



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 014-0002/2022-10
Datum: 10. 5. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: ODLOK O USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO – DRUGA OBRAVNAVA

Pravna podlaga:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP)
- Stanovanjski zakon /SZ-1/ (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 14/2019 – UPB1)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve

Izdelovalec gradiva: Jožica Barbo Hrastar s.p.

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Pia Svilan, vodja Oddelka za premoženjske zadeve
Jožica Barbo Hrastar s.p., predstavnik

Predlog sklepa:

- Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, v drugi obravnavi.
- Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Sklep o prenosu nepremičnin v predloženem besedilu.

mag. Gregor Macedoni
župan, l.r.

PRILOGE:
1. obrazložitev
2. predlog odloka
3. predlog sklepa



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 014-0002/2022-9

Datum: 10. 5. 2022

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO – DRUGA OBRAVNAVA

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 27. redni seji, ki je potekala 14. 4. 2022, sprejel predlog Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v prvi obravnavi (v nadaljnjem besedilu: Odlok). Na seji občinskega sveta je več svetnikov postavilo vprašanja oziroma podalo predloge, na katera v nadaljevanju podajamo odgovore oz. stališče do predlogov občinskih svetnikov.

2. VPRAŠANJA IN PREDLOGI NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

2.1. Seja Odbora za okolje, prostor, komunalno in promet

2.1.1. Član Odbora Srečko Vovko

Član odbora Srečko Vovko poda vprašanje, ali ne bi bilo enostavneje, da se že obstoječe stanovanjsko podjetje Zarja prestrukturira v javni stanovanjski sklad?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21)(ZGD-1, VI. del-statusno preoblikovanje družb) ne predvideva/omogoča prestrukturiranja družbe z omejeno odgovornostjo v javni sklad.

Nezmožnost morebitnega postopka likvidacije družbe Zarja d.o.o. ob sočasni ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada pa je tudi v lastniški strukturi Zarje d.o.o., saj so družbeniki te gospodarske družbe poleg občin tudi gospodarske družbe in fizične osebe; gre za mešano lastniško strukturo.

Javni stanovanjski sklad pa lahko skladno s 4. členom z Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) ustanovijo država, pokrajina ali občina.

2.1.2. Članica Odbora Alenka Muhič

Članica odbora Alenka Muhič izrazi podporo k nameri za pridobitev čim večjega števila stanovanj v Novem mestu. Poda vprašanje, ali ima občina že sprejeto stanovanjsko strategijo ter zaprosi za bolj podrobno predstavitev finančne konstrukcije stroškov in ali je že zajeto v proračunu za 2022 z rebalansom in v kakšni višini. V dokumentu je opredeljen cilj, da se bo v treh letih povečala masa najemniških stanovanj za 400 - 500 enot, kar pomeni v današnjih razmerah, ko se vse draži, da bodo ta stanovanja zelo draga, kar pa v nadaljevanju pomeni, da bodo neprofitna stanovanja na dolgi rok zelo draga in se bo verjetno morala pokrivati razlika v ceni; na kakšen način se bo to pokrivalo, ali tudi iz proračuna? Zanima jo, kaj vse se bo v naslednjih letih pokrivalo iz proračuna kot strošek občine. Izpostavi, da bi bilo potrebno kvoto 5 MIO eur bolj natančno razdelati. Poda pobudo, da se v gradivu za drugo obravnavo dodela oz. dopolni z razdelanim celotnim natančnim finančnim okvirjem; kaj je z odkupom stanovanj v Zarji, kdo bo plačal te kupnine in ali se to navezuje tudi na proračun.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto je že v Strategiji razvoja Novo mesto 2030 (maj 2018) opredelila cilj zagotovitev ustreznih stanovanj oziroma razširitev fonda javnih najemnih stanovanj. Občina trenutno nima sprejete stanovanjske strategije, jo pa sedaj pripravlja.

Podrobnejša finančna konstrukcija je podana pod točko 4. te obrazložitve. V sprejetem rebalansu proračuna za leto 2022 so sredstva za zagon javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto zagotovljena v višini 200.000,00 eurov.

Najemnine za stanovanja so glede na vrsto stanovanj lahko neprofitne najemnine ali profitne najemnine. Izračun najemnine in subvencioniranje le-te, tako profitne ali neprofitne najemnine, določa Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) v poglavju VII. – STANOVANJSKA NAJEMNINA in VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE.

Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta. Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencionirana neprofitna najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo. Za izračunani znesek subvencije neprofitne najemnine lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ. O subvenciji najemnine odloča center za socialno delo ter lastnik stanovanja in upravičenca do subvencije neprofitne najemnine redno obvesti tudi o usklajeni višini subvencije najemnine. Občino pa center o usklajeni višini subvencije najemnine seznani s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo. Slednje pomeni, da razliko v ceni – subvencijo najemnine pokrije občina iz proračuna.

Mestna občina Novo mesto predvideva v letu 2022 zagotoviti sredstva za zagon javnega stanovanjskega sklada v višini 200.000,00 eurov. V nadaljnjih letih občina sredstev za redno delo javnega sklada ne predvideva kriti, saj naj bi se slednja zagotavljala iz presežkov preteklih let. Vsekakor ima Mestna občina Novo mesto glede na že predstavljene cilje o odkupu stanovanj od podjetja Zarja d.o.o. namen zagotoviti sredstva kupnine za predmetna stanovanja v proračunu. S pridobitvijo lastništva na predmetnih stanovanjih in prenosom le-teh na javni stanovanjski sklad pa se bo povečalo namensko premoženje javnega sklada. Glede na sprejete poslovne piane javnega sklada bosta Mestna občina Novo mesto in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto morala tudi uskladiti zagotovitev lastnih

sredstev za investicijske projekte, ko bo javni sklad aktiven s prijavi na razpise s stanovanjskega področja.

Kvota 5 MIO eurov ni kvota, ki bi jo Mestna občina Novo mesto zagotovila kot namenski kapital v denarju ob ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada. Je pa vrednost namenskega premoženja – to je nepremičnin, stanovanj, ocenjena v višini 5.128.178,32 eurov. Slednjega občina zagotavlja kot ustanoviteljica sklada in ne predstavlja odhodka proračuna občine. Vrednost v višini 5.128.178,32 eurov je razdeljena po stanovanjih in so razvidna iz priloge Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada MONM.

Na kakšen način se bodo stanovanja, ki so v lasti družbe Zarja d.o.o., prenesla na javni stanovanjski sklad bo zagotovo odločitev Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto. Možno je zagotovo več variant, in sicer odkup stanovanj, izločitev Mestne občine Novo mesto iz Zarje d.o.o. ali samo zmanjšanje kapitala Zarje d.o.o. z izločitvijo stanovanj. V primeru odkupa slednjih bo v prihodnje potrebno zagotoviti sredstva v proračunu mestne občine ter nakup planirati v načrtu ravnanja s premoženjem mestne občine. Sklep o prodaji stanovanj pa mora ravno tako sprejeti direktor družbe Zarja d.o.o. s soglasjem nadzornega sveta.

Izločitev Mestne občine Novo mesto iz družbe Zarja d.o.o. poteka skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in družbeno pogodbo in traja minimalno eno leto.

Pridobivanje nepremičnega premoženja v poglavju 4 (a) ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)(ZSPDSLS-1) in ne predpisuje ocenjevanja vrednosti premoženja, ki se pridobiva.

Iz davčnega vidika se transakcije v razmerju med podjetjem Zarja d.o.o. in občino, ki je večinski lastnik tega podjetja ne obravnavajo kot transakcije med povezanimi osebami po 17.členu Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19 in 172/21)(ZDDPO-2). Razlika med neodpisano vrednostjo neprofitnega stanovanja in med prodajno vrednostjo predstavlja osnovo za davek od dobička pravnih oseb, v tem primeru pri družbi Zarja d.o.o. Novo mesto. Osnova za davek od prometa nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US)(ZDPN-2, 8.člen) je prodajna cena nepremičnine. Po kakšni prodajni vrednosti bo Mestna občina Novo mesto od družbe Zarja d.o.o. odkupila omenjena neprofitna stanovanja je predmet medsebojnega dogovora, obvezne cenitve premoženja oz. določitve tržne vrednosti neprofitnih stanovanj predpisi v tem primeru ne predpisujejo.

2.1.3 Član Odbora Mihael Drašler

Član Odbora Mihael Drašler poda vprašanje, koliko je predvidenih zaposlitev in koliko sredstev je namenjenih zanje?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Sredstva za delo in poslovanje javnega sklada v prvi polovici leta 2022 ocenjujemo na 200.000 EUR, od tega cca 115.000 EUR za stroške dela, predvideno za 5 zaposlenih.

2.2. Seja Odbora za gospodarstvo

2.2.1. Član Odbora Boštjan Kovačič

Član Odbora Boštjan Kovačič poda vprašanje, zakaj se že obstoječe stanovanjsko podjetje Zarja ni preoblikovalo in kaj bo s tem javnim skladom drugače in boljše ter kaj bo ta ustanovitev pomenila za stanovanjsko podjetje Zarja?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odgovor je identičen odgovoru pod točko 2.1.1. in 2.3.4..

2.2.2. Član Odbora mag. Adolf Zupan

Član Odbora mag Adolf Zupan poda vprašanje, kdo je ustanovitelj javnega stanovanjskega sklada, ali je to Občinski svet? Zanima ga, kje je pravna podlaga za način imenovanja direktorja?

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Javni stanovanjski sklad lahko skladno s 4. členom z Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) ustanovijo država, pokrajina ali občina. V predmetnem primeru je ustanovitelj občina, ustanoviteljske pravice pa izvršuje občinski svet.

Imenovanje direktorja je predpisano z Zakonom o javnih skladih.

Javni sklad ima **direktorja**, ki ga imenuje, za dobo največ štirih let, ustanovitelj, na predlog nadzornega sveta javnega sklada, po izvedenem postopku javnega natečaja. Direktor organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada. (20. in 22. člen)

2.2.3. član Odbora Peter Kostrevec

Član Odbora Peter Kostrevec je opozoril na navedbo vrst klasifikacij dejavnosti - izvajanje (fizično) gradenj s strani sklada, kar pomeni, da bi moral imeti sklad zaposlene tudi izvajalce za to dejavnost. Poda predlog za preverbo navedenih vrst klasifikacij dejavnosti.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

V predlogu odloka za prvo obravnavo je bilo navedenih več vrst dejavnosti, ne glede na predvidene dejavnosti, ki jih bo javni sklad izvajal od samega začetka. V kolikor bo javni sklad zgolj investitor, navedba dejavnosti »41.200 - Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb« ni potrebna in se lahko iz besedila odloka briše. V primeru želje po izvajanju dejavnosti gradnje in brisanja besedila iz odloka, pa bo za izvajanje le-te predhodno potrebna sprememba odloka ter vpis predmetne dejavnosti v sodni register.

2.3. Seja Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto

2.3.1. Svetnik Alojz Kobe

Svetnik Alojz Kobe poda prošnjo za pojasnilo o lastniški strukturi Zarje, in sicer, kakšen delež ima trenutno MO NM v Zarji ter pojasnilo o prenosu lastništva, in sicer, ali se s prenosom idealnega deleža, ki ga ima občina v Zarji, umika iz lastništva in bo potem Zarja čisto privatno podjetje; sporno se mu zdi trgovanje med zgodovinsko gledano deloma privatiziranim občinskim podjetjem; zadeva je lahko kar se tiče korupcijskega tveganja zelo velika, ker se pretaka davkoplačevalski denar v privatno premoženje in obratno; na mestu je obrazložitev, zakaj naj bi se šlo v to zadevo.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto ima v družbi ZARJA, stanovanjsko podjetje d.o.o. Novo mesto po prečiščenem besedilu družbene pogodbe iz leta 2021 osnovni vložek v nominalni višini 3.749.247,00 EUR ali 70,8455 %. Celoten osnovni kapital družbe znaša 5.292.147,00 EUR. Mestna občina Novo mesto ob ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada ne prenaša stanovanj iz družbe Zarja d.o.o. v javni sklad. Za ustanovitev javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predstavlja namensko premoženje, ki ga zagotovi občina, lastne nepremičnine, stanovanja v vrednosti 5.128.178,32 eurov.

Na kakšen način se bodo stanovanja, ki so v lasti družbe Zarja d.o.o., prenesla na javni stanovanjski sklad bo zagotovo odločitev Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto. Možno je zagotovo več variant, in sicer odkup stanovanj, izločitev Mestne občine Novo mesto iz Zarje d.o.o. ali samo zmanjšanje kapitala Zarje d.o.o. z izločitvijo stanovanj. V primeru odkupa slednjih bo v prihodnje potrebno zagotoviti sredstva v proračunu mestne občine ter nakup planirati v načrtu ravnanja s premoženjem mestne občine. Sklep o prodaji stanovanj pa mora ravno tako sprejeti direktor družbe Zarja d.o.o. s soglasjem nadzornega sveta.

Izločitev Mestne občine Novo mesto iz družbe Zarja d.o.o. poteka skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in družbeno pogodbo in traja minimalno eno leto.

Pridobivanje nepremičnega premoženja v poglavju 4 (a) ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)(ZSPDSLS-1) in ne predpisuje ocenjevanja vrednosti premoženja, ki se pridobiva.

Iz davčnega vidika se transakcije v razmerju med podjetjem Zarja d.o.o. in občino, ki je večinski lastnik tega podjetja ne obravnavajo kot transakcije med povezanimi osebami po 17.členu Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19 in 172/21)(ZDDPO-2). Razlika med neodpisano vrednostjo neprofitnega stanovanja in med prodajno vrednostjo predstavlja osnovo za davek od dobička pravnih oseb, v tem primeru pri družbi Zarja d.o. o. Novo mesto. Osnova za davek od prometa nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US)(ZDPN-2, 8.člen) je prodajna cena nepremičnine. Po kakšni prodajni vrednosti bo Mestna občina Novo mesto od družbe Zarja d.o.o. odkupila omenjena neprofitna stanovanja je predmet medsebojnega dogovora, obvezne cenitve premoženja oz. določitve tržne vrednosti neprofitnih stanovanj predpisi v tem primeru ne predpisujejo.

Poda predlog občinskemu svetu in županu, da razmisli o poslovni praksi občine Tolmin, ki je dala mladim družinam po zelo ugodnih cenah na razpolago opremljena komunalno zemljišča in danes na trgu lahko kupijo stanovanjske enote za 37.000 eurov; poda predlog Mestni občini Novo mesto, da da na razpolago zemljišča, kjer bi si mlade družine lahko same ustvarile svoj dom, ne pa da jih vežemo v neko finančno odvisnost, da bi morali celo življenje živeti v najemniškem stanovanju; mestna občina mora pokriti več skupin, tako skupine, ki niso v stanju kot tudi mlade družine, da si ustvarijo neko samostojnost; na ta način bi se pridobilo mlade družine, nove davkoplačevalce in razvoj mesta.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Javni sklad v skladu s 25. členom Odloka posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanoviteljica – občinski svet. Poslovna politika javnega sklada vsebuje najmanj osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih, merljivih kazalcev rezultatov delovanja javnega sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada. Spodbude javnega sklada po odloku so subvencije, ugodni

kreditu, garancije in drugi finančni ukrepi za pospeševanje dejavnosti na stanovanjskem področju. Pomoči fizičnim osebam pa so dodelitev stanovanja z neprofitno najemnino in subvencije stanovanjskih najemnin.

Na podlagi sprejete poslovne politike in 6. člena odloka pa javni sklad izvaja svoje osnovne dejavnosti, predvsem pa:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavljanje sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vsa stanovanja;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- je naročnik gradnje stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

2.3.2. Svetnik Boštjan Grobler

Svetnik Boštjan Grobler meni, da je ustanovitev stanovanjskega sklada zelo pomemben korak za Novo mesto, vezano na prihajajoča finančna sredstva in enormno potrebo po novih stanovanjih predvsem za mlade družine; MO NM je lastnica nekje 78-79 % v Zarji; v Zarji je potrebno ohraniti in lastništvo in kapital ter poslanstvo; Zarja je gospodarska družba, ki rešuje tudi neko socialno politiko občine in zato je sklad še toliko bolj pomemben; Zarja s takim dvojnimi načinom delovanja težko konkurira na trgu, zato podpora temu, da se bodo z ustanovitvijo stanovanjskega sklada stvari razdvojile.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odgovor je identičen odgovoru pod točko 2.3.1.

2.3.3. Svetnik mag. Franc Bačar

Svetnik mag. Franc Bačar poda podporo ustanovitvi stanovanjskega sklada; vprašanje, kaj bo z ostankom Zarje oziroma ali ima občina program, kako bo transformirala Zarjo oziroma kaj bo iz Zarje nastalo; če bo občina umaknila svoj delež, bo delež občine ustrezno spremenjen; interes Mestne občine v Zarji se mu zdi pomemben.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto ima v družbi ZARJA, stanovanjsko podjetje d.o.o. Novo mesto po prečiščenem besedilu družbene pogodbe z dne 21.6.2021 osnovni vložek v nominalni višini 3.749.247,00 EUR ali 70,8455 %. Celoten osnovni kapital družbe znaša 5.292.147,00 EUR.

Mestna občina Novo mesto ob ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada ne prenaša stanovanj iz družbe Zarja d.o.o. v javni sklad. Za ustanovitev javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predstavlja namensko premoženje, ki ga zagotovi občina, lastne nepremičnine, stanovanja v vrednosti 5.128.178,32 eurov.

Na kakšen način bodo stanovanja, ki so v lasti Zarje d.o.o. prenesla na Stanovanjski sklad bo zagotovo odločitev Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto. Možno je zagotovo več variant, in sicer odkup stanovanj, izločitev Mestne občine Novo mesto iz Zarje d.o.o. ali samo zmanjšanje kapitala Zarje d.o.o. z izločitvijo stanovanj.

Trenutna vizija Mestne občine Novo mesto je, da se stanovanja, ki so v lasti Zarje d.o.o. odkupijo, v roku dveh do petih let. Mestna občina Novo mesto pa bi ostala večinski družbenik družbe Zarja d.o.o.

2.3.4. Svetnica Maja Žunič Fabjančič

Svetnica Maja Žunič Fabjančič podpre ustanovitvi stanovanjskega sklada; zdi se ji pomembno, da neprofitna stanovanja tudi dolgoročno ostanejo v javni lasti tudi za naslednje generacije.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto glede na trenutno vizijo in strategijo želi stanovanja, ki so javna – v lasti Mestne občine Novo mesto prenesti na javni sklad, kar pomeni, da stanovanja ostanejo javna. Z odkupom neprofitnih stanovanj iz družbe Zarja d.o.o. pa se želi doseči povečanje fonda neprofitnih stanovanj.

Glede na že objavljene razpise Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z dne 11.4.2022 - **Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023**, bo Stanovanjski sklad prispeval denarna sredstva za izvajanje pristojnosti lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju skladno s prvo alinejo drugega odstavka 154. člena SZ-1 in sicer tako, da bo omogočal naslednje oblike sofinanciranja investicijskih projektov za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanjskih enot (v nadaljevanju: stanovanjska enota oz. stanovanjske enote).

Stanovanjski sklad s **Programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023** sofinancira zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše osebe, kjer se opravlja institucionalno varstvo in kjer je bivanje starejših oseb urejeno kot kratkotrajna ali dolgotrajna namestitev in oskrba. Program je namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru:

- 1) doma starejših občanov,
- 2) v oskrbovanem stanovanju in
- 3) v okviru centra dnevnega varstva starejših oseb.

Po programih so dopustne naslednje oblike pridobivanja posameznih enot:

- a) novogradnja
- b) rekonstrukcija
- c) nakup.

Z ustanovitvijo stanovanjskega sklada in aktivnim delovanjem na področju stanovanjske politike bo cilj, *da neprofitna stanovanja tudi dolgoročno ostanejo v javni lasti tudi za naslednje generacije*, dosti lažje doseči.

2.3.5. Svetnik dr. Janez Povh

Svetnik dr. Janez Povh izrazi podporo ustanovitvi stanovanjskega sklada. Meni, da je stanovanjska politika pomemben del socialne in razvojne politike in je prav, da občina postane proaktivna na drugačen način, kot je bila do sedaj. Poudari, da stanovanjski sklad mora paziti, da stanovanja res koristijo tisti, ki so ves čas upravičeni. Doda, da je lažje reševanje stanovanjskega vprašanja lahko magnet in vzvod za privabljanje kadrovskih

talentov od drugod in ohranjanje domačih talentov. Stanovanjski sklad bo lahko pomagal razvijati občino v razvojnem segmentu.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odgovor je identičen odgovoru pod točko 2.3.1.

2.3.6. Svetnik Uroš Lubej

Svetnik Uroš Lubej podpira ustanovitvi stanovanjskega sklada. Zgodba z Zarjo je bila v zadnjih letih zelo žalostna zgodba. Pomembno je, da stanovanja ostanejo v javni lasti, da ne bo prišlo do privatizacije v smislu odprodaje stanovanj zasebnikom; stanovanja naj bi bila trajna last MO NM, s katerimi se zadovoljujejo potrebe različnih segmentov ljudi. Poda vprašanje, kakšno je razmišljanje občine glede prihodnosti teh stanovanj ter kakšne so pristojnosti župana ter nadzornega organa pri imenovanju direktorja sklada).

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Prvi del odgovora je naveden pod točko 2.3.1. in 2.3.4.

Imenovanje direktorja ter imenovanje nadzornega odbora je predpisano z Zakonom o javnih skladih. Javni sklad ima **direktorja**, ki ga imenuje, za dobo največ štirih let, ustanovitelj na predlog nadzornega sveta javnega sklada po izvedenem postopku javnega natečaja. Direktor organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada. (20. in 22. člen)

Nadzorni svet ima pet (5) članov, ki jih imenuje ustanoviteljica v skladu s svojimi akti. (15. člen Odloka). Drugačna določitev imenovanja tako direktorja kot nadzornega sveta bi bila v nasprotju s 13. členom Zakona o javnih skladih, ki določa: »Ustanovitelj imenuje in razrešuje člane oziroma članice nadzornega sveta in direktorja javnega sklada.«.

2.3.7. Svetnik mag. Adolf Zupan

Svetnik mag. Adolf Zupan poudari, da občina mora imeti učinkovit mehanizem za ukrepe na stanovanjskem področju. Zarja je zaradi poslovnih odločitev slabela, občina pa mora iti v aktivno stanovanjsko politiko in razume, da je to učinkovit mehanizem. Predlaga, da se do druge obravnave še enkrat preveri, ali res lahko nadzorni svet imenuje direktorja, ker v tem ne vidi logike ter naj se do druge obravnave naredi časovnica, do kdaj bo stanovanjski sklad sprejel prvi poslovni plan ter predlog, da se s tem poslovnim planom seznani občinski svet.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Odgovori so podani pod točko 2.3.1 in 2.3.6.

Prvi poslovni plan bo pripravil imenovani direktor, ki ga bo posredoval v mnenje nadzornemu svetu ter podal v sprejem ustanoviteljici – občinskemu svetu. Glede na zastavljene roke v prehodnih določbah odloka mora biti nadzorni svet imenovan in konstituiran najkasneje v 6 mesecih po uveljavitvi tega odloka, ter nadalje v roku 6 mesecev po konstituiranju nadzornega sveta imenovan tudi direktor. Menimo, da se bi poslovni plan tako lahko obravnaval in sprejel nekje v začetku leta 2023.

2.3.8. Svetnik Peter Kostrevc

Svetnik Peter Kostrevc poda podporo sprejemu odloka. Trenutno na območju Novega mesta in okolice stanovanja ponujajo privatni investitorji, ki ponujajo stanovanja po visokih cenah, s tem ko pa bi občina bolj proaktivno stopila na trg nepremičnin, bodo cene stanovanj ugodnejše in stanovanja bodo bolj dostopna širši populaciji; pomemben faktor je jamstvena shema za mlade.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Mestna občina Novo mesto s ciljem ugodnejše stanovanjske politike ustanavlja Stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto. Ob pripravi in sprejemu poslovnega plana je zagotovitev in izvajanje jamstvene sheme za mlade eden od možnih nalog javnega sklada.

2.3.9. Svetnik Srečko Vovko

Svetnik Srečko Vovko ne podpira predloga odloka. Zarja je v lasti MO NM in ona lahko vse te zadeve regulira; če karkoli ni lastniško urejeno, se je potrebno dogovoriti z lastniki. Podpira predlog in razmišljanje župana, da je treba urediti stanovanja, ni pa potrebe za nov zavod.

Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

Zarja d.o.o., ki je v večinski lasti Mestne občine Novo mesto je gospodarska družba, ki posluje v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, katere glavni cilje je pridobivanje dobička. Upravljanje s fondom neprofitnih stanovanj ter oddaja le-teh skladno s Stanovanjskim zakonom in podzakonskimi predpisi pa ne more biti naloga gospodarske družbe, kot je Zarja d.o.o. Predmeten cilj pa je bistveno lažje doseči z ustanovitvijo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, kot osebe javnega prava. Slednja ima tudi možnost pridobivati tako državna kot evropska sredstva ter tako krepiti stanovanjsko politiko glede ciljnih skupin, ki bodo določene v poslovni politiki javnega sklada.

3. RAZLOG ZA SPREJEM ODLOKA

Mestna občina Novo mesto s sedežem na naslovu Novo mesto, Seidlova cesta 1, ima z namenom reševanja stanovanjske problematike namen ustanoviti javni stanovanjski sklad, ki bo organiziran kot neprofitna stanovanjska organizacija in bo osrednja lokalna institucija za izvajanje stanovanjskega programa na lokalni ravni.

Z izvajanjem ukrepov občinske stanovanjske politike želi izboljšati dostopnost do vseh stanovanj (stanovanj za mlade, stanovanj v mestnem jedru,...) in zagotoviti primerno finančno pomoč pri uporabi stanovanj tudi tistim, ki stroškov ne zmorejo plačevati sami. Z njo si bodo prizadevali izboljšati pogoje za upravljanje stanovanjskih stavb ter zagotavljati kakovost stanovanj in bivalnega okolja. Ena od pglavitnih nalog sklada bo upravljanje z nepremičninami ustanovitelja in skrb za pridobitev državnih in evropskih nepovratnih sredstev ter vodenje investicij.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejem odloka in ustanovitev javnega sklada bo imel finančne posledice v prvem letu, ko mora občina zagotoviti sredstva za delo in poslovanje javnega sklada. V prihodnji letih bodo finančne posledice odvisne od sprejetega poslovnega plana javnega stanovanjskega sklada, ki bo upošteval glede na predvidene investicije, nakupe, gradnje, katera bodo sofinancirana tudi s strani države – MOP oziroma s strani evropskih sredstev ter morebitno povečanje namenskega premoženja (stanovanja).

4.1. Planirana finančna konstrukcija za leto 2022 (denarni tok za drugo polovico leta 2022):

a.) Planirani prejemki pri poslovanju skupaj: 248.000,00 EUR.

V skladu s 44. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), Ur. l. RS, št. 90/2021 z dne 4. 6. 2021 se je v juliju 2021 vrednost točke iz 2,63 EUR zvišala na 2,92 EUR, v nadaljevanju pa bodo sledile še naslednje uskladitve:
do 31. 3. 2022 bo vrednost točke 2,92 EUR,
od 1. 4. 2022 do 31. 3. 2023 bo vrednost točke 3,21 EUR,
od 1. 4. 2023 dalje bo vrednost točke 3,50 EUR.

Vrednost točke se bo nato od marca 2024 dalje enkrat letno uskladila z rastjo cen življenjskih potrebščin.

Prejemki iz naslova najemnin stanovanj in poslovnih prostorov, ki so bila skladu s strani ustanoviteljice prenesena kot namensko premoženje, obračunani skladno s SZ-1E in skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin: 48.000,00.

Prejemki od občine kot zagonska sredstva: 200.000,00 EUR.

b.) Planirani izdatki pri poslovanju skupaj: 200.000,00 EUR, od tega:

- stroški dela: 115.000,00 EUR (za 5 zaposlenih: plače, prispevki, varstvo pri delu)
- tekoči stroški poslovnih prostorov: 5.800,00 EUR (elektrika, ogrevanje, čiščenje, komunalne storitve)
- pisarniški in drug material porabljen za vzdrževanje in drobni inventar: 7.700,00 EUR
- računalniška oprema: 15.000,00 EUR
- službeno vozilo: 25.000,00 EUR
- potni stroški/kilometrina: 6.500,00 EUR
- druge operativne storitve: 25.000,00 EUR (sejnine, zavarovanje, pravna pomoč)

Pozitivni denarni izid pri poslovanju (a - b): 48.000,00 EUR.

Planiran presežek prihodkov nad odhodki v poslovnem letu 2022 je v višini 82.375,00 in bo porabljen v naslednjem letu skladno z zakonom in odlokom.

Stroški dela so ocenjeni za obdobje 6 mesecev ob predpostavki polne zaposlenosti petih oseb (direktorja, računovodje, pravnika, poslovne sekretarke in enega vzdrževalca), ki delajo v poslovnih prostorih ustanoviteljice. Slednji so opremljeni s pisarniškim pohištvo. Predviden je nakup nove računalniške opreme ter najmanj enega službenega vozila.

4.2. Planirana finančna konstrukcija za leto 2023 in nadalje:

V letu 2023 ter nadalje je predvideno, da bodo stroški poslovanja stanovanjskega sklada v pretežni meri kriti iz tekočih prihodkov in presežkov prihodkov in odhodkov preteklih let. V letu 2023 so predvideni tudi že prihodki iz naslova neprofitnih stanovanj, ki se bodo prenesla oziroma odkupila od družbe Zarja d.o.o.

Investicijska sredstva za nakup novih stanovanj oziroma gradnjo le-teh na zemljiščih v lasti ustanoviteljice pa se bodo zagotavljala skladno s poslovno politiko javnega sklada iz treh virov:

- iz občinskega proračuna v višini in za namen aktivne občinske stanovanjske politike;
- iz dolžniškega kapitala v obsegu potrjene investicijske politike in zmožnosti pridobivanja le-tega ter
- iz nepovratnih sofinancerskih sredstev tako Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter drugih razpisih Republike Slovenije in iz evropskih sredstev.

S ciljem poenotenja procesa dodeljevanja neprofitnih stanovanj preko javnega razpisa na celotnem območju Mestne občine Novo mesto, pa je potreben odkup stanovanj, sedaj v lasti družbe Zarja d.o.o., ter nadalje prenos le-teh na javni stanovanjski sklad, z namenom povečanja namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto. Zato bo Mestna občina Novo mesto predvidela nakup teh stanovanj v načrtu ravnanja s premoženjem Mestne občine Novo mesto ter posledično v proračunu tudi zagotovila sredstva za nakup.

Finančni načrt javnega stanovanjskega sklada za leto 2023 in za vsa prihodnja leta bo potreval občinski svet na predlog direktorja zavoda in bo odraz sprejete poslovne politike sklada na občinskem svetu Mestne občine Novo mesto. Višina prejemkov in izdatkov v prihodnjih letih pa bo odvisna tudi od dodeljenih nepovratnih sredstev za financiranje gradnje ali odkupa javnih najemnih stanovanj na podlagi Javnih razpisov s področja stanovanjske politike.

5. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, v drugi obravnavi, in Sklep o prenosu nepremičnin na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto v predloženem besedilu.

Pia Svilan, l.r.

vodja Oddelka za premoženjske zadeve

dr. Iztok Kovačič, l.r.

vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič, l.r.
direktorica OU

PREDLOG ODLOKA – DRUGA OBRAVNAVA

Na podlagi 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 157. in 158. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14-2019 – UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ____ seji dne _____ sprejel

O D L O K **o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada** **Mestne občine Novo mesto**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: ustanoviteljica) ustanovi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: javni sklad).

2. člen

- (1) Javni sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo vsakokrat veljavni Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Statut Mestne občine Novo mesto, ta odlok in drugi predpisi.
- (2) Javni sklad je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za nedoločen čas.
- (3) Javni sklad posluje v svojem imenu in za svoj račun in odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem.
- (4) Ustanovitev javnega sklada se vpiše v sodni register.

3. člen

- (1) Ustanoviteljica javnega sklada je Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.
- (2) V imenu ustanoviteljice Mestne občine Novo mesto izvaja ustanoviteljske pravice Občinski svet Mestne občine Novo mesto.
- (3) Ustanoviteljica za obveznosti javnega sklada ne odgovarja.
- (4) Ustanoviteljica lahko odpravi vsako razpolaganje, ki je v nasprotju z namenom, zaradi katerega je bil javni sklad ustanovljen.

4. člen

- (1) Firma javnega sklada je: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto.
- (2) Skrajšana firma javnega sklada je: Stanovanjski sklad Novo mesto.
- (3) Sedež javnega sklada je v Novem mestu.
- (4) Naslov javnega sklada je: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.
- (5) Javni sklad ima žig okrogle oblike, v sredini žiga je grb Mestne občine Novo mesto, okrog grba pa napis Stanovanjski sklad Novo mesto.

II. NAMEN IN DEJAVNOST JAVNEGA SKLADA

5. člen

(1) Javni sklad se ustanovi z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Javni sklad je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto. Pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Mestne občine Novo mesto, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Novo mesto.

(2) Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada. Javni sklad upravlja nepremičnine iz tega člena tudi tako, da z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnine zmanjšuje stroške za energijo in povečuje njihovo vrednost.

(3) Na področju stanovanjske oskrbe zagotavlja pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih, neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v Mestni občini Novo mesto, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

(4) Javni sklad skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Novo mesto skrbi za ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij.

(5) S tem odlokom se javnemu skladu podeli javno pooblastilo za vodenje postopkov in odločanje v posamičnih upravnih zadevah dodeljevanja stanovanj in v zvezi s tem povezanih postopkov iz izvirne pristojnosti ustanoviteljice.

6. člen

(1) Javni sklad predvsem opravlja naslednje storitve:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavljanje sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

(2) Za uresničevanje svojega namena javni sklad opravlja naslednje dejavnosti v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti:

- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa
- 64.920 Drugo kreditiranje
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- 70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje
- 71.111 Arhitekturno projektiranje
- 71.112 Krajsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- 81.210 Splošno čiščenje stavb
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave

III. PREMOŽENJE JAVNEGA SKLADA

7. člen

- (1) Javni sklad razpolaga s premoženjem, ki ga zagotovi ustanoviteljica (namensko premoženje), lahko pa tudi s premoženjem iz drugih virov.
- (2) Namensko premoženje javnega sklada je premoženje, ki ga javni sklad uporablja za uresničevanje namena iz 5. člena tega odloka. Vrednost namenskega premoženja javnega sklada znaša ob njegovi ustanovitvi 5,128.178,32 eurov in se vpiše v sodni register. Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada ob njegovi ustanovitvi, je priloga tega odloka in njegov sestavni del.
- (3) Namensko premoženje iz prejšnjega odstavka so namenska sredstva ustanoviteljice v naslednjih oblikah: stanovanja in poslovni prostori.

8. člen

- (1) Ustanoviteljica v proračunu zagotavlja sredstva za delo javnega sklada. Sredstva za delo sklada so:
- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
 - denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev.
- (2) Ustanoviteljica lahko zagotovi javnemu skladu poslovne prostore in opremo, potrebne za delo javnega sklada, za kar se sklene pogodba o prenosu premoženja v uporabo, v kateri ustanoviteljica in javni sklad uredita medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s prenosom premoženja v uporabo.
- (3) Premoženje, ki ja ima javni sklad v uporabi, se ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register.

9. člen

- (1) Sredstva za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu se prvenstveno zagotovijo iz presežka prihodkov nad odhodki sklada, ugotovljenega v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki lahko ustanoviteljica razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega.
- (2) Če presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada ne zadostuje za financiranje delovanja sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni nerazporejeni presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanoviteljica zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.
- (3) Nakazilo sredstev za financiranje delovanja javnega sklada je prihodek sklada. Sredstva za delo javnega sklada ustanoviteljica zagotavlja mesečno na podlagi zahtevka v skladu s finančnim načrtom javnega sklada oziroma v ta namen zagotovljenimi proračunskimi sredstvi.
- (4) V primeru začasnega financiranja ustanoviteljice, se sredstva za plače zaposlenih in materialne stroške iz prvega odstavka 8. člena tega odloka zagotavljajo na podlagi pogodbe o začasnem financiranju, sklenjene med ustanoviteljico in javnim skladom.

10. člen

- (1) Javni sklad v svojih računovodskih izkazih ne sme izkazovati nepokritega presežka

odhodkov nad prihodki iz preteklih let.

(2) Presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja javnega sklada v preteklem poslovnem letu se najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanoviteljica lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki zmanjša kapital javnega sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna.

11. člen

Sredstva za poslovanje in delo javnega sklada se zagotavljajo:

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo premoženja stanovanjskega sklada;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;

3. iz presežka prihodkov nad odhodki;

4. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;

5. s sredstvi zadolževanja, v skladu z veljavno zakonodajo.

12. člen

(1) Premoženje javnega sklada je namensko in se lahko uporablja samo za namene, za katere je javni sklad ustanovljen.

(2) Javni sklad mora z namenskim premoženjem upravljati tako, da se ohranja oziroma povečuje vrednost tega premoženja.

(3) Denarna sredstva in nepremičnine namenskega premoženja se vodijo ločeno od sredstev za delo javnega sklada.

IV. PRISTOJNOSTI USTANOVITELJICE

13. člen

Ustanoviteljica ima naslednje pristojnosti:

- določi namen javnega sklada, zaradi katerega je javni sklad ustanovljen;
- sprejme poslovno politiko in daje soglasje k splošnim pogojem poslovanja;
- odloča o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada;
- sprejema poslovni in finančni načrt ter letno poročilo javnega sklada;
- odloča o uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- daje soglasje k sprejetju drugega premoženja od drugih oseb in k skupnim projektom javnega sklada z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- imenuje in razrešuje člane nadzornega sveta in direktorja javnega sklada;
- na predlog nadzornega sveta imenuje revizorja oziroma revizorko;
- odloča o likvidaciji javnega sklada;
- odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada.

V. ORGANI JAVNEGA SKLADA

14. člen

Organi javnega sklada so:

- nadzorni svet in

– direktor.

Nadzorni svet

15. člen

- (1) Nadzorni svet ima pet (5) članov, ki jih imenuje ustanoviteljica v skladu s svojimi akti.
- (2) Mandatna doba članov nadzornega sveta je štiri (4) leta. Člani nadzornega sveta so lahko po preteku mandatne dobe ponovno imenovani.
- (3) Vsaj en (1) član nadzornega sveta mora biti usposobljen za računovodsko ali finančno področje, vsaj en (1) član pa za pravno področje.
- (4) Člani nadzornega sveta ne morejo biti osebe, zaposlene v javnem skladu in druge osebe, katerih funkcija ali dejavnost je po zakonu nezdržljiva s članstvom v nadzornem svetu.
- (5) Nadzorni svet je veljavno konstituiran, ko so imenovani vsi njegovi člani in se sestane na sklepni seji.

16. člen

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada;
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada;
- daje mnenje k poslovni politiki javnega sklada, ki jo na predlog direktorja nato sprejme ustanoviteljica;
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada;
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada;
- sestavi pisna poročila ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost posameznega posla presega 20.000,00 eur;
- daje direktorju predhodno soglasje k sklenitvi pravnega posla s katerim se obremeni nepremičnine s hipoteko ter s tistimi stvarnimi pravicami, če je vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec enaka ali višja od 20.000,00 eur;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

17. člen

- (1) Člani nadzornega sveta morajo pri svojem delu ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika.
- (2) Člani nadzornega sveta ustanoviteljici odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti.
- (3) Člani nadzornega sveta so upravičeni do sejnin in povračila drugih stroškov skladno s predpisom, ki ga izda Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za finance.

18. člen

- (1) Nadzorni svet se mora sestati najmanj štirikrat v enem poslovnem letu.
- (2) Seje nadzornega sveta praviloma sklicuje predsednik nadzornega sveta. Sejo nadzornega sveta skliče direktor javnega sklada, če tako zahtevata najmanj dva člana nadzornega sveta.

(3) Seje nadzornega sveta vodi predsednik nadzornega sveta. V odsotnost predsednika vodi seje namestnik predsednika z enakimi pooblastili, pravicami in odgovornostmi, kot jih ima predsednik nadzornega sveta.

(4) Nadzorni svet je sklepčen, če je na seji prisotna večina vseh članov. Nadzorni svet sprejema odločitve z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas osebe, ki je vodila sejo.

19. člen

Član nadzornega sveta je lahko predčasno razrešen:

- če poda pisno odstopno izjavo,
- če ravna v nasprotju s 17. členom zakona o javnih skladih,
- če je zamenjal zaposlitev oziroma je začel opravljati funkcijo ali dejavnost, ki je nezdružljiva s članstvom v nadzornem svetu,
- če kot predsednik nadzornega sveta pred prenehanjem mandata oziroma odpovednega roka direktorja javnega sklada ne izvede vseh predpisanih postopkov za imenovanje novega direktorja javnega sklada.

Direktor

20. člen

(1) Direktor zastopa in predstavlja javni sklad ter organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada.

(2) Direktorja imenuje in razrešuje ustanoviteljica na predlog nadzornega sveta.

(3) Nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje direktorja na podlagi javnega natečaja.

21. člen

V skladu z zakonom, ki ureja javne sklade, je za direktorja lahko imenovana oseba, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- ima najmanj univerzitetno izobrazbo ali najmanj visoka strokovna s specializacijo oziroma magisterijem/druga stopnja/,
- ima vsaj osem let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodilnih delovnih mestih podobne zahtevnosti ter
- ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje, pa obsodba ni pogojna.

22. člen

(1) Ustanoviteljica imenuje direktorja za dobo največ štirih let. Po poteku mandata lahko ustanoviteljica na podlagi javnega natečaja isto osebo ponovno imenuje za direktorja javnega sklada.

(2) Delovno razmerje z direktorjem se sklene za določen čas, za čas trajanja mandata. Pogodbo o zaposlitvi z direktorjem sklene predsednik nadzornega sveta.

23. člen

(1) Pristojnosti direktorja:

- skrbi za izvajanje poslovne politike javnega sklada;
- predlaga poslovni in finančni načrt javnega sklada ter letno poročilo javnega sklada;
- predlaga nadzornemu svetu ukrepe potrebne za doseganje ciljev poslovne politike javnega sklada;
- na zahtevo nadzornega sveta poroča o posameznih poslih v zvezi z namenskim premoženjem in drugimi zadevami, povezanimi s poslovanjem;

- daje predloge in uresničuje sklepe nadzornega sveta;
 - izdaja pravne akte v posamičnih zadevah iz pristojnosti javnega sklada;
 - sprejema ukrepe za ohranjanje rentabilnosti in likvidnosti javnega sklada ter predlaga sanacijske ukrepe;
 - izvršuje finančni načrt in plan dela javnega sklada ter odloča o oddaji stanovanj in drugih nepremičnin;
 - sprejema in izvaja ukrepe za izvajanje razvojnih usmeritev s temelji poslovne politike javnega sklada;
 - določi predlog splošnih pogojev poslovanja javnega sklada in poslovne politike javnega sklada;
 - poroča nadzornemu svetu o poslovni politiki in drugih vprašanih poslovanja javnega sklada;
 - skrbi za sodelovanje z lokalno skupnostjo, resornim ministrstvom in drugimi javnimi stanovanjskimi skladi z območja Republike Slovenije;
 - zagotavlja opravljanje strokovnih in drugih nalog javnega sklada;
 - opravlja vse ostale naloge določene s predpisi s področja delovanja javnega sklada in tem odlokom.
- (2) Direktor javnemu skladu odgovarja za škodo, ki je nastala zaradi njegovega nevestnega ali protipravnega ravnanja.
- (3) Zoper odločitev direktorja pri odločanju o javnopravnih stvareh ima stranka pravico do pritožbe. O pritožbi odloča župan.

24. člen

- (1) Direktor je lahko predčasno razrešen:
- če poda pisno odstopno izjavo,
 - če ustanoviteljica ne sprejme letnega poročila javnega sklada, ker meni, da so navedbe direktorja v letnem poročilu netočne ali zavajajoče oziroma dajejo napačno sliko stanja javnega sklada, te domneve pa potrdi Računsko sodišče ali pooblaščen revizor, ki ga posebej za ta namen imenuje ustanoviteljica,
 - če ni izpolnjeval obveznosti, ki mu jih nalagata zakon in ta odlok, ali ni izpolnil cilja oziroma ciljev, določenih v poslovnem in finančnem načrtu javnega sklada.
- (2) Če direktor umre, poda odstopno izjavo, postane poslovno nesposoben, je razrešen iz krivdnih razlogov ali mu poteče mandat, opravlja njegovo funkcijo do imenovanja novega direktorja predsednik nadzornega sveta ali član nadzornega sveta, ki ga za to pooblasti ustanoviteljica, vendar največ za 12 mesecev. V času, ko član nadzornega sveta opravlja funkcijo direktorja, mu miruje članstvo v nadzornem svetu.
- (3) Če direktor poda odstopno izjavo ali mu poteče mandat, mora predsednik nadzornega sveta izvesti vse postopke za imenovanje novega direktorja najmanj 90 dni pred potekom odpovednega roka oziroma mandata direktorja javnega sklada.

VI. POSLOVANJE JAVNEGA SKLADA

25. člen

- (1) Javni sklad posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanoviteljica.
- (2) Poslovna politika javnega sklada vsebuje najmanj osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih, merljivih kazalcev rezultatov delovanja javnega sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada.
- (3) Spodbude javnega sklada po tem odloku so subvencije, ugodni krediti, garancije in drugi finančni ukrepi za pospeševanje dejavnosti na stanovanjskem področju.
- (4) Pomoči fizičnim osebam po tem odloku so dodelitev stanovanja z neprofitno najemnino in

subvencije stanovanjskih najemnin.

26. člen

(1) Javni sklad mora sprejeti svoje splošne pogoje poslovanja, ki jih objavi na svojih spletnih straneh.

(2) Splošni pogoji poslovanja javnega sklada, ki podeljuje spodbude, morajo določati najmanj:

- merila za določitev upravičencev do spodbud za pravne osebe oziroma pomoči za fizične osebe;
- pogoje za pridobitev spodbud oziroma pomoči javnega sklada;
- obseg spodbud oziroma sredstev pomoči, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec;
- medsebojne pravice in obveznosti javnega sklada in upravičenca po dodelitvi spodbud oziroma pomoči;
- postopke za izbor upravičencev in podeljevanje spodbud oziroma pomoči javnega sklada.

VII. NADZOR NAD DELOM JAVNEGA SKLADA

27. člen

(1) Nadzor nad delom in poslovanjem javnega sklada opravlja Občinski svet Mestne občine Novo mesto.

(2) Vsak član Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto lahko od direktorja ali nadzornega sveta javnega sklada zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora. Direktor oziroma predsednik nadzornega sveta pa pošlje zahtevane informacije Občinskemu svetu kot organu. Vsak član Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto lahko na podlagi prejetih informacij predlaga ustreznemu organu inšpekcijski nadzor nad javnim skladom.

VIII. PRENEHANJE SKLADA

28. člen

(1) Sklad preneha:

- z izpolnitvijo namena, za katerega je bil ustanovljen,
- če se združi z enim ali več javnih skladov v novo pravno osebo,
- če se pripoji k drugi pravni osebi javnega prava,
- če se vrednost kapitala zmanjša pod 2.500.000 EUR,
- če postane sklad insolventen,
- če tako odloči ustanoviteljica.

(2) V primerih iz prve in šeste alineje prejšnjega odstavka tega člena se postopek prenehanja sklada začne s sklepom o prenehanju javnega sklada in začetku likvidacije, ki ga sprejme ustanoviteljica.

(3) V primerih iz druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena sklad z združitvijo ali pripojitvijo preneha, ne da bi bila prej opravljena njegova likvidacija. Vse premoženje in vse obveznosti javnega sklada z združitvijo oziroma pripojitvijo preidejo na novo pravno osebo, ki nastane z združitvijo, oziroma na pravno osebo, kateri se javni sklad pripoji. Ustanovitelj javnega sklada, ki na ta način preneha, pridobi ustanoviteljske pravice v ustreznem obsegu v pravni osebi, h kateri je bil javni sklad pripojen oziroma novi pravni osebi, v katero je bil javni sklad združen.

(4) V primeru iz pete alineje prvega odstavka tega člena lahko predlog za prenehanje javnega sklada pri sodišču vložijo upniki, ki imajo do sklada zapadle neporavnane terjatve v višini najmanj 10% kapitala sklada.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

Javni sklad prične delovati z dnem vpisa v sodni register. S tem dnem na javni sklad preidejo naloge in javno pooblastilo po tem odloku.

30. člen

- (1) Nadzorni svet mora biti imenovan in konstituiran najkasneje v 6 mesecih po uveljavitvi tega odloka.
- (2) Direktorja se imenuje najkasneje v roku 6 mesecev po konstituiranju nadzornega sveta.
- (3) Do imenovanja direktorja sklada opravlja funkcijo direktorja javnega sklada z vsemi pooblastili in odgovornosti vršilec dolžnosti direktorja javnega sklada, ki ga imenuje župan Mestne občine Novo mesto, vendar najdlje za eno leto.

31. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. _____
Novo mesto, dne _____

Mestna občina Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, župan

Priloga:

- Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada

Priloga: Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada

Nepremičnina	ID nepremičnine	NTP (m2)	Tržna vrednost (EUR)
Poslovni del stavbe	1456-865-54	14,70	16.136,75
Poslovni del stavbe	1456-865-53	25,20	27.663,01
Poslovni del stavbe	1456-865-52	10,50	11.526,25
Poslovni del stavbe	1456-865-51	15,20	16.685,62
Poslovni del stavbe	1456-865-50	8,00	8.781,91
Poslovni del stavbe	1456-865-49	9,50	10.428,52
Poslovni del stavbe	1456-865-48	14,40	15.807,43
Poslovni del stavbe	1456-865-47	21,30	23.381,83
Poslovni del stavbe	1456-865-46	15,00	16.466,08
Poslovni del stavbe	1456-865-45	18,10	19.869,07
Poslovni del stavbe	1456-865-41	18,10	19.869,07
Poslovni del stavbe	1456-865-40	27,80	30.517,13
Poslovni del stavbe	1456-865-39	24,10	26.455,50
Poslovni del stavbe	1456-865-38	36,60	40.177,23
Poslovni del stavbe	1456-865-37	20,50	22.503,64
Poslovni del stavbe	1456-865-36	37,10	40.726,10
Poslovni del stavbe	1456-865-35	19,30	21.186,35
Poslovni del stavbe	1456-865-34	36,60	40.177,23
Poslovni del stavbe	1456-865-33	21,50	23.601,38
Poslovni del stavbe	1456-865-32	14,70	16.136,75
Poslovni del stavbe	1456-865-31	12,60	13.831,50
Poslovni del stavbe	1456-865-27	21,20	23.272,05
Poslovni del stavbe	1456-865-26	14,70	16.136,75
Poslovni del stavbe	1456-865-25	18,20	19.978,84
Garažno parkirno mesto	1456-865-20	10,00	4.033,33
Garažno parkirno mesto	1456-865-19	13,60	4.033,33
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-17	9,00	2.469,91
Poslovni del stavbe	1456-865-16	40,50	44.458,41
Poslovni del stavbe	1456-865-15	49,50	54.338,05
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-14	19,00	5.214,26
Poslovni del stavbe	1456-865-13	18,90	20.747,26
Poslovni del stavbe	1456-865-12	11,90	13.063,09
Poslovni del stavbe	1456-865-11	28,80	31.614,87
Poslovni del stavbe	1456-865-10	81,90	89.904,78
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-8	6,00	1.646,61
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-5	3,60	987,96
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-4	11,60	3.183,44
Shramba, sušilnica, pralnica	1456-865-3	24,30	6.668,76
Skupaj		803,50	803.680,03

Zaporedna številka	Opis	ID znaki	Naslov	Neto površina v m2	Tržna vrednost
1	Stanovanje	1484-728-1	Ulica Slavka Gruma 66, 8000 Novo mesto	54,00	88.890,48
2	Stanovanje	1456-640-2	Jerebova ulica 16, 8000 Novo mesto	68,60	107.787,06
3	Stanovanje	1456-404-70	Mestne njive 10, 8000 Novo mesto	53,30	100.412,40
4	Stanovanje	1455-977-18	Vavpotičeva ulica 5, 8000 Novo mesto	85,00	132.262,55
5	Stanovanje	1455-977-15	Vavpotičeva ulica 5, 8000 Novo mesto	87,70	126.074,01
6	Stanovanje	1455-977-14	Vavpotičeva ulica 5, 8000 Novo mesto	79,60	116.851,21
7	Stanovanje	1455-989-2	Vavpotičeva ulica 3, 8000 Novo mesto	102,60	141.417,68
8	Stanovanje	1455-988-25	Vavpotičeva ulica 1, 8000 Novo mesto	92,70	141.235,87
9	Stanovanje	1455-988-24	Vavpotičeva ulica 1, 8000 Novo mesto	76,30	112.982,75
10	Stanovanje	1455-988-23	Vavpotičeva ulica 1, 8000 Novo mesto	103,70	142.550,17
11	Stanovanje	1483-1508-1	Smrečnikova ulica 8, 8000 Novo mesto	97,30	138.314,87
12	Stanovanje	1483-8-7	Smrečnikova ulica 2, 8000 Novo mesto	54,40	98.207,78
13	Stanovanje	1483-8-1 (*)	Smrečnikova ulica 2, 8000 Novo mesto	117,00	186.982,38
14	Stanovanje	1483-471-5	Kandijska cesta 42, 8000 Novo mesto	85,50	141.900,08
15	Stanovanje	1483-471-1	Kandijska cesta 42, 8000 Novo mesto	85,40	141.760,58
16	Stanovanje	1483-461-1	Kandijska cesta 46, 8000 Novo mesto	85,40	141.760,58
17	Stanovanje	1456-81-9	Kočevarjeva ulica 10B, 8000 Novo mesto	42,70	90.464,22
18	Stanovanje	1456-81-5	Kočevarjeva ulica 10B, 8000 Novo mesto	42,70	90.464,22
19	Stanovanje	1456-53-3	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	63,40	136.623,20
20	Stanovanje	1456-53-18	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	38,00	85.082,38
21	Stanovanje	1456-53-13	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,80	133.124,00
22	Stanovanje	1456-53-11	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,00	45.607,41
23	Stanovanje	1456-53-1	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	36,60	89.065,00
24	Stanovanje	1456-53-4	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,90	141.724,38
25	Stanovanje	1456-53-17	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	38,20	88.164,84
26	Stanovanje	1456-53-5	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,80	141.523,85
27	Stanovanje	1456-53-10	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,80	47.437,83
28	Stanovanje	1456-53-19	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	36,50	85.512,20
29	Stanovanje	1456-53-2	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,00	132.135,15
30	Stanovanje	1456-53-8	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	38,20	88.164,84
31	Stanovanje	1456-53-14	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,80	141.523,85
32	Stanovanje	1456-53-9	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,80	43.971,64

33	Stanovanje	1456-53-22	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	36,60	89.065,00
34	Stanovanje	1456-53-16	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	61,90	141.724,38
35	Stanovanje	1456-53-20	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,80	47.437,83
36	Stanovanje	1456-53-12	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,80	47.437,83
37	Stanovanje	1456-53-21	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	62,20	133.868,71
38	Stanovanje	1456-53-15	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	19,80	43.619,20
39	Stanovanje	1456-53-7	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	38,00	87.741,62
40	Stanovanje	1456-53-6	Kočevarjeva ulica 10A, 8000 Novo mesto	38,50	93.604,28
Skupaj				2.328,30	4.324.478,32

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 7. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/2019 – UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na __. seji dne __. __. 2022 sprejel

SKLEP O PRENOSU NEPREMIČNIN NA JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVO MESTO

I.

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka 5883288000, na podlagi 7. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-b, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) z namenom ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, s sedežem Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, prenaša na javni sklad namensko premoženje v višini 5.128.178,32 EUR, ki v naravi predstavljajo stanovanja in poslovne prostore.

Predmet namenskega premoženja so naslednje nepremičnine:

- stanovanja na naslovu Kočevarjeva ulica 10a, 8000 Novo mesto, številka stavbe 53, v kateri se nahaja dvaindvajset stanovanj, od št. 1 do 22, za katere ni vzpostavljena etažna lastnina, številka parcele št. 205/2, k.o. 1456 Novo mesto;
- stanovanja z ID znakom: 1456-81-5 in 1456-81-9;
- stanovanje z ID znakom: 1483-461-1,
- stanovanja z ID znakom: 1483-471-1 in 1483-471-5,
- stanovanja z ID znakom: 1483-8-1 in 1483-8-7,
- stanovanje z ID znakom: 1483-1508-1,
- stanovanja z ID znakom: 1455-988-23, 1455-988-24 in 1455-988-25,
- stanovanje z ID znakom: 1455-989-2,
- stanovanja z ID znakom: 1455-977-14, 1455-977-15 in 1455-977-18,
- stanovanje z ID znakom: 1456-404-70,
- stanovanje z ID znakom: 1456-640-2,
- stanovanje z ID znakom: 1484-728-1,
- poslovne prostore z ID znakom: 1456-865-3, 1456-865-4, 1456-865-5, 1456-865-8, 1456-865-10, 1456-865-11, 1456-865-12, 1456-865-13, 1456-865-14, 1456-865-15, 1456-865-16, 1456-865-17, 1456-865-19, 1456-865-20, 1456-865-25, 1456-865-26, 1456-865-27, 1456-865-31, 1456-865-32, 1456-865-33, 1456-865-34, 1456-865-35, 1456-865-36, 1456-865-37, 1456-865-38, 1456-865-39, 1456-865-40, 1456-865-41, 1456-865-45, 1456-865-46, 1456-865-47, 1456-865-48, 1456-865-49, 1456-865-50, 1456-865-51, 1456-865-52, 1456-865-53, 1456-865-54.

II.

Mestna občina Novo mesto in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto bosta z namenom dokončne ureditve zemljiškoknjižnega prenosa lastninske pravice po vpisu javnega sklada v sodni register, z namenom zagotovitve namenskega premoženja, podpisala na podlagi akta o ustanovitvi – Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto ter tega Sklepa Pogodbo o prenosu nepremičnin.

III.

Ta sklep začne veljati z dnem njegovega sprejetja na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto.

Številka: 014-0002/2022

Novo mesto, dne __.__. 2022

Mestna občina Novo mesto
Župan
mag. Gregor Macedoni