

EVROPSKA STANOVANJSKA ZADRUGA EPEKA, SCE

JAVNI POZIV

za oddajo pilotnega združnega stanovanja za mlade v najem
Tyrševa ulica 15, Maribor, Slovenija, EU

700 EUR / mesec - vse vključeno: najemnina + redni obratovalni stroški. Brez dodatnih rednih mesečnih stroškov.

Evropska stanovanjska zadruga EPEKA, SCE (v nadaljevanju: najemodajalec) objavlja javni poziv za izbor najemnika pilotnega združnega stanovanja za mlade na Tyrševi ulici 15 v Mariboru. Namen modela je ponuditi stabilno, stroškovno predvidljivo in skupnostno usmerjeno obliko bivanja ter v praksi preveriti model, ki bi ga bilo mogoče razvijati tudi pri prihodnjih združnih stanovanjskih projektih.

Posebnost modela je, da izbrani najemnik poleg 55 m² zasebne bivalne površine pridobi tudi dostop do približno 40 m² skupnih prostorov. Pri skupnih prostorih prevzame aktivno vlogo pri njihovi organizaciji, urejenosti in vsakodnevnom upravljanju v dogovoru z najemodajalcem. S tem stanovanje ni zasnovano le kot klasičen najem, temveč kot praktičen preizkus odgovornega in sodelovalnega združnega bivanja.

I. PREDMET JAVNEGA POZIVA

- opremljeno dvosobno stanovanje na naslovu Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor;
- približno 55 m² zasebne bivalne površine;
- približno 40 m² skupnih prostorov v souporabi, pri katerih izbrani najemnik sodeluje pri organizaciji, skrbi in upravljanju;
- predvideni začetek najema: 1. november 2026 oziroma po dogovoru tudi prej;
- trajanje najema: 1 leto z možnostjo podaljšanja, če najemnik redno izpolnjuje pogodbene obveznosti in obstaja obojestranski interes za nadaljevanje najema.

Skupni mesečni strošek bivanja znaša 700 EUR.

Znesek vključuje najemnino in vse redne obratovalne stroške. Najemniku se poleg tega zneska ne zaračunavajo dodatni redni mesečni stroški za uporabo stanovanja. Takšna ureditev omogoča vnaprej znan in predvidljiv mesečni strošek bivanja.

II. CILJNA SKUPINA IN POGOJI ZA SODELOVANJE

- mladi posamezniki oziroma pari od 18. do vključno 30. leta starosti;
- mlade družine, pri katerih prosilec oziroma partner praviloma ni starejši od 35 let;
- kandidat mora imeti urejen status prebivanja v Republiki Sloveniji;
- stanovanje mora uporabljati kot svoje dejansko prebivališče;
- kandidat mora imeti redne oziroma dokazljive prihodke ali druge vire sredstev, iz katerih je razumno mogoče redno poravnati mesečni strošek bivanja v višini 700 EUR;
- stanovanja ni dovoljeno oddajati v podnajem ali uporabljati za kratkoročno oziroma turistično oddajanje;

- kandidat mora biti pripravljen spoštovati pravila združnega in skupnostnega bivanja ter sodelovati pri skrbi in upravljanju skupnih prostorov.

Finančna sposobnost je izločilni pogoj za sklenitev najemne pogodbe in ni točkovno merilo. Višji prihodki zato kandidatu sami po sebi ne prinašajo prednosti.

III. PREDNOSTNE OKOLIŠČINE IN NAČIN IZBORA

Prednost imajo kandidati, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje ali nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega vprašanja. Pri izboru se upoštevajo stanovanjski in socialni položaj, življenjske okoliščine, aktivno delovanje v skupnosti, povezanost z Mariborom, motivacija za združno bivanje in pripravljenost na odgovorno upravljanje skupnih prostorov.

Socialna ranljivost se presoja na podlagi dejanskih in po možnosti dokazljivih stanovanjskih ter življenjskih okoliščin, kot so negotove ali začasne oblike bivanja, nesorazmerno visoko stanovanjsko breme, nevarnost izgube bivališča, posebne ovire pri dostopu do stanovanja ali druge primerljive okoliščine. Merilo ni vezano na narodnost ali etnično pripadnost samo po sebi.

Aktivno državljanstvo in delovanje v javno dobro se lahko izkazuje s potrdili organizacij, društev, javnih zavodov, Urada za kulturo in mladino Mestne občine Maribor ali drugih pristojnih oziroma verodostojnih institucij.

IV. VSEBINA VLOGE IN DOKAZILA

- izpolnjena prijavnica (Priloga 2 tega poziva);
- osnovni osebni in kontaktni podatki prosilca ter podatki o članih gospodinjstva, ki bodo bivali v stanovanju;
- kratek opis trenutne stanovanjske situacije;
- dokazila o rednih prihodkih oziroma drugih rednih virih sredstev za zadnje tri mesece;
- izjava o lastništvu oziroma uporabi drugega primernega stanovanja;
- dokazila za okoliščine, za katere kandidat uveljavlja točke po točkovniku;
- motivacijsko pismo v obsegu največ ene strani.

Najemodajalec lahko kandidata pozove k dopolnitvi vloge ali predložitvi dodatnega dokazila, če je to potrebno za preverjanje izpolnjevanja pogojev ali pravilno uporabo meril. Osebni podatki se obdelujejo izključno za izvedbo postopka izbora, preverjanje pogojev in sklenitev oziroma izvajanje najemnega razmerja.

V. ROK IN NAČIN ODDAJE VLOG

Rok za prijavo: 5. oktober 2026 do 23.59

Elektronski naslov: epeka@epeka.si

Zadeva e-pošte: PRIJAVA - ZADRUŽNO STANOVANJE TYRŠEVA 15

VI. KOMISIJA IN POSTOPEK IZBORA

Vloge bo obravnavala tričlanska strokovna komisija, sestavljena iz treh predstavnikov EPEKA SCE oziroma Združenja EPEKA, so. p.

preverjanje pravočasnosti in popolnosti vlog ter izpolnjevanja osnovnih pogojev;
točkovanje popolnih vlog v skladu s Prilogo 1 - Točkovnik;
po potrebi povabilo najboljše ocenjenih kandidatov na kratek razgovor;
sprejem odločitve o izboru in pisno obvestilo vsem prijavljenim kandidatom.

Razgovor je namenjen predvsem preverjanju razumevanja zadružnega modela, motivacije ter pripravljenosti kandidata na odgovorno uporabo in upravljanje skupnih prostorov. Razgovor se ne uporablja za samovoljno spreminjanje točk, pridobljenih po objavljenem točkovniku.

V primeru enakega števila točk se prednost določi po vrstnem redu: (1) več točk pri stanovanjskem vprašanju, (2) več točk pri socialni in stanovanjski ranljivosti, (3) mlada družina oziroma gospodinjstvo z otrokom, (4) višja ocena motivacije za zadružno bivanje. Če so kandidati tudi po teh merilih izenačeni, komisija odloči na podlagi razgovora in svojo odločitev kratko obrazloži.

Zaradi preglednosti postopka lahko kandidat v treh delovnih dneh po prejemu obvestila zaprosi za kratko pisno pojasnilo svoje ocene po točkovniku.

VII. OGLED STANOVANJA

Ogled: 2. oktober 2026 ob 17.00, Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor.

Obvezna predhodna prijava na: epeka@epeka.si

Pilotni model združuje zasebno bivanje in aktivno soupravljanje skupnih prostorov. Namen je preizkusiti stanovanjski model, ki mladim poleg strehe nad glavo omogoča tudi več stabilnosti, predvidljivosti in odgovornosti za skupni bivalni prostor.

PRILOGA 1 - TOČKOVNIK

Javni poziv za oddajo pilotnega zadružnega stanovanja za mlade - Tyrševa 15, Maribor

Največje možno število točk: 100. Finančna sposobnost za plačevanje 700 EUR mesečno se preverja kot pogoj in se ne točkuje.

Merilo	Max.	Način točkovanja	Dosežene točke
1. Prvo oziroma neustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje	25	25 t: kandidat nima ustreznega lastnega stanovanja in prvič samostojno rešuje stanovanjsko vprašanje oziroma biva v izrazito začasni/negotovi obliki. 15 t: kandidat nima lastnega primerne stanovanja, vendar ima trenutno relativno stabilno najemno ali družinsko rešitev. 5 t: stanovanjsko vprašanje je delno rešeno, vendar obstaja utemeljena potreba po stabilnejšem bivanju. 0 t: kandidat ima ustrezno in stabilno rešeno stanovanjsko vprašanje.	
2. Socialna in stanovanjska ranljivost	20	Do 20 točk na podlagi dokumentiranih okoliščin. Komisija upošteva npr. tveganje izgube bivališča, začasno ali prenatrpano bivanje, nesorazmerno stanovanjsko breme, posebne ovire pri dostopu do stanovanja, mednarodno zaščito oziroma druge primerljive socialne ali življenjske okoliščine. Točke: 5 / 10 / 15 / 20 glede na težo in kumulacijo okoliščin.	
3. Mlada družina oziroma posebne življenjske okoliščine	15	15 t: mlada družina z otrokom/otroki ali enostarševsko gospodinjstvo. 10 t: bodoči starši oziroma gospodinjstvo v življenjski situaciji, kjer je stabilno bivanje neposreden pogoj za osamosvojitve. 5 t: druga utemeljena življenjska okoliščina, ki povečuje potrebo po stabilnem bivanju. 0 t: brez dodatnih okoliščin.	
4. Aktivno državljanstvo, prostovoljstvo, delovanje v javno dobro	10	10 t: daljše ali redno dokazljivo prostovoljsko/javnokoristno delovanje. 5 t: občasno dokazljivo sodelovanje. 0 t: brez dokazil. Dokazilo je lahko potrdilo društva, NVO, javnega zavoda, Urada za kulturo in mladino MOM ali druge verodostojne institucije.	
5. Povezanost z Mariborom	10	10 t: zaposlitev, študij ali dejansko bivanje v Mariboru ter jasen dolgoročni življenjski interes. 5 t: druga dokazljiva trajnejša povezava z Mariborom. 0 t: povezava ni izkazana.	
6. Motivacija za zadružno in skupnostno bivanje	10	Komisija oceni motivacijsko pismo: razumevanje zadružnega modela, odgovornost, pripravljenost na sodelovanje, realna pričakovanja in odnos do skupnosti. Ocenjevanje: 0-10 točk.	
7. Pripravljenost na skrb in upravljanje 40 m² skupnih prostorov	10	Komisija oceni konkretne predloge kandidata za organizacijo uporabe, urejenost, skrb za opremo, komunikacijo z drugimi uporabniki in sodelovanje z EPEKA SCE. Ocenjevanje: 0-10 točk.	

SKUPAJ: _____ / 100 točk

Preveritev finančne sposobnosti (pogoj): ☐ DA ☐ NE

Popolnost in pravočasnost vloge: ☐ DA ☐ NE

Opombe komisije:

Člani komisije / podpisi:

Ime in priimek: _____	Podpis: _____
Ime in priimek: _____	Podpis: _____
Ime in priimek: _____	Podpis: _____

PRILOGA 2 - PRIJAVNICA

Javni poziv za oddajo pilotnega zadružnega stanovanja za mlade - Tyrševa 15, Maribor

A. PODATKI O PROSILCU

Ime in priimek:

Datum rojstva:

Naslov stalnega/začasnega prebivališča:

Telefon:

E-pošta:

Status (zaposlen/a, študent/ka, samozaposlen/a, drugo):

B. ČLANI GOSPODINJSTVA, KI BODO BIVALI V STANOVANJU

Ime in priimek	Leto rojstva	Razmerje do prosilca	Opomba

C. TRENUTNA STANOVANJSKA SITUACIJA

- ☐ Živim pri starših oziroma sorodnikih
☐ Živim v najemnem stanovanju
☐ Živim v začasni oziroma negotovi obliki bivanja
☐ Živim v neustreznem oziroma prenatrpanem stanovanju
☐ drugo: _____

Kratek opis trenutne stanovanjske situacije in razlogov za prijavo:

D. FINANČNA SPOSOBNOST - POGOJ

Skupni mesečni strošek bivanja znaša 700 EUR in vključuje najemnino ter vse redne obratovalne stroške. Višina prihodkov se ne točkuje; preverja se le, ali ima kandidat redne oziroma dokazljive vire, ki omogočajo redno plačevanje tega zneska.

Vrsta rednega prihodka / vira sredstev:

Povprečni mesečni neto prihodek gospodinjstva:

☐ Prilagam dokazila o rednih prihodkih oziroma drugih rednih virih sredstev za zadnje tri mesece.

E. MERILA, ZA KATERA UVELJAVLJAM TOČKE

- ☐ Prvič samostojno rešujem stanovanjsko vprašanje oziroma nimam ustrezno rešenega stanovanjskega vprašanja.
- ☐ Uveljavljam socialno oziroma stanovanjsko ranljivost.
- ☐ Sem član/ica mlade družine oziroma uveljavljam posebne življenjske okoliščine.
- ☐ Uveljavljam aktivno državljanstvo, prostovoljstvo ali delovanje v javno dobro.
- ☐ Uveljavljam povezanost z Mariborom (delo, študij, bivanje ali druga dolgoročna povezava).

Na kratko navedite okoliščine in priložena dokazila:

F. MOTIVACIJA ZA ZADRUŽNO BIVANJE

Odgovorite kratko (ali priložite motivacijsko pismo do ene strani):

Zakaj se prijavljate za stanovanje in kaj bi vam stabilno bivanje omogočilo?

Kaj za vas pomeni zadružno oziroma skupnostno bivanje?

Kako bi prispevali k dobremu sobivanju in odnosom v hiši?

G. UPRAVLJANJE 40 m² SKUPNIH PROSTOROV

Izbrani najemnik bo imel aktivno vlogo pri organizaciji, urejenosti in vsakodnevnem upravljanju približno 40 m² skupnih prostorov v dogovoru z EPEKA SCE. Opišite, kako bi pristopili k tej odgovornosti in kakšne ideje imate za smiselno uporabo skupnih prostorov.

H. IZJAVE PROSILCA

- ☐ Izjavljam, da so vsi podatki v prijavi resnični in popolni.
- ☐ Izjavljam, da bom na poziv najemodajalca predložil/a dodatna dokazila, potrebna za preverjanje pogojev in meril.
- ☐ Izjavljam, da bom stanovanje uporabljal/a za dejansko bivanje sebe in prijavljenih članov gospodinjstva ter ga ne bom oddajal/a v podnajem ali turistični najem.
- ☐ Seznanjen/a sem, da skupni mesečni strošek bivanja znaša 700 EUR in vključuje najemnino ter redne obratovalne stroške.
- ☐ Seznanjen/a sem z združnim značajem projekta in z obveznostjo odgovornega sodelovanja pri uporabi in upravljanju skupnih prostorov.
- ☐ Dovoljujem obdelavo osebnih podatkov za namen izvedbe postopka izbora, preveritve pogojev in sklenitve najemnega razmerja.

I. PRILOGE

- ☐ dokazila o rednih prihodkih oziroma drugih rednih virih sredstev za zadnje tri mesece;
- ☐ dokazila o stanovanjskem oziroma socialnem položaju (če se uveljavljajo);
- ☐ potrdilo o prostovoljstvu, delovanju v javno dobro ali aktivnem državljanstvu (če se uveljavlja);
- ☐ dokazilo o povezanosti z Mariborom (če se uveljavlja);
- ☐ motivacijsko pismo, če ni vključeno v prijavnico;
- ☐ drugo: _____.

Kraj in datum: _____

Podpis prosilca: _____

Prijavo pošljite do 5. oktobra 2026 do 23.59 na epeka@epeka.si. Zadeva: PRIJAVA - ZADRUŽNO STANOVANJE TYRŠEVA 15.