NEPREMIČNINSKI SKLAD®
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, objavlja od 14. 10. do 16. 11. 2026

RAZPIS ZA NAJEM NAMENSKIH STANOVANJ, PRILAGOJENIH ZA STAREJŠE na naslovu Šegova ulica 7a, Novo mesto

I. PREDMET RAZPISA

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. (v nadaljevanju Nepremičninski sklad) na podlagi Pravil za oddajanje namenskih stanovanj prilagojenih za starejše v najem (v nadaljevanju: Pravila Nepremičninskega sklada) **objavlja razpis za oddajo v najem 20 namenskih stanovanj, prilagojenih za starejše (v nadaljevanju: stanovanja) v objektu z dvigalom na naslovu Šegova ulica 7a, Novo mesto.**

Stanovanja, ki so predmet razpisa, so namenska stanovanja, prilagojena za starejše, v katerih ni zagotovljeno institucionalno varstvo niti socialna oskrba.

Nepremičninski sklad lahko kadarkoli po objavi razpisa pa vse do sklenitve najemne pogodbe le-tega brez navedbe razloga prekliče in postopek razpisa ponovi, in sicer brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti. V primeru, da so na razveljavljeni razpis že prispele prijave, se takšne prijave uničijo oz. se na zahtevo prosilca le - temu vrnejo.

Najemnina za stanovanje znaša 9 EUR/m^2, najemnina za parkirno mesto znaša 40 EUR. Najemnina se enkrat letno valorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin za preteklo koledarsko leto.

V najem se oddaja 20 stanovanj, prilagojenih za starejše:

Število in velikost stanovanj	Mesečna najemnina 9 EUR/m^2 (brez valorizacije)*
6 stanovanj površine 36-39 m^2, s parkirnim mestom	od 361 € do 390 €
9 stanovanj površine 51-55 m^2, s parkirnim mestom površine	od 499 € do 539 €
5 stanovanj površine 59-63 m^2, s parkirnim mestom	od 567 € do 610 €

*V najemnino je všteta tudi najemnina za parkirno mesto v višini 40 EUR/mesec.

Stanovanje in parkirno mesto predstavlja enovit predmet najema.

V najemnino niso zajeti stroški, ki nastajajo zaradi uporabe stanovanja (individualni stroški) in parkirnega mesta: stroški elektrike in ogrevanja (variabilni in fiksni del), tople ter hladne vode, vodarine, kanalščine, odvoza odpadkov, prispevka za CATV, strošek vzdrževanja in odčitavanja merilnih naprav (topla/hladna voda, ogrevanje), morebitni materialni stroški upravnika ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjskih objektov, naselja in garaže (skupni stroški): stroški ogrevanja, elektrike, zunanje razsvetljave, izvajanje zimske službe, poraba vode in čiščenje ter vzdrževanja skupnih delov stavb, morebitnega video nadzora, čiščenje skupnih prostorov (tudi drobni material kot npr. toaletni papir, papirne brisače in vrečke v skupnih sanitarijah / sušilnici),

stroški hišnika, obratovanja naprav (pralnega, sušilnega in morebitnega pomivalnega stroja v skupnih prostorih oz. morebitnih drugih naprav v skupnem prostoru oz. skupnih delih), pregledi dvigal, prispevka za signal CATV/internet v skupnem prostoru in drugi skupni obratovalni stroški.

Najemnika bremeni tudi del stroškov iz naslova vzdrževanja stanovanja skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali dajatev, ki lahko z zakonom ali podzakonskim aktom nadomesti to dajatev ali uvede novo dajatev za predmetno stanovanje.

Delitev obratovalnih stroškov med najemnike se izvede skladno s standardi, pravilniki ter določili najemne pogodbe. V času razpisa so individualni in skupni obratovalni stroški (brez upoštevanja priključka CATV v stanovanju) ocenjeni na cca 5,50 EUR/m2.

Stanovanja imajo opremljeno kuhinjo (leseni del z električno kuhalno ploščo) in kopalnico (arhitekturno prilagojena z držali). Bivalne prostore si najemniki opremijo sami.
V pritličju objekta je opremljen skupni prostor za druženje najemnikov s čajno kuhinjo, skupnimi sanitarijami, pralnico in sušilnico.
Skupni prostor je opremljen s televizijo in Wi-Fi signalom.

Stanovanja bodo oddana v najem za nedoločen čas.
Objekt spada v energetski razred A2.
Stanovanja bodo vseljiva predvidoma v mesecu januarju 2027.
Predstavitev objekta in stanovanj je na voljo na spletni strani www.ns-piz.si.

Izrazi, ki označujejo osebe, in so zapisani v moškem ali ženskem slovničnem spolu, veljajo nevtralno za moške in ženske osebe.

II. POGOJI IN KRITERIJI ZA SODELOVANJE NA RAZPISU

a) Pogoji za sodelovanje na razpisu

Na razpisu za oddajo stanovanj, prilagojenih za starejše, lahko sodeluje oseba oziroma prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

1. je starejši od 65 let (tudi tisti, ki bodo v letu 2026 dopolnili starost 65 let);
2. mu preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno, organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranja zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oz. domu starejših;
3. je glede na svoje ekonomsko stanje sposoben plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem in bivanje v stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju;
4. je državljan Republike Slovenije ali držav EU, če je državljan drugih držav pa je upravičen do najema samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti;
5. ni bila njemu ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje oz. za namensko najemno stanovanje za upokojence in druge starejše ali za oskrbovano stanovanje ali namenska stanovanje za starejše iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu, in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe in izpraznitev stanovanja. V tem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavrnjena;
6. ima prosilec in/ali uporabnik v primeru, da je oz. je bil najemnik stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada, poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Poleg najemnika lahko stanovanje uporablja tudi zakonec ali zunaj zakonski partner najemnika, ali oseba s statusom upokojenca, starejša od 60 let (v nadaljevanju besedila uporabnik). V tabeli so navedeni najnižji zneski dohodkov (dohodkovni cenzus) na gospodinjstvo, ki najemniku omogočajo plačevanje najemnine in ostalih stroškov, ki so vezani na bivanje v stanovanju.

Najnižji skupni mesečni dohodek na gospodinjstvo, ki je pogoj za najem:

Število in velikost stanovanj	**Dohodkovni cenzus 1- člansko gospodinjstvo**	**Dohodkovni cenzus 2- člansko gospodinjstvo**
6 stanovanj površine 36-39 m^2 s parkirnim mestom	1.005 €	1.163 €
9 stanovanj površine 51-55 m^2 s parkirnim mestom	1.174 €	1.335 €
5 stanovanj površine 59-63 m^2 s parkirnim mestom	1.258 €	1.421 €

Prosilcem, ki ne dosegajo 70 % dohodkovnega cenzusa, se omogoči najem stanovanja:

- če z Nepremičninskim skladom pred sklenitvijo najemne pogodbe sklenejo Pogodbo o vplačilu varščine, ki je določena v višini treh letnih najemnin ali
- če z Nepremičninskim skladom pred sklenitvijo najemne pogodbe sklenejo notarski zapis o hrambi denarja/depozita za določen čas 5 let. Višina depozita je določena v višini treh letnih najemnin.

Če stanovanj po objavljenem razpisu ni možno oddati prosilcem, ki izpolnjujejo cenzus po tem razpisu, se lahko upošteva prosilce, ki z rednimi mesečnimi dohodki dosegajo najmanj 70% dohodkovnega cenzusa in poleg tega:

- predložijo poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov, kadar je porok državljan Republike Slovenije, ki prejema dohodke v Republiki Sloveniji;
- sklenejo poroštveno pogodbo, po kateri jamči za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov državljan RS, ki prejema dohodke v drugih državah EU, ali državljan drugih držav EU; ali
- ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah, katerih vrednost po podatkih GURS znaša najmanj vrednost triletne najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo. Nepremičninski sklad si pridržuje pravico, da ustanovitev hipoteke zavrne, če oceni, da bi bilo takšno nepremičnino težko prodati oz. bi bil postopek prodaje dolgotrajen in stroškovno nesorazmeren.

b) Kriteriji za izbiro najemnikov

Prijave prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za najem stanovanj, se vrednotijo na podlagi »Kriterijev in meril za točkovanje prijav prosilcev za najem namenskih stanovanj prilagojenih za starejše« in so priloženi razpisni dokumentaciji, in sicer po naslednjem vrstnem redu:

1. osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno, ali pa je manj primerno za bivanje starejših;
2. starejše osebe, pri čemer se šteje zgolj leto rojstva;
3. najemniki stanovanj, ki so v lasti Nepremičninskega sklada;
4. če nihče od prosilcev ne izpolnjuje kriterijev iz 4. točke 1. odstavka 5. člena Pravil Nepremičninskega sklada, ima prednost starejši prosilec (po datumu rojstva).

Podrobno razdelani kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev so navedeni v obrazcu »Kriteriji in merila za točkovanje prijav prosilcev za najem namenskih stanovanj prilagojenih za starejše«, ki so sestavni del Pravil Nepremičninskega sklada.
V primeru, da več prosilcev za isto stanovanje doseže enako število točk, ima pri izbiri prednost starejši prosilec (po datumu rojstva), za večje stanovanje pa prosilec, s katerim bo v stanovanju poleg najemnika bival tudi uporabnik stanovanja iz 1.odstavka 18. člena Pravil Nepremičninskega sklada.

V primeru, da zaradi prevelikega števila prosilcev izbira najemnikov po navedenih kriterijih ni možna, sprejme Nepremičninski sklad glede na specifičnost prijav dodatne kriterije za izbiro najemnikov.

Državljani Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi stanovanja v najem.

III. AKONTACIJA ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI

Najemnik je dolžan pred podpisom najemne pogodbe vplačati akontacijo za ureditev stanovanja ob izselitvi, ki znaša 30,67 EUR/m^2. 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, ter za poravnavo drugih neporavnanih obveznosti najemnika. Sredstva akontacije se vrnejo najemniku skladno z določili akontacijske pogodbe.

IV. ROK IN NAČIN ODDAJE PRIJAVE

Dodatne informacije v zvezi z razpisom lahko pridobite po telefonu **01 300 88 11** v času uradnih ur: v ponedeljek, sredo in petek med 9. in 12. uro.

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis, lahko dobijo obrazce:

- na spletni strani Nepremičninskega sklada: www.ns-piz.si,
- po pošti.

Prijavo za najem namenskih stanovanj prilagojenih za starejše na Šegovi 7a, Novo mesto, skupaj z vsemi zahtevanimi dokazili v tem razpisu, morajo prosilci oddati:

- **po pošti priporočeno na naslov: Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana – s pripisom »Razpis SPS Novo mesto«;**
- **ali elektronsko z oddajo prijave v spletno aplikacijo na naslovu: https://nspiz.e-razpisi.si/ (dostopna je tudi na strani www.ns-piz.si).**

do vključno 16.11.2026, pri čemer se šteje datum oddaje prijave priporočeno na pošto / datum oddaje prijave v spletno aplikacijo na naslovu: https://nspiz.e-razpisi.si/.

Nepremičninski sklad bo prosilce obveščal o morebitni zahtevi za dopolnitev prijave in nadaljnjega obveščanja po navadni pošti, po telefonu in/ali po elektronski pošti, ali preko spletne aplikacije na naslovu https://nspiz.e-razpisi.si/ (v primeru, da je bila prijava dana v spletno aplikacijo).

Takšna obvestila štejejo kot osebna vročitev obvestila za dopolnitev prijave.

V. VSEBINA PRIJAVE

Prijavi na razpis je potrebno priložiti:

1. Izpolnjeno Prijavo za najem namenskega najemnega stanovanja prilagojenega za starejše na naslovu Šegovi 7a, Novo mesto (prijava je priložena razpisni dokumentaciji).
2. Potrdilo o državljanstvu ali kopijo veljavnega osebnega dokumenta (osebna izkaznica, potni list ali vozniško dovoljenje) z napisom čez fotokopiran dokument, da je »kopija«, na katerega se lastnoročno podpiše prosilec in pri tem navede namen: »Razpis SPS – Novo mesto«.
3. Dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem, in sicer obvestilo ZPIZ-a o nakazilu zadnje pokojnine ter druga dokazila o stalnih dohodkih, če bo stanovanje uporabljala tudi druga oseba (uporabnik), tudi dokazilo o stalnih dohodkih za uporabnika.
4. Mnenje osebnega zdravnika za prosilca za namen najema namenskega stanovanja prilagojenega za starejše (mnenje je priloženo razpisni dokumentaciji).
5. Če bo stanovanje uporabljal tudi uporabnik, tudi dokazilo o zakonski oz. zunajzakonski skupnosti oz. dokazilo o statusu upokojenca (izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti je priložena razpisni dokumentaciji).

VI. OBVESTILO O IZIDU RAZPISA

Pravočasne in popolne prijave bo obravnavala komisija za oddajo stanovanj, prilagojenih za starejše.
Prosilci bodo o odločitvi komisije pisno obveščeni predvidoma v roku 60 dni od zaključka razpisa.
Prosilci, ki se ne bodo strinjali z odločitvijo Komisije, lahko pošljejo pisni ugovor v roku 15 (petnajstih) dni od oddaje obvestila o odločitvi Nepremičninskega sklada na pošto kot priporočene pošiljke, na naslov:

NEPREMIČNINSKI SKLAD POKOJNINSKEGA IN INVALIDSKEGA ZAVAROVANJA, d.o.o., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, s pripisom »Razpis SPS Novo mesto«
ali po elektronski pošti na naslov: razpisi@ns-piz.si.

VII. PRILOGE IN OBRAZCI

Priloge:

1. Prijava za najem namenskega najemnega stanovanja prilagojenega za starejše na naslovu Šegova ulica 7a, Novo mesto
2. Izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti.
3. Zdravniško mnenje za najem namenskega najemnega stanovanja prilagojenega za starejše

VIII. OSTALE DOLOČBE RAZPISA

A) OBVESTILO O OBDELAVI OSEBNIH PODATKOV

Nepremičninski sklad kot upravljavec osebnih podatkov, osebne podatke prosilcev in uporabnikov, pridobljene v okviru tega razpisa, obdeluje za namen obravnave vloge, preverjanja izpolnjevanja pogojev za najem stanovanja ter v primeru izbire prosilca za namen sklenitve in izvajanja najemne pogodbe.

Osebni podatki se obdelujejo na podlagi veljavnih predpisov, zlasti kadar je njihova obdelava potrebna za izvedbo ukrepov na zahtevo prosilca pred sklenitvijo pogodbe oziroma za sklenitev in izvajanje najemne pogodbe, ter kadar obdelavo določa zakon.

Podrobnejše informacije o obdelavi osebnih podatkov, vključno z informacijami o namenih in pravnih podlagah obdelave, vrstah podatkov, rokih hrambe ter pravicah posameznikov, so objavljene v **Politiki zasebnosti,** dostopni na spletni strani: www.ns-piz.si

B) SEZNANITEV Z VSEBINO RAZPISA

Šteje se, da je prosilec in uporabnik, ki je naveden v prijavi, z oddajo prijave seznanjen z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo.

C) NEPRAVILNOSTI IN DRUGE KRŠITVE V ZVEZI Z RAZPISOM

Prosilec in v prijavi navedeni uporabnik z oddajo prijave izjavljajo, da so vsi podatki navedeni v prijavi in priloženih dokumentih, resnični in popolni. Prav tako so prosilec in v prijavi navedeni uporabnik seznanjeni, da se v primeru ugotovitve, da je podal neresnične / nepravilne podatke, njegova prijava izloči iz obravnave, in se ga o tem pisno obvesti.