



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: 014-0002/2022-4

Datum: 29. 3. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: ODLOK O USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA
SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO – PRVA
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 prvi obravnavi.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

PRILOGI:
1. obrazložitev
2. predlog odloka



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: 014-0002/2022-4
Datum: 29. 3. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

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

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto s sedežem na naslovu Novo mesto, Seidlova cesta 1, ima z namenom reševanja stanovanjske problematike namen ustanoviti javni stanovanjski sklad (v nadaljevanju javni 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 glavnih nalog sklada bo upravljanje z nepremičninami ustanovitelja in skrb za pridobitev državnih in evropskih nepovratnih sredstev ter vodenje investicij.

2. OCENA STANJA IN OBRAZLOŽITEV

2.0. Uvod

Mestna občina Novo mesto je danes lastnica 40 stanovanj in poslovnih prostorov. Slednja se z ustanovitvijo javnega sklada prenesejo v last javnega sklada kot ustanovitveni – namenski kapital.

Za ustanovitev občinskega stanovanjskega sklada je zagotovitev minimalnega ustanovnega kapitala v višini 2,5 mio EUR. Vrednost zgoraj navedenih 40 stanovanj in poslovnih prostorov znaša 5.128.178,32 evrov, po izvedeni cenitvi s strani Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin mag. Andraža Brillija, Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana ter reviziji navedene cenitve s strani Elizabete Kos, pooblaščenke revizorke.

Danes je večina stanovanj, ki se oddajajo v neprofitni najem na območju Mestne občine Novo mesto, v lasti podjetja Zarja d.o.o.. Večina teh stanovanj je bila ob ustanovitvi podjetja prenesena s strani Mestne občine Novo mesto kot ustanovni kapitalski vložek.

V letu 2021 je Zarja d.o.o. neprofitne najemnine obračunavala skladno s SZ-1E in skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin, ki pri izračunu vrednosti stanovanja od 1. 11. 2021 dalje določa višino lokacijskih faktorjev, kar vpliva na višine neprofitnih najemnin.

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.

Št.	Dejavnost	Enota	2021
1.	stanovanja		403
	tržni najem		205
	neprofitni najem	stanovanjska enota	190
	nezasedeno ali nevseljivo		8
2.	poslovni prostori	m2 (neto)	1.943
3.	posebna tržna enota PT 5,6	stanovanjska enota	1

(vir: podatki Zarja d.o.o.)

Mestna občina Novo mesto želi v naslednjih 5 letih bistveno povečati fond javnih najemniških stanovanj. Gre za ukrep razvoja stanovanjskega fonda, ki bo mladim na pričetku njihove kariere poti zagotavljal stroškovno primernejše oblike najema. Trenutno povpraševanje po stanovanjih nasploh v naši občini bistveno presega ponudbo, to vpliva na rast cen, ki mnogim niso več dostopne. Poleg zasebnih vlagateljev, ki so se v zadnjem času odločili za gradnjo večstanovanjskih objektov in prav tako podjetja Zarja, ki je v večinski lasti MO Novo mesto, katerega poslanstvo bo še naprej večati najemniški stanovanjski sklad po tržnem principu, je za razvoj mesta ključen tudi sklad javnih najemniških stanovanj po dostopnejših najemninah.

Za napovedan razpis programskega obdobja iz Načrta za okrevanje (EU Skladi) se predvideva, da bo prijavitelj lahko samo javni stanovanjski sklad oziroma bodo javna sredstva (RS in EU) dostopna prvenstveno javnim stanovanjskim skladom, ki se ukvarjajo z dejavnostjo na področju stanovanjske politike.

Že sedaj se je npr. za sofinanciranje (situacija Podbreznik) s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije morala prijaviti Mestna občina Novo mesto, lahko pa bi se tudi javni sklad, če bi bil že ustanovljen.

Oblikovanje stanovanjskega sklada bo tako omogočila pridobivanje sofinancerskih sredstev za gradnjo večstanovanjskih objektov in dejansko predstavlja orodje bodoče razširitve stanovanjskega fonda, da bo stanje na področju stanovanjske politike čez tri, pet let boljše oziroma bo na razpolago dovolj razpoložljivih javnih najemniških stanovanj.

Cilj je v treh letih priti do 400 javnih najemniških stanovanj in v petih letih do 500 javnih sklad javnih najemniških stanovanj.

Ker je cilj Mestne občine Novo mesto tudi poenotenje procesa dodeljevanja neprofitnih stanovanj preko javnega razpisa, je smiselno, da se obstoječa stanovanja, ki jih ima v lasti Zarja d.o.o. in so oddana v neprofitni najem, vključi kot namensko premoženje oziroma kapital javnega sklada.

To pa pomeni, da je smotrno, predmetna stanovanja v prihodnosti odkupiti s strani Mestne občine Novo mesto ter jih nadalje prenesti na novoustanovljeni Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto.

S povečanjem namenskega premoženja javnega sklada pa bi posledično dosegli tudi morebitno potrebno povečanje zadolževanje javnega sklada, skupna zadolžitev lahko znaša 50 odstotkov namenskega premoženja.

2.1. Stanovanjski sklad

Stanovanjski sklad je javni sklad, kot statusna oblika pravne osebe javnega prava, ki ga Mestna Občina Novo mesto ustanovi na podlagi:

- Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP),
- 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
- Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14-2019 – UPB1).

Zakon o javnih skladih za ustanovitev javnega sklada v 5. členu določa, da se javni sklad ustanovi z aktom o ustanovitvi, odlokom lokalne skupnosti.

V odloku – ustanovitvenem aktu mora občina določiti vsaj:

- firmo javnega sklada, ki mora vsebovati besedno zvezo »javni sklad« in označbo, ki napotuje na dejavnost javnega sklada in ozemlje, na katerem javni sklad posluje,
- sedež javnega sklada, ki mora biti v Republiki Sloveniji,
- določilo, da je ustanovljen kot javni sklad po tem zakonu,
- namen ustanovitve javnega sklada,
- čas, za katerega je javni sklad ustanovljen,
- vrednost in vrsto namenskega premoženja, ki ga ustanovitelj zagotavlja za delovanje javnega sklada ob ustanovitvi,
- določilo, v kakšnem obsegu ustanovitelj odgovarja za obveznosti javnega sklada,
- navedbo organov javnega sklada, število, način izvolitve in mandatno dobo članov oziroma članic (v nadaljnjem besedilu: članov) organov javnega sklada.

Javni sklad pridobi lastnost pravne osebe z vpisom v sodni register. Predlog za vpis predloži ustanovitelj - občina.

Ustanovitelj mora pred ustanovitvijo javnega sklada opraviti vsa potrebna pravna dejanja za prevzem stvarnega vložka oziroma stvarni prevzem z dnem vpisa javnega sklada v sodni register. Pri stvarnih vložkih in stvarnem prevzemu in denarnih vplačilih mora biti javnemu skladu omogočeno trajno razpolaganje z njimi od trenutka vpisa javnega sklada v sodni register.

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada. Za ustanovitev javnega sklada mora občina zagotoviti namensko

premoženje **v vrednosti najmanj 2.500.000 eurov**. Z vplačilom namenskega premoženja v kapital javnega sklada postane javni sklad lastnik namenskega premoženja. Namensko premoženje je lahko zagotovljeno v denarju ali kot stvarni vložek ali stvarni prevzem. Kot stvarni vložki ali stvarni prevzem se štejejo finančni instrumenti, premoženjski predmeti in pravice, katerih gospodarska vrednost je ugotovljiva. Če predmet namenskega premoženja ni zagotovljen v denarju, mora vrednost stvarnega vložka oceniti pooblaščen revizor.

Javni sklad mora namensko premoženje upravljati tako, da ohranja vrednost tega premoženja.

Ustanovitelj lahko ob ustanovitvi zagotovi javnemu skladu tudi prostore, opremo in druga sredstva za delo javnega sklada, ki jih ustanovitelj obdrži v svoji lasti in da v uporabo javnemu skladu. Medsebojne pravice in obveznosti glede premoženja v uporabi uredita ustanovitelj in javni sklad s pogodbo o prenosu premoženja v uporabo. Premoženje, ki ga ima javni sklad v uporabi, se ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register.

Pristojnosti ustanovitelja javnega sklada (t.j. občinskega sveta) so:

- 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.

Organa javnega sklada sta nadzorni svet in direktor.

Nadzorni svet ima najmanj tri in največ sedem članov, ki se imenujejo za dobo štirih let z možnostjo ponovnega imenovanja. Vsaj en član nadzornega sveta mora biti usposobljen za računovodsko ali finančno področje, vsaj en član pa za pravno področje. Člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti. Nadzorni svet se mora sestati najmanj štirikrat v enem poslovnem letu.

Nadzorni svet:

- 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 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 ustanovitelju, 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 ustanovitelja pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada,
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

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.

Javni sklad posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanovitelj. 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 sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada.

2.2. Vsebina odloka

Predlog odloka o ustanovitvi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: javni sklad) je vsebuje vse sestavne dele skladno s 5. členom Zakona o javnih skladih.

Predlog odloka je sestavljen iz 9 poglavij:

I. SPOŠNE DOLOČBE

Splošne določbe vsebuje določbo o ustanovitvi javnega stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (1. člen).

V 2. členu je opredeljen pojem **javnega sklada kot pravno osebo javnega prava**, da sklad ustanavlja za nedoločen čas, kot javni finančni in nepremičninski sklad ter da se ustanovitev javnega sklada vpiše v sodni register.

3. člen opredeljuje ustanoviteljico javnega sklada, **izvajanje ustanoviteljskih pravic izvaja občinski svet** ter določbo, da ustanoviteljica za obveznosti javnega sklada ne odgovarja. Nadalje je opredeljena **firma javnega sklada, sedež in naslov javnega sklada ter oblika žiga**. (4. člen)

II. NAMEN IN DEJAVNOST JAVNEGA SKLADA

Namen javnega sklada je določen v 5. členu odloka, in sicer je javni sklad osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto, ki 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. Javni sklad skrbi za enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada, 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.

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.

V 6. členu so določene **dejavnosti javnega sklada skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti** ter navedene prednostne naloge javnega sklada (gospodari z namenskim stanovanjskim premoženjem, kontinuirano zagotavlja sredstva za večanje namenskega stanovanjskega premoženja, gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo, oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem, daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za

pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo, gradi stanovanja za trg, vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto ter opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice.

III. PREMOŽENJE JAVNEGA SKLADA

Javni sklad razpolaga s premoženjem, ki ga zagotovi ustanoviteljica (namensko premoženje), lahko pa tudi s premoženjem iz drugih virov. **Namensko premoženje** javnega sklada je premoženje, ki ga javni sklad uporablja za uresničevanje svojega namena, ter ga sestavljajo stanovanja in poslovni prostori v ocenjena vrednost 5,128.178,32 eurov. (7. člen) Mestna občina Novo mesto pa v svojem proračunu zagotavlja sredstva za delo javnega sklada, in sicer denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih, za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta, ter denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, stroškov storitev in drugega drobnega inventarja.

Ustanoviteljica zagotovi javnemu skladu **poslovne prostore in opremo, potrebne za delo javnega sklada**. Slednje ima javni sklad v uporabi, zato se ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register. (8. člen)

9. člen določa način **financiranja delovanja javnega sklada**. Prvo leto sredstva zagotovi ustanoviteljica, nato se sredstva zagotovijo iz presežka prihodkov nad odhodki sklada, ugotovljenega v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto. 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.

10. člen določa način pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki.

11. člen določa vire financiranja za poslovanje in delo javnega sklada, in sicer občinski proračun, presežek prihodkov nad odhodki, namenska sredstva, ki jih prejme od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb ter sredstva zadolževanja, v skladu z veljavno zakonodajo.

12. člen pa določa namenskost premoženja javnega sklada ter način upravljanja slednjega. Denarna sredstva in nepremičnine namenskega premoženja mora javni sklad voditi ločeno od sredstev za delo javnega sklada.

IV. PRISTOJNOSTI USTANOVITELJICE

Pristojnosti ustanoviteljice so določene v 13. členu predloga odloka ter so predpisane z zakonom o javnih skladih, in sicer:

- določitev namena javnega sklada, zaradi katerega je javni sklad ustanovljen;
- sprejem poslovne politike in podaja soglasja k splošnim pogojem poslovanja;
- odločanje o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada;
- sprejem poslovnega in finančnega načrta ter letnega poročila javnega sklada;
- odločanje o uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- podaja soglasja k sprejetju drugega premoženja od drugih oseb in k skupnim projektom javnega sklada z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- imenovanje in razrešitev članov nadzornega sveta in direktorja javnega sklada;
- na predlog nadzornega sveta imenovanje revizorja oziroma revizorke;
- odločanje o likvidaciji javnega sklada;
- odločanje o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada.

V. ORGANI JAVNEGA SKLADA

Javni stanovanjski sklad ima dva organa, in sicer nadzorni svet in direktorja.

Po predlogu odloka ima **nadzorni svet** pet članov, ki se imenujejo za dobo štirih let z možnostjo ponovnega imenovanja. Vsaj en član nadzornega sveta mora biti usposobljen za računovodsko ali finančno področje, vsaj en član pa za pravno področje. Člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti. Nadzorni svet se mora sestati najmanj štirikrat v enem poslovnem letu. (15. člen, 18. člen)

Pristojnosti nadzornega sveta so določene v 16. členu, povzete pa so po 16. členu zakona, in sicer nadzorni odbor:

- 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;
- določa višino tržne, službene najemnine, najemnine za stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost 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.

19. člen odloka določa, kdaj je lahko član nadzornega sveta predčasno razrešen.

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).

21. člen določa pogoje za direktorja, in sicer najmanj univerzitetno izobrazbo ali najmanj visoka strokovna s specializacijo oziroma magisterijem/druga stopnja/, vsaj osem let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodilnih delovnih mestih podobne zahtevnosti ter da oseba ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje, pa obsodba ni pogojna.

Naloge direktorja so določene v 23. členu, in sicer:

- 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.

24. člen predloga odloka določa pogoje za predčasno razrešitev direktorja, ki so opredeljene v 22. členu zakona.

VI. POSLOVANJE JAVNEGA SKLADA

Javni sklad posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanovitelj.

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 sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada. (25. in 26. člen)

Dodatni pogoji poslovanja javnega sklada pa so opredeljeni z zakonom.

VII. NADZOR NAD DELOM JAVNEGA SKLADA

Nadzor nad delom in poslovanjem javnega sklada **opravlja Občinski svet Mestne občine Novo mesto**, in sicer lahko vsak član sveta od direktorja ali nadzornega sveta javnega sklada zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora. (27. člen)

VIII. PRENEHANJE JAVNEGA SKLADA

Prenehanje javnega sklada je opredeljeno v 28. členu predloga odloka, povzeto po 45. členu zakona, in sicer 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 in če tako odloči ustanoviteljica.

IX. PREHODNE DOLOČBE

Prehodne in končne določbe določajo, da javni sklad prične delovati z dnem vpisa v sodni register. S tem dnem na javni sklad preidejo naloge in javno pooblastilo po odloku. (29. člen)
30. člen pa določa rok za imenovanje nadzornega sveta in direktorja ter imenovanje vršilca dolžnosti direktorja javnega sklada.

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

2.3. Vpis v sodni register

Po sprejemu predlaganega odloka se poda vpis v sodni register h kateremu je potrebno priložiti:

1. izvirnik ustanovitvenega akta, na katerem je overjen podpis župana (predstavnik ustanovitelja),
2. dokaze o izvedenih razpolagalnih pravnih dejanjih za prenos namenskega premoženja (predlog pogodbe o prenosu namenskega premoženja, sklep o prenosu stanovanj in poslovnih prostorov kot namensko premoženje, revidirano cenitveno poročilo),

3. sklep o imenovanju v.d. direktorja; direktor in člani nadzornega sveta javnega sklada se vpišejo naknadno ločeno.

S predlogom za vpis ustanovitve javnega sklada je treba zahtevati, da se v sodni register vpiše:

1. ime,
2. sedež (kraj) in poslovni naslov,
3. pravnoorganizacijska oblika – javni sklad,
4. datum ustanovitve, ki je enak datumu sprejetja ustanovitvenega akta,
5. v zvezi z ustanovitelji:
 - identifikacijski podatki,
 - vrsta in obseg odgovornosti za obveznosti javnega sklada (ne odgovarja),
 - datum vstopa, ki je enak datumu ustanovitve,
6. v zvezi z osebami, pooblaščenimi za zastopanje javnega sklada (direktor):
 - identifikacijski podatki,
 - tip zastopnika,
 - način zastopanja (samostojno),
 - meje pooblastil za zastopanje, če v skladu z zakonom omejitve pooblastila za zastopanje učinkuje proti tretjim osebam,
 - datum podelitve pooblastila,
7. čas trajanja javnega sklada, če je ustanovljena za določen čas (v tem primeru nedoločen čas),
8. v zvezi s člani nadzornega sveta (po imenovanju):
 - identifikacijski podatki,
 - datum izvolitve ali imenovanja,
9. višina namenskega premoženja.

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

3. CILJI IN NAČELA ODLOKA

Mestna občina Novo mesto ustanavlja javni stanovanjski sklad s ciljem poenotenega, kvalitetnejšega, hitrejšega in učinkovitejšega 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 poglavitnih nalog sklada bo upravljanje z nepremičninami ustanovitelja in možnost izkoristiti, v naslednjih letih, na podlagi napovedanih razpisov Načrta za okrevanje (EU sklad) za pridobitev evropskih in tudi državnih nepovratnih sredstev ter vodenje investicij.**

Mestna občina Novo mesto želi v naslednjih 5 letih bistveno povečati fond javnih najemniških stanovanj. Gre za ukrep razvoja stanovanjskega fonda, ki bo mladim na pričetku njihove karierni poti zagotavljal stroškovno primernejše oblike najema. Trenutno povpraševanje po stanovanjih nasploh v naši občini bistveno presega ponudbo, to vpliva na rast cen, ki mnogim niso več dostopne. Poleg zasebnih vlagateljev, ki so se v zadnjem času odločili za gradnjo večstanovanjskih objektov in prav tako podjetja Zarja, ki je v večinski lasti MO Novo mesto, katerega poslanstvo bo še naprej večati najemniški stanovanjski sklad po tržnem principu, je za razvoj mesta ključen tudi sklad javnih najemniških stanovanj po dostopnejših najemninah. Oblikovanje stanovanjskega sklada bo omogočila pridobivanje sofinancerskih

sredstev za gradnjo večstanovanjskih objektov. Cilj je v petih letih sklad javnih najemniških stanovanj povečati na do 500 enot.

Za napovedan razpis programskega obdobja iz Načrta za okrevanje (EU Skladi) se predvideva, da bo prijavitelj lahko samo javni stanovanjski sklad oziroma bodo javna sredstva (RS in EU) dostopna prvenstveno javnim stanovanjskim skladom, ki se ukvarjajo z dejavnostjo na področju stanovanjske politike.

Že sedaj se je npr. za sofinanciranje (situacija Podbreznik) s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije morala prijavitelj Mestna občina Novo mesto, lahko pa bi se tudi javni sklad, če bi bil že ustanovljen.

Oblikovanje stanovanjskega sklada bo tako omogočila pridobivanje sofinancerskih sredstev za gradnjo večstanovanjskih objektov in dejansko predstavlja orodje bodoče razširitve stanovanjskega fonda, da bo stanje na področju stanovanjske politike čez tri, pet let boljše oziroma bo na razpolago dovolj razpoložljivih javnih najemniških stanovanj.

Ker je cilj Mestne občine Novo mesto tudi poenotenje procesa dodeljevanja neprofitnih stanovanj preko javnega razpisa, je smiselno, da se obstoječa stanovanja, ki jih ima v lasti Zarja d.o.o. in so oddana v neprofitni najem, vključi kot namensko premoženje oziroma kapital javnega sklada.

4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Sprejem odloka in ustanovitev javnega sklada bo imel finančne posledice predvsem v prvem letu, ko mora ustanoviteljica javnega sklada zagotoviti sredstva za delo in poslovanje javnega sklada.

Organizacijska struktura v prvem letu takega – novoustanovljenega javnega sklada zahteva minimalno sedem zaposlenih, predvideva se tudi prevzem obstoječega kadra iz občine in Zarje d.o.o.

V okviru načrta kadrov (7 zaposlenih) je strošek plač v tem primeru ocenjen na 228.000 EUR/leto.

Novoustanovljeni sklad bi potreboval tudi ustrezne poslovne prostore. Zagotoviti bi bilo potrebno cca 150 m² pisarn, pisarniško pohištveno in računalniško opremo, ter plačevati neposredne stroške povezane s poslovanjem (stroški materiala, stroški storitev,...), kar po oceni predstavlja dodatnih 30.000 EUR stroškov na letni ravni. Predpostaviti smo, da se najemnina za pohištveno in računalniško opremljene poslovne prostore novoustanovljenega sklada ustanoviteljici javnega sklada ne plačuje.

Skupni strošek obratovanja novoustanovljenega sklada bi tako znašali vsaj 258.000 EUR na leto. Tu niso vštete storitve zunanjih izvajalcev (pravniki, izvršitelji,...).

V letu 2023 ter nadalje je predvideno, da bodo stroški poslovanja javnega sklada v pretežni meri kriti iz presežkov prihodkov in odhodkov preteklih let.

Investicijska sredstva za nakup novih stanovanj oziroma gradnjo le-teh na zemljiščih last 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 – EU Skladi.

S ciljem poenotenja procesa dodeljevanja neprofitnih stanovanj preko javnega razpisa na celotnem območju Mestne občine Novo mesto pa je potreben odkup oziroma prenos stanovanj oziroma nepremičnin, sedaj v lasti družbe Zarja d.o.o., ter nadalje prenos le-teh na stanovanjski sklad z namenom povečanja namenskega premoženja javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, kar vpliva tudi na možnost višjega zadolževanja javnega sklada.

Zato bo Mestna občina Novo mesto v prihodnjih letih predvidela nakup teh stanovanj v načrtu ravnanja s premoženjem Mestne občine Novo mesto ter posledično v proračunu tudi zagotovila sredstva za nakup.

Obseg investicij v prihodnjih letih novoustanovljenega javnega sklada bo odvisen od sprejete investicijske politike javnega sklada na občinskem svetu Mestne občine Novo mesto in od zagotovljenih virov financiranja.

5. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

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 – PRVA 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
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- 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
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje.

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 sejin 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 nezdržljiva 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