslednjih telefonskih številkah: 02/525-16-27 ali 02/525-16-37.

Številka: 4300-0002/2025-202

Datum: 26.02.2025

Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Murska Sobota