

Na podlagi Protokola o oddaji v najem izpraznjenih oskrbovanih stanovanj na naslovu Koper, Oljčna pot 65A izven razpisa z dne 11. 2. 2014, dodatka št. 1 k protokolu z dne 24. 7. 2023 in dodatka št. 2 k protokolu z dne 31. 3. 2025 Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o., Mala ulica 5, Ljubljana (v nadaljevanju NS PIZ) in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper (v nadaljevanju JSS MOK) objavljata

Pogoje in kriterije za najem izpraznjenih oskrbovanih stanovanj na naslovu Koper, Oljčna pot 65A

1. Pogoji in kriteriji za izbor najemnikov

1.1 Pogoji za izbor najemnikov

Za najem oskrbovanih stanovanj lahko kandidirajo osebe oziroma prosilci, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so starejši od 65 let (v primeru, da ni zadosti prosilcev starejših od 65 let, lahko tudi mlajši (zgolj za stanovanja v lasti JSS MOK) oz. prosilci stari 60 let ali več (za stanovanja v lasti NS PIZ), ki izpolnjujejo ostale pogoje,
- poleg najemnika lahko stanovanje uporablja tudi zakonec ali izven zakonski-a partner- ica najemnika-ce ali oseba s statusom upokojenca, starejša od 60 let (v nadaljevanju teksta souporabnik),
- jim psihofizične sposobnosti omogočajo samostojno bivanje, oziroma, z organizirano pomočjo drugega ohranjajo zadovoljivo samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebujejo institucionalnega varstva v zavodu oz. domu starejših,
- so državljani Republike Slovenije ali druge države članice EU,
- so zmožni plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem stanovanja (t. im. dohodkovni cenzus). V primeru, da prosilec nima zadostnih lastnih dohodkov, lahko upravičenost do najema oskrbovanega stanovanja izkazuje z izjavo osebe, ki je plačilno sposobna, z rednimi prejemki in bo po potrebi (do)plačevala najemnino in stroške v zvezi z uporabo stanovanja Izjava mora imeti overjen podpis osebe, ki bo doplačevala in mora biti potrjena s strani delodajalca.

Dohodkovni cenzus omogoča prosilcu, da je sposoben poleg ostalih življenjskih stroškov, ki niso vezani na stanovanje, plačevati stroške, ki so vezani na najem oskrbovanega stanovanja (najemnina, strošek elektrike, ogrevanja, strošek komunalnih storitev, skupni obratovalni stroški, stroški oskrbe ...). Če so prihodki prosilca in uporabnika nižji od določenega cenzusa za konkretno stanovanje, lahko prosilec prijavi priloži overjeno Poroštveno izjavo oz. Poroštveno pogodbo (slednje velja za stanovanja v lasti NS PIZ).

Cenzus za prosilce, državljane Republike Slovenije, od 1. 4. 2026:

Površina stanovanja	1-člansko gospodinjstvo najmanj	2-člansko gospodinjstvo najmanj
Stanovanje površine, 39 - 42 m ² , brez parkirnega mesta	Najmanj 943 EUR	Najmanj 1.094 EUR
Stanovanje površine, 42 - 47 m ² s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6-9 m ²)	Najmanj 1.021 EUR	Najmanj 1.172 EUR
Stanovanje površine, 52 - 67 m ² , z ločenim spalnim delom in s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6-9 m ²)	Najmanj 1.107 EUR	Najmanj 1.261 EUR

Cenzus za prosilce, državljane ostalih držav EU, od 1. 4. 2026:

Površina stanovanja	1-člansko gospodinjstvo najmanj	2-člansko gospodinjstvo najmanj
Stanovanje površine 39 - 42 m ² , brez parkirnega mesta	Najmanj 1.121 EUR	Najmanj 1.272 EUR
Stanovanje površine 42 - 47 m ² s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6 - 9 m ²)	Najmanj 1.262 EUR	Najmanj 1.414 EUR
Stanovanje površine 52 - 67 m ² , z ločenim spalnim delom in s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6 - 9 m ²)	Najmanj 1.399 EUR	Najmanj 1.552 EUR

Dohodkovni cenzus se letno uskladi s stopnjo inflacije, dosežene v preteklem letu. Uskladitev se izvede hkrati kot uskladitev najemnine. V primeru deflacije se uskladitev ne izvede.

1.2 Kriteriji za najem

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

- prosilci, državljani RS, ki imajo na dan oddaje prijave do dodelitve stanovanja neprekinjeno stalno prebivališče v Mestni občini Koper ali Občini Ankaran,
- prosilci, državljani RS, ki imajo daljše stalno bivanje v Mestni občini Koper ali Občini Ankaran,
- prosilci, državljani RS, ki imajo na dan oddaje vloge do dodelitve stanovanja neprekinjeno stalno prebivališče v občini Izola ali občini Piran,
- datum vloge, pri čemer za prosilce, ki so se uvrstili na prednostno listo po prvem razpisu, velja datum zaključka razpisa 20. 9. 2012,
- državljani RS, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v 9. členu Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev. Zdravstveno stanje prosilec dokazuje z mnenjem zdravnika (obrazec je priložen razpisni dokumentaciji),
- državljani RS, katerih sedanje bivališče zaradi arhitekturnih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno, ali pa je manj primerno za bivanje starejših,
- najemniki stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. ali najemniki Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper,
- ostali državljani RS,
- državljani ostalih držav EU.

V primeru, da več prosilcev enakovredno izpolnjuje posamezni kriterij, ima prednost starejša oseba. Komisija ima pravico preverjati resničnost navedenih podatkov in zahtevati dodatno dokumentacijo.

2. Akontacija ob vselitvi

Najemnik je dolžan pred podpisom najemne pogodbe vplačati akontacijo za ureditev stanovanja ob izselitvi in/ali za poravnavo neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem stanovanja. Akontacija na dan 1. 4. 2026 znaša 30,55 EUR/m².

Vplačana sredstva akontacije se uporabijo za financiranje ureditve stanovanja v primeru, če najemnik ob izselitvi in vrnitvi stanovanja lastniku stanovanja ne uredi v skladu z veljavnimi normativi za vzdrževanje stanovanj in/ali za poravnavo drugih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najema oz. uporabe stanovanja. Sredstva akontacije se najemniku oz. upravičencu vrnejo v skladu z določili najemne oz. akontacijske pogodbe.

Višina akontacije se letno uskladi s stopnjo inflacije, dosežene v preteklem letu. Uskladitev se izvede hkrati kot uskladitev najemnine. V primeru deflacije se uskladitev ne izvede. Obrestno mero, po kateri bo akontacija obrestovana ter vračilo neporabljenih sredstev bo vsak lastnik stanovanja določil skladno s svojimi internimi akti.

3. Najemnina in najemna pogodba

3.1 Najemnina

Najemnina od 1. 4. 2026 znaša:

Velikost stanovanja	Predvidena mesečna najemnina*
Stanovanje, 39 - 42 m ² , brez parkirnega mesta	332- 357 EUR
Stanovanje, 42 - 47 m ² s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6 -9 m ²)	405 - 437 EUR
Stanovanje, 52 - 67 m ² , z ločenim spalnim delom in s parkirnim mestom v kleti objekta (površine 6 - 9 m ²)	477 - 593 EUR

*V najemnini **niso** zajeti stroški, ki jih bodo po dejanski porabi zaračunali dobavitelji in izvajalci za porabljeno energijo in vodo, RTV prispevek, skupni obratovalni stroški hiše, stroški za celodnevno telefonsko nujno pomoč (klic v sili) ter stroški storitev osnovne in socialne oskrbe in morebitni drugi stroški v zvezi z uporabo stanovanja.

Vrednost točke za izračun neprofitne najemnine se usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS vsako leto s 1. 4. skladno s spremembami SZ-1E.

V kolikor na razpisu uspe prosilec, ki je državljan katere od ostalih držav članic EU, plača tržno najemnino, ki znaša 12,00 EUR za m². Višina tržne najemnine se lahko spremeni s sklepom obeh Nadzornih svetov lastnikov oskrbovanih stanovanj.

3.2 Oblika najemne pogodbe

Najemna pogodba se sestavi v obliki notarskega zapisa. Stroške krije najemnik.

3.3 Posebna določila

Najemnik in souporabnik sta si za čas trajanja najemne pogodbe v oskrbovanem stanovanju dolžna urediti stalno bivanje.

Najemnik je dolžan ob podpisu najemne pogodbe skleniti pisni dogovor za celodnevno telefonsko nujno pomoč (Storitev SOS gumb), ki mora biti sklenjen ves čas trajanja najemne pogodbe.

Najemnik lahko v času bivanja v oskrbovanem stanovanju proti plačilu koristi storitve osnovne in socialne oskrbe. Vrsto in obseg posameznih storitev najemnik individualno dogovori s pooblaščenim izvajalcem.

4. Postopek oddaje

Prosilci se prijavijo tako, da izpolnijo Prijavo za najem oskrbovanega najemnega stanovanja Koper, Oljčna pot 65A, ki je na voljo na:

- Javnem stanovanjskem skladu Mestne Občine Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper,
- pri Nepremičninskem skladu pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. o. o., Mala ulica 5, Ljubljana in
- na spletni strani www.jss-mok.si in www.ns-piz.si.

K prijavi je potrebno priložiti vse obvezne priloge, ki so zapisane na zadnji strani prijave.

Prijave se zbirajo pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Koper.

Prosilci bodo o izpolnjevanju pogojev in o uvrstitvi na prednostno listo pisno obveščeni. Prednostna lista je objavljena na oglasni deski Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. Zaradi varovanja osebnih podatkov so na objavljeni prednostni listi zapisani mesto prosilca na prednostni listi, ime in priimek ter kraj stalnega bivanja prosilca. Prednostna lista se osveži in na novo objavi na oglasni deski Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper po obdelavi vlog in ob izpraznitvi stanovanja. Ker lahko prosilci oddajo vlogo za najem kadarkoli do preklica sprejemanja vlog, se bo prednostni vrstni red lahko spreminjal v skladu s kriteriji za najem.

Ob izpraznitvi posameznega oskrbovanega stanovanja bo komisija obravnavala vloge in potrdila prednostno listo. Izpraznjeno stanovanje bo ponudila v najem najvišje uvrščenemu prosilcu s prednostne liste. V primeru, da prosilec ne bo sprejel stanovanja, se bo to ponudilo prosilcu, ki je po vrstnem redu naslednji na prednostni listi. Prosilec, ki dvakrat odkloni najem primerne oskrbovanega stanovanja, bo izločen iz seznama prosilcev, o čemer se prosilca pisno obvesti. V tem primeru lahko prosilec ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe komisija preveri, ali prosilec še vedno izpolnjuje pogoje za najem, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti nova dokazila o izpolnjevanju pogojev.

Razpisni postopek se ne vodi po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku. Vloge za najem se zbirajo do preklica.