



Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) na podlagi 14. člena Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK (Uradni list RS, št. 7/2016 in spremembe) ter sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 3523-62/2025 z dne 15. 10. 2025 objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO DVEH TRŽNIH STANOVANJ V NAJEM

I. Predmet razpisa

JSS MOK razpisuje oddajo naslednjih stanovanj, namenjenih mladim družinam:

1. Koper, Ribiški trg 2, v izmeri 75,90 m², del stavbe 2605-234-1 za mesečno najemnino 683,10 EUR;
2. Koper, Sabinijeva ulica 2, v izmeri 55,68 m², del stavbe 2605-899-2 za mesečno najemnino 501,12 EUR.

Stanovanji se oddajata **neopremljeni** in za **tržno najemnino** za obdobje **petih let** z možnostjo podaljšanja. Poleg najemnine mora najemnik plačati tudi obratovalne stroške.

Najemnina za tržna stanovanja v lasti JSS MOK na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 013-1/2019 z dne 28. 4. 2020 znaša 9 EUR za m² in se usklajuje z naknadno sprejetimi sklepi nadzornega sveta.

II. Razpisni pogoji

Na razpis se lahko prijavijo polnoletni državljani Republike Slovenije ali države članice EU, ki imajo **prijavljeno stalno prebivališče v Mestni občini Koper oziroma občini Ankaran najmanj 10 let (od vključno 1. 1. 2015 dalje) neprekinjeno** in izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so **mlada dvočlanska, tričlanska ali štiričlanska družina** – življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več **otroki**, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev ni starejši od **40 let** (oba morata biti rojena po vključno 1.1.1985);
- sta prosilec in njegov morebitni partner na dan objave tega razpisa **zaposlena za polni delovni čas**;
- sta prosilec in njegov morebitni partner dosegla vsaj **izobrazbo 1. bolonjske stopnje**;
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše;
- prosilec in njegov morebitni partner nima odprtih obveznosti do JSS MOK;
- prosilec in njegov morebitni partner ni v postopku osebnega stečaja;
- znaša neto dohodek gospodinjstva prosilca **v letu 2024 nad spodnjo mejo** dohodka, določenega za prosilce liste B na neprofitnem razpisu, in sicer:

Velikost gospodinjstva	Meja neto dohodka/mesec
2-člansko	nad 2.060,12 EUR
3-člansko	nad 2.517,93 EUR
4-člansko	nad 2.975,73 EUR

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

Prosilci morajo podati prijavo **le za eno** - točno določeno stanovanje.

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

Stanovanji se oddajata **neopremljeni** in v stanju, v kakršnem sta na dan ogleda. Ogledi stanovanj bodo možni v času trajanja razpisa po predhodni najavi na e-naslov tajnistvo@jss-mok.si.

III. Razpisni postopek

Prijave morajo biti oddane na posebnem obrazcu, ki je priloga tega razpisa. Prijave, ki ne bodo oddane na posebnem obrazcu, ne bodo upoštevane. Prav tako ne bodo upoštevane prijave, ki ne bodo vsebovale potrdila o vplačani akontaciji za resnost ponudbe in prijave, ki bodo prispele po razpisnem roku.

Prijavo lahko prosilec pošlje priporočeno po pošti na naslov Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper najpozneje do vključno **8. 12. 2025**.

Prijave se lahko v navedenem roku oddajo tudi v prostorih JSS MOK na naslovu Cesta Zore Perello-Godina 2, vsak delovni dan med 8.00 in 12.00 uro, v sredo pa tudi od 14.00 do 17.00 ure.

Prosilci morajo k prijavi obvezno priložiti dokazilo za resnost ponudbe ter vplačati znesek akontacije v višini 500,00 EUR na transakcijski račun JSS MOK SI56 0125 0600 0000 239 sklic SI00 20001 in zaporedna številka stanovanja. Na plačilu morajo biti natančno razvidni namen plačila, ter ime in priimek prosilca. Prijave prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek akontacije se izbranemu prosilcu všteje kot del varščine, neizbranemu prosilcu pa se vplačani znesek vrne najkasneje v 15 dneh po izboru.

V kolikor je prijava oddana na predpisanem obrazcu, je oddana pravočasno in je vplačana akontacija, prijava pa ne vsebuje vseh zahtevanih prilog, bo prosilec pisno pozvan, da

najkasneje v roku 8 dni prijavo dopolni z manjkajočimi prilogami iz IV. točke tega razpisa. V primeru, da prosilec vloge v postavljenem roku ne dopolni, bo njegova vloga izločena.

Za vsako od razpisanih stanovanj se na podlagi pravočasnih in popolnih prijav, ki izpolnjujejo vse razpisne pogoje, oblikuje ločena prednostna lista upravičencev. Uvrstitev prosilcev na posamezno prednostno listo se določi na podlagi kriterijev, opredeljenih v tem razpisu.

Prednost pri dodelitvi ima prosilec, **pri katerem predstavlja višina tržne najemnine manjši delež v dohodku družine za leto 2024 oziroma ima višje dohodke**, pri čemer se v dohodek **ne vštevajo socialni transferji**, kot so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek, štipendije in podobno. V primeru, da so prosilci po prej navedenem kriteriju še vedno izenačeni, ima prednost prosilec z daljšo dobo stalnega bivanja v Mestni občini Koper oziroma občini Ankaran.

Izbranemu prosilcu, ki je najvišje uvrščen na prednostni listi za posamezno stanovanje, se v najem ponudi stanovanje, na katerega se je prijavil.

V primeru, da za katero izmed razpisanih stanovanj JSS MOK ne prejme nobene veljavne prijave, se le-to brez ponovitve razpisnega postopka ponudi v najem prosilcem, ki so uvrščeni na prednostno listo za drugo stanovanje. Ponudba se poda pisno, po vrstnem redu uvrstitve na tej listi, začevši z naslednjim prosilcem po že izvedeni dodelitvi prvega stanovanja. Najem se ponudi pod enakimi pogoji, kot so določeni v tem razpisu. Če prosilec ponudbo sprejme, se z njim sklene najemna pogodba. Če prosilec ponudbe v roku, določenem v pozivu, ne sprejme ali se nanj ne odzove, se šteje, da ni zainteresiran za sklenitev najemne pogodbe. V tem primeru JSS MOK stanovanje pod enakimi pogoji ponudi naslednjemu prosilcu po vrstnem redu. Postopek se ponavlja do oddaje stanovanja oziroma do izčrpanja prednostne liste.

V primeru, da izbrani prosilec ne sklene najemne pogodbe za izbrano stanovanje, se mu vplačana akontacija ne vrne.

IV. K vlogi morajo prosilci predložiti naslednje priloge:

- potrdilo o vplačilu akontacije v višini 500 EUR;
- potrdilo o državljanstvu prosilca;
- potrdilo o stalnem prebivališču prosilca **z dobo stalnega bivanja** v Mestni občini Koper oziroma občini Ankaran;
- rojstne liste otrok oziroma potrdilo o nosečnosti;
- kopijo diplome oziroma potrdila o diplomiranju v slovenskem jeziku za prosilca in morebitnega partnerja;
- potrdilo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje RS o zaposlitvi za prosilca in morebitnega partnerja (izpis zavarovanj v RS), iz katerega je razvidno, da je/sta na datum objave razpisa zaposlena za polni delovni čas;
- potrdilo GURS o lastništvu oziroma nelastništvu nepremičnin za prosilca in družinske člane, ki bodo bivali skupaj s prosilcem;
- kopijo odločbe o dohodnini za leto 2024 za prosilca in morebitnega partnerja ali za samostojne podjetnike – bilanco stanja za leto 2024 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);
- prejemniki preživnine – dokazilo o višini prejete preživnine (sklep sodišča o določitvi preživnine, dokazilo pristojnega centra za socialno delo o višini uskladitve preživnine in podobno).
- izpisek iz poročne matične knjige oziroma izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (priložena prijavi);
- dokazilo o dodelitvi otroka v primeru enostarševske družine.

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

Obrazec prijave bo na voljo v sprejemni pisarni JSS MOK, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper v času uradnih ur vložišča (vsak delavnik med od 8.00 ure do 12.00 ure, v sredo pa tudi od 14.00 do 17.00 ure). Obrazec prijave bo na voljo tudi na spletni stani JSS MOK www.jss-mok.si.

Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo v času uranih ur na tel. št. 080 30 18.

V. Sprejem odločitve o oddaji stanovanja v najem

Odločitev o oddaji stanovanja v najem sprejme direktor JSS MOK. Postopek dodelitve oziroma izbire se ne vodi po Zakonu o splošnem upravnem postopku.

Obvestilo o oddaji stanovanja v najem bo v pisni obliki posredovano prosilcem v roku 15 dni od opravljenega izbora. Morebitno pravno varstvo lahko neuspeli prosilec uveljavlja po sodni poti.

Direktor lahko ustavi postopek razpisa za oddajo posameznega stanovanja v najem do sklenitve najemne pogodbe.

Najemno razmerje bo z izbranim prosilcem sklenjeno za **določen čas petih let z možnostjo podaljšanja**. O možnosti podaljšanja odloča nadzorni svet JSS MOK. Vsi polnoletni družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe. Najemna pogodba bo sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Strošek notarskega zapisa krije najemnik.

Izbrani prosilec bo moral pred sklenitvijo najemne pogodbe plačati tudi **varščino v višini treh mesečnih najemnin**.

VI. Objava razpisa

Ta razpis se objavi na spletni strani JSS MOK www.jss-mok.si, MOK www.mok.si ter na oglasni deski JSS MOK.

Objavljeno 14. 11. 2025