Na podlagi 90.a člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21, 153/21, 13/24, 18/24, 61/24 in 57/25 – v nadaljnjem besedilu: SZ-1) in Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 85/25)

**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor**,

**objavlja**

# JAVNI POZIV ZA ODDAJO PREOSTALIH NEZASEDENIH JAVNIH NAJEMNIH OSKRBOVANIH STANOVANJ V STARŠAH V NAJEM

## 1. PREDMET JAVNEGA POZIVA

### 1.1. Predmet javnega poziva

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju: JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor, objavlja javni poziv za oddajo preostalih nezasedenih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah, ki so bila predmet Javnega razpisa za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah, št. 28-21/2026 z dne 12.5.2026.

Na podlagi tega javnega poziva bodo oddana v najem stanovanja, ki po zaključenem postopku javnega razpisa niso bila oddana oziroma so ponovno na voljo za oddajo v najem.

Vsa stanovanja so zasnovana in prilagojena potrebam starejših ter gibalno oviranih oseb, kar vključuje dostopnost brez arhitektonskih ovir, dvigala, široke hodnike in prilagodljive prostore za enostavno ter varno uporabo.

Stanovanja so opremljena s kuhinjo, ki vključuje kuhalno ploščo, pečico, hladilnik in korito z armaturnim setom.

Pritlično stanovanje obsega 60,42 m² bivalne površine, odprto teraso v izmeri 30,4 m² ter pripadajoče parkirno mesto velikosti 12,5 m².

Stanovanje v nadstropju obsega 60,42 m² bivalne površine, balkon oziroma teraso v velikosti 8,4 m² ter pripadajoče parkirno mesto v izmeri 12,5 m².

Razpoložljiva stanovanja se bodo zainteresiranim prosilcem dodeljevala glede na njihovo razpoložljivost in prednostni vrstni red upravičencev.

### 1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za oddana javna najemna oskrbovana stanovanja je določena na podlagi Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko na pristojnem centru za socialno delo uveljavljajo pravico do subvencije neprofitne najemnine v skladu z veljavnimi predpisi.

Višina neprofitne najemnine se določi glede na velikost in lego posameznega stanovanja ter veljavne predpise ob sklenitvi najemne pogodbe.

Višina neprofitne najemnine se usklajuje v skladu z določbami SZ-1.

## 2. POGOJI ZA PRIDOBITEV STANOVANJA V NAJEM

Za pridobitev javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v najem morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

### 2.1. Splošni pogoji

- državljanstvo Republike Slovenije;
- starost od vključno 65 let dalje (starostni pogoj morata izpolnjevati prosilec in njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner, pri čemer se upošteva dopolnitev 65 let do konca leta, v katerem je podana vloga);
- dohodkovni pogoj iz točke 2.2. tega javnega poziva;
- premoženjski pogoj iz točke 2.3. tega javnega poziva;
- prosilec in njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner imata poravnane vse obveznosti iz prejšnjega javnega 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 JMSS Maribor in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

### 2.2. Dohodkovni pogoj

Prosilci so upravičeni do dodelitve javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev (prosilca in njegovega zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja) v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 ne presegajo naslednje meje neto dohodka:

| Število članov gospodinjstva | Meja neto dohodka/mesec |
|---|---|
| 1-člansko | do 3.204,10 € |
| 2-člansko | do 4.005,13 € |

### 2.3. Premoženjski pogoj

Prosilci so upravičeni do dodelitve javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če prosilec ali njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastnik drugega premoženja, ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena SZ-1, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primernega stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena SZ-1, kot sledi:

| Število članov gospodinjstva | Meja vrednosti premoženja |
|---|---|
| 1-člansko | 33.004,80 € |
| 2-člansko | 40.339,20 € |

V premoženje se zlasti vštevajo: nepremičnine, vozila, plovila, stanje na transakcijskih in varčevalnih računih, kapitalske naložbe, vrednostni papirji in podobno po 11.a členu SZ-1.

Za ugotavljanje vrste in višine premoženja se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Ne glede na zgoraj navedeni premoženjski pogoj JMSS Maribor pri ugotavljanju izpolnjevanja premoženjskega pogoja **ne bo upošteval stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki je v lasti ali solasti prosilca ali družinskega člana, navedenega v vlogi, in v kateri prosilec ali navedeni družinski član dejansko prebiva**, če se ob prijavi na javni poziv:

- lastnik stanovanja zaveže, da bo do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja oddal svoje stanovanje ali stanovanjsko stavbo v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, za nadaljnjo oddajo za čas

trajanja najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če so za to izpolnjeni pogoji v skladu z določbami zakona o izvajanju javnega najema stanovanj, ali najemodajalcu ponudil odkup svojega stanovanja po ceni, ki jo določi s strani najemodajalca imenovani sodni cenilec nepremičnin, ter v primeru primernosti stanovanja z njim sklenil in notarsko overil prodajno pogodbo, ali

- se prosilec zaveže k plačevanju najemnine v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine, določene za to javno najemno oskrbovano stanovanje.
- Če do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ne bo sklenjena najemna pogodba oziroma ne bo sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba, bo upravičenec sklenil najemno pogodbo za javno najemno oskrbovano stanovanje z najemnino v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine.

## 3. DOLOČITEV PREDNOSTNEGA VRSTNEGA REDA

Vsi prosilci, ki bodo izpolnjevali pogoje iz 2. točke tega javnega poziva in bodo oddali popolno vlogo, bodo uvrščeni na prednostno listo upravičencev.

**Prednostni vrstni red upravičencev se določi glede na datum prejema popolne vloge pri JMSS Maribor.**

Če bo vloga ob oddaji nepopolna, se bo za določitev prednostnega vrstnega reda upošteval datum, ko bo prosilec vlogo dopolnil tako, da bo ta popolna.

Vloge, ki bodo popolne istega dne, se bodo na prednostno listo uvrstile glede na čas njihovega prejema, če bo ta podatek mogoče zanesljivo ugotoviti, sicer ima prednost vloga starejšega prosilca.

Prednostna lista se bo oblikovala in dopolnjevala glede na prejete popolne vloge upravičencev ter razpoložljivost stanovanj.

Stanovanja se bodo dodeljevala po vrstnem redu upravičencev na prednostni listi, ob upoštevanju razpoložljivosti posameznih stanovanj.

## 4. VARŠČINA

Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se oddaja v najem.

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.

## 5. POSTOPEK PRIJAVE NA JAVNI POZIV

### 5.1. Obrazci in rok za oddajo vloge

Prosilci, ki se želijo prijaviti na javni poziv za dodelitev preostalih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu JMSS Maribor. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na javni poziv, 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 potrebnimi prilogami lahko prosilci oddajo od dneva objave tega javnega poziva dalje.

**Javni poziv je odprt do oddaje vseh nezasedenih oskrbovanih stanovanj, oziroma do njegovega preklica.**

Vloga se lahko odda osebno na sedežu JMSS Maribor ali po pošti na naslov: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor, s pripisom »Javni poziv – oskrbovana stanovanja Starše«.

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 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem je potrebno priložiti naslednja dokazila:

- izpolnjen in podpisan obrazec vloge;
- izjavo o premoženjskem stanju (obrazec 1);
- izjava o oddaji oziroma prodaji stanovanja/stanovanjske stavbe oziroma plačevanju 1,3-kratnika neprofitne najemnine, če je prosilec ali član gospodinjstva lastnik/solastnik stanovanja ali stanovanjske stavbe, v kateri dejansko prebiva (obrazec 2);

**Zaželena** je predložitev naslednjih dokazil:

- potrdilo o državljanstvu prosilca;
- potrdilo Geodetske uprave RS o lastništvu nepremičnin.

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

JMSS Maribor si bo, v primeru, da prosilec dokazil ne predloži sam, skladno z 11.a členom SZ-1 pridobil o prosilcih in njihovih družinskih članih podatke, potrebne za odločanje o upravičenosti do dodelitve javnega najemnega oskrbovanega 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 RS za zaposlovanje, Preživninskega sklada RS, Finančne uprave RS, Geodetske uprave RS, Uprave RS za pomorstvo, okrajnih sodišč, Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, Kapitalske družbe, finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo.

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, bodo s sklepom zavržene.

JMSS Maribor k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku javnega poziva udeležencem ne vrača brez pisne zahteve prosilca.

## 6. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, imenovana s strani direktorice JMSS Maribor, bo proučila utemeljenost popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Če se posamezni udeleženec javnega poziva ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 21 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na JMSS Maribor. Za občane občin ustanoviteljic JMSS Maribor odloča o pritožbi župan občine, v kateri ima pritožnik stalno prebivališče. Za vse ostale pritožnike odloča o pritožbi župan Mestne občine Maribor. Odločitev pristojnega župana o pritožbi je dokončna.

V primeru, da bo v okviru javnega poziva uspešnih več prosilcev, kot je razpoložljivih stanovanj, se stanovanja dodelijo prosilcem po prednostnem vrstnem redu na listi upravičencev.

Z uspelimi upravičenci se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Prosilcu, ki mu je bilo dodeljeno stanovanje, in ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne najem predlaganega stanovanja,
- se na poziv k sklenitvi najemne pogodbe v določenem roku ne odzove,
- stanovanja po podpisu najemne pogodbe ne prevzame,
- poda izjavo, da javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,

se črta iz seznama upravičencev, vsa morebitna pridobljena upravičenja pa prenehajo.

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

Vse popolnoma poslovno sposobne osebe, ki s prosilcem sodelujejo na javnem pozivu, bodo skladno s 1012. in 1014. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01 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 javnega najemnega oskrbovanega 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 ali po elektronski pošti na naslovu info@jmss-mb.si.

Št.: 28-21/2026
Datum: 24.11.2026

Irena ŠPANINGER
direktorica