JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, s spremembami), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 s spremembami) in Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (UPB, Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 in 10/2021) objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM

I. Predmet razpisa

JMSS Maribor razpisuje oddajo naslednjih stanovanj v Mariboru, namenjenih mladim in mladim družinam:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	ID znak	Leto gradnje objekta	Neto površina po GURS (m^2)	Ogrevana površina (m^2)	Št. sob	Najemnina (EUR)	Ener. razred
1.	Borštnikova ulica 43	209	678-1518-209	1990	38,90	32,51	garsonjera	375,00	D
2.	Engelsova ulica 44	17	660-3640-17	1995	63,50	54,60	1,5	600,00	A2
3.	Rapočeva ulica 18	69	659-3373-69	1971	42,30	38,67	1	415,00	C
4.	Ruska ulica 12	412	680-3802-412	1987	42,88	45,00	1	408,00	C
5.	Ulica bratov Greifov 16	11	681-1200-11	1973	31,90	30,23	1	350,00	B2

Predmetni javni razpis ima po določbah zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem naravo javnega zbiranja ponudb.

II. Razpisni pogoji

Na razpis se lahko prijavijo poslovno sposobni državljani Republike Slovenije, ki imajo v času razpisa prijavljeno stalno prebivališče ali najmanj 2 leti neprekinjeno prijavljeno začasno prebivališče na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše, in izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so **mladi** – mladi posameznik ali mlada partnerja, pri čemer nobeden od partnerjev v letu 2026 ne dopolni 35 let;
  ali
- so **mlada družina** – življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev v letu 2026 ne dopolni 40 let;
- da je prosilec oziroma njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner poravnal vse obveznosti (najemnina, obratovalni stroški in stroški sodnega postopka) iz morebitnega prejšnjega najemnega razmerja ali uporabe stanovanja v lasti ali upravljanju JMSS Maribor.

Prosilci morajo podati vlogo za točno določeno stanovanje, pri čemer lahko podajo vlogo za eno ali več razpisanih stanovanj.
Za vsako stanovanje bo oblikovana prednostna lista, stanovanje se bo glede na število zbranih točk dodelilo prvouvrščenemu upravičencu.

V primeru enakega števila točk ima prednost pri dodelitvi prosilec, pri katerem predstavlja višina najemnine manjši delež v družinskem dohodku zadnjih treh mesecev pred razpisom, pri čemer se v dohodek ne upoštevajo otroški dodatek, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek in morebitni drugi socialni transferji. V primeru, da so prosilci po prej navedenih kriterijih še vedno izenačeni, ima prednost prosilec z daljšo dobo stalnega in začasnega bivanja na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Prosilec, ki bo z zbranim številom točk prvouvrščen na več prednostnih listah, bo imel možnost izbire med stanovanji na teh listah. Stanovanje, ki ga bo na tak način zavrnil, bo oddano drugouvrščenemu prosilcu na posamezni prednostni listi.

Vlogo na razpis odda le eden od partnerjev. Oseba, ki je navedena v podani vlogi (tudi kot družinski član), ne more podati na isti razpis samostojne vloge ali sodelovati v vlogi druge osebe. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane vloge takoj izločene.

Stanovanja se oddajajo v stanju, v kakršnem so na dan ogleda.

Ogledi stanovanj bodo možni dne 18.11.2026 in dne 25.11.2026, in sicer:
- **stanovanje pod zaporedno št. 1 od 13.00 do 13.30 ure,**
- **stanovanje pod zaporedno št. 2 od 13.45 do 14.15 ure,**
- **stanovanje pod zaporedno št. 3 od 14.30 do 15.00 ure,**
- **stanovanje pod zaporedno št. 4 od 15.15 do 15.45 ure,**
- **stanovanje pod zaporedno št. 5 od 16.00 do 16.30 ure.**

Fotografije stanovanj so na voljo na portalu bolha.com.

III. Prednostne kategorije prosilcev

Vloge prosilcev, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, bodo točkovane po naslednjih kriterijih:

Zap. št.:	Kriterij	Opredelitev kriterija	Točke
1.	**Izobrazba prosilca**	Prosilec ima doseženo vsaj 1. bolonjsko stopnjo	10
2.	**Izobrazba partnerja**	Partner prosilca ima doseženo vsaj 1. bolonjsko stopnjo	10
3.	**Trajanje zaposlitve prosilca**	Trajanje zaposlitve ali samozaposlitve, neprekinjeno od 1.1.2026 do dneva objave razpisa	10

Zap. št.:	Kriterij	Opredelitev kriterija	Točke
4.	**Trajanje zaposlitve prosilca**	Trajanje zaposlitve ali samozaposlitve, študentsko delo, delo po avtorski ali podjemni pogodbi, s prekinitvami od 1.1.2026 do dneva objave razpisa	5
5.	**Trajanje zaposlitve partnerja**	Trajanje zaposlitve ali samozaposlitve, neprekinjeno od 1.1.2026 do dneva objave razpisa	10
6.	**Trajanje zaposlitve partnerja**	Trajanje zaposlitve ali samozaposlitve, študentsko delo, delo po avtorski ali podjemni pogodbi, s prekinitvami od 1.1.2026 do dneva objave razpisa	5
7.	**Aktivno državljanstvo prosilca**	Aktivna udeležba v projektih ali programih aktivnega državljanstva – prostovoljno delo, humanitarno delo, družbeno odgovorno delo, aktivna participacija v organizacijah za mlade, in sicer udeležba vsaj v 2 projektih ali programih aktivnega državljanstva v obdobju od leta 2025 do dneva objave razpisa	10
8.	**Aktivno državljanstvo partnerja**	Aktivna udeležba v projektih ali programih aktivnega državljanstva – prostovoljno delo, humanitarno delo, družbeno odgovorno delo, aktivna participacija v organizacijah za mlade, in sicer udeležba vsaj v 2 projektih ali programih aktivnega državljanstva v obdobju od leta 2025 do dneva objave razpisa	10
9.	**Območje zaposlitve prosilca**	Prosilec je zaposlen v podjetju s sedežem ali poslovno enoto oz. izpostavo v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor (to je na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše) oziroma ima kot samostojni podjetnik registrirano dejavnost v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor	5
10.	**Območje zaposlitve partnerja**	Partner je zaposlen v podjetju s sedežem ali poslovno enoto oz. izpostavo v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor (to je na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše) oziroma ima kot samostojni podjetnik registrirano dejavnost v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor	5

IV. K vlogi morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

- potrdilo o državljanstvu prosilca;
- potrdilo o stalnem ali začasnem prebivališču prosilca;
- rojstne liste otrok oziroma potrdilo o nosečnosti;
- izpisek iz poročne matične knjige oziroma izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (priložena vlogi);
- k točkama 1 in 2 - diploma oziroma potrdilo o diplomiranju;
- potrdilo delodajalca o zaposlitvi;
- k točkam 3, 4, 5 in 6 - pogodba o zaposlitvi ali M1/M2 obrazec ali izpis zavarovanj, izdan pri Zavodu za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije;
- k točkama 3 in 5 - **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 2025 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;
- k točkama 4 in 6 - **študenti** – potrdilo študentskega servisa o netu prejetih nakazilih študentskega dela za obdobje zadnjih 3 mesecev pred razpisom in potrdilo o šolanju za šolsko leto 2026/2027; **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 2025, pri čemer se bo dohodek izračunal na povprečje 3 mesecev;
- **preživnina** – dokazilo o višini prejete preživnine (sklep sodišča o določitvi preživnine, dokazilo pristojnega centra za socialno delo o višini uskladitve preživnine in podobno);
- k točkama 7 in 8 - potrdilo organizacije o udeležbi v projektu ali programu aktivnega državljanstva;
- potrdilo o stalnosti bivanja na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor – **samo v primeru enakega števila točk, in sicer na poziv JMSS Maribor o dopolnitvi vloge s predmetnim potrdilom**;
- če je prosilec ali partner prejšnji najemnik ali uporabnik stanovanja ali začasne bivalne enote v lasti ali upravljanju JMSS Maribor - dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova obratovalnih stroškov in ostalih stroškov za stanovanje ali začasno bivalno enoto.

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

Prosilec lahko predloži fotokopije zahtevanih dokumentov, JMSS Maribor pa si pridržuje pravico do vpogleda v izvirnike le-teh.

Vloge z zahtevanimi dokazili se oddajo v razpisnem roku na naslov:
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor.

V. Razpisni postopek

Prosilci se lahko prijavijo na razpis do vključno dne 27.11.2026.

Prosilci 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, v času uradnih ur vložišča (ponedeljek, torek in četrtek od 8.00 ure do 15.00 ure, v sredo od 8.00 ure do 17.00 ure in v petek od 8.00 ure do 13.00 ure).
Obrazec vloge bo na voljo tudi na spletni strani JMSS Maribor www.jmss-mb.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 JMSS Maribor prejeme pošiljko.

VI. Sprejem odločitve o oddaji stanovanja v najem

Odločitev o oddaji stanovanja v najem sprejme direktor JMSS Maribor.
Direktor lahko ustavi postopek razpisa za oddajo posameznega stanovanja v najem do sklenitve najemne pogodbe.
Vsa stanovanja se oddajajo **neopremljena.** Najemnina je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin. Najemnina se 1x letno v mesecu juniju usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin, ob pogoju, da je od sklenitve najemne pogodbe minilo več kot leto dni, da se pri izračunu najemnine upošteva obstoječa najemnina, vključno z vsemi morebitnimi povišanji glede na rast življenjskih stroškov ter da se pri izračunu najemnine ne upošteva negativni indeks rasti življenjskih potrebščin (vrednost 0).
Najemno razmerje bo z izbranim prosilcem sklenjeno za **določen čas 5 let.**
Vsi polnoletni družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.
Najemnik stanovanja bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe za oddano stanovanje predložiti JMSS Maribor potrdilo o plačani **varščini v višini treh mesečnih najemnin** za najemno stanovanje.
Odločitev o oddaji stanovanja v najem bo v pisni obliki posredovana vsem prosilcem v roku 8 dni od opravljenega izbora.

VII. Objava razpisa

Ta razpis se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na oglasni deski na sedežu JMSS Maribor, informativno obvestilo pa se pošlje po elektronski pošti osebam, prijavljenim za prejemanje elektronskih novic.

Vse informacije so dostopne po telefonu na številki 02/250 6310 ali po elektronski pošti info@jmss-mb.si

Št.: 263-170/2026
Datum: 9.11.2026

Irena ŠPANINGER
direktorica

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor