



Mestna občina  
**Novo mesto**

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Župan**

T: 07 39 39 244  
mestna.obcina@novomesto.si  
evrocanje@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 007-0013/2024-4

Datum: 9.7. 2023

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: AMANDMA K PREDLOGU ODLOKA O SPREMEMBAH ODLOKA O  
USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE  
NOVO MESTO**

Na podlagi drugega odstavka 91. člena Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 1/24) ter na podlagi posredovanega predloga Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto podajam naslednji amandma:

**AMANDMA št. 1.**

**k predlogu Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega  
sklada Mestne občine Novo mesto**

V predlogu Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predlagam, da se 1. člen spremeni tako, da se glasi:

**»1. člen**

Drugi odstavek 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, Dolenjski uradni list, št. 22/23 in Dolenjski uradni list, št. 5/24) se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Namensko premoženje javnega sklada je premoženje, ki ga javni sklad uporablja za uresničevanje namena iz 5. člena tega odloka. Vrednost namenskega premoženja znaša 5.879.398,49 EUR in se vpiše v sodni register. Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada, je kot Priloga 1 sestavni del tega odloka.«.

Priloga 1 iz 2. člena predloga Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto se spremeni tako, da se glasi:

»PRILOGA 1

Tabela A – posamezni deli stavbe:

Zaporedna številka	Opis	ID znaki	Naslov	Neto površina v m <sup>2</sup>	Tržna vrednost v EUR
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
41	Stanovanje	1455-652-2	Cesta brigad 9, 8000 Novo mesto	38,60	65.488,58
42	Stanovanje	1456-200-4	Klemenčičeva ulica 4, 8000 Novo mesto	48,50	56.707,72
43	Stanovanje	1456-200-17	Klemenčičeva ulica 4, 8000 Novo mesto	46,90	55.432,28
44	Stanovanje	1483-909-5	Nad mlini 31, 8000 Novo mesto	57,20	57.885,04
45	Stanovanje	1483-909-20	Nad mlini 31, 8000 Novo mesto	22,20	33.259,37
46	Stanovanje	1483-909-36	Nad mlini 31, 8000 Novo mesto	24,70	36.055,51
47	Stanovanje	1483-809-9	Ragovska ulica 21a, 8000 Novo mesto	52,40	53.147,22
48	Stanovanje	1484-378-3	Šegova ulica 12, 8000 Novo mesto	44,60	66.371,57

49	Stanovanje	1484-378-8	Šegova ulica 12, 8000 Novo mesto	32,20	48.858,90
50	Stanovanje	1484-316-2	Ulica Slavka Gruma 1, 8000 Novo mesto	48,60	50.821,10
51	Stanovanje	1484-327-10	Ulica Slavka Gruma 14, 8000 Novo mesto	60,70	51.970,39
52	Stanovanje	1484-327-15	Ulica Slavka Gruma 14, 8000 Novo mesto	44,90	66.960,24
53	Stanovanje	1484-365-12	Ulica Slavka Gruma 18, 8000 Novo mesto	62,40	55.670,55
54	Stanovanje	1484-638-13	Ulica Slavka Gruma 34, 8000 Novo mesto	65,70	57.268,35
55	Stanovanje	1484-479-8	Ulica Slavka Gruma 54, 8000 Novo mesto	57,10	56.020,94
56	Stanovanje	1484-319-12	Ulica Slavka Gruma 6, 8000 Novo mesto	57,50	58.866,14
57	Stanovanje	1484-726-8	Ulica Slavka Gruma 64, 8000 Novo mesto	52,70	52.979,53
58	Stanovanje	1484-302-2	Šegova ulica 6, 8000 Novo mesto	23,80	36.644,17
59	Stanovanje	1483-838-8	Jakčeva ulica 10,8000 Novo mesto	36,50	35.884,00
60	Stanovanje	1483-770-134	Jakčeva ulica 22, 8000 Novo mesto	21,90	21.983,00
61	Stanovanje	1483-770-164	Jakčeva ulica 22, 8000 Novo mesto	22,10	26.185,00
62	Stanovanje	1483-770-157	Jakčeva ulica 22, 8000 Novo mesto	22,20	22.318,00
63	Stanovanje	1483-770-154	Jakčeva ulica 22, 8000 Novo mesto	46,50	48.773,00
64	Stanovanje	1483-770-125	Jakčeva ulica 22, 8000 Novo mesto	65,40	53.551,00
65	Stanovanje	1483-1393-9	Jakčeva ulica 9, 8000 Novo mesto	29,70	29.091,00
66	Stanovanje	1483-884-2	Nad mlini 62,8000 Novo mesto	31,00	29.742,00
67	Stanovanje	1483-921-30	Smrečnikova 22, 8000 Novo mesto	37,70	50.725,00
68	Stanovanje	1483-921-18	Smrečnikova 22, 8000 Novo mesto	37,80	32.998,00
69	Stanovanje	1483-463-9	Trdinova ulica 5 b, 8000 Novo mesto	37,20	27.263,00
70	Stanovanje	1484-330-20	Ulica Slavka Gruma 12	35,20	27.872,00
Skupaj				3.592,20	5.691.270,43

**Tabela B – zemljišča:**

Zaporedna številka	Opis	Parcelna številka	Katastrska občina	Površina v m <sup>2</sup>	Tržna vrednost v EUR
1	Zemljišče	258/37	1482 Ragovo	487,00	40.218,78
2	Zemljišče	258/38	1482 Ragovo	400,00	33.033,90
3	Zemljišče	258/40	1482 Ragovo	1.391,00	114.875,38
Skupaj				2.278,00	188.128,06

«.

V predlogu Sklepa o povečanju namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto se v prvem odstavku znesek »5.872.958,69 EUR« nadomesti z zneskom »5.879.398,49 EUR«.

#### **Obrazložitev:**

Za namen uresničevanja stanovanjske politike je Mestna občina Novo mesto v predlogu Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predvidela povečanje namenskega premoženja kot stvarnega vložka na podlagi določb 3. alineje prvega odstavka 13. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, Dolenjski uradni list, št. 22/23 in Dolenjski uradni list, št. 5/24), in sicer s prenosom dvanajstih stanovanj, ki predstavljajo posamezne dele v stavbah, s pripadajočo solastnino na skupnih delih, na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto. Predlog Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predvideva povečanje namenskega premoženja JSS MONM za 399.944,20 EUR, tako da namensko premoženje skupaj znaša 5.872.958,69 EUR.

Po objavi gradiva in upoštevajoč nadaljnje postopke glede prenosa stanovanj, kar vključuje tudi revizijo stvarnega vložka, ki jo določa veljavna zakonodaja, zlasti upoštevajoč določbe Zakona o gospodarskih družbah<sup>1</sup> in Zakona o revidiranju<sup>2</sup>, ki narekujejo pridobitev tudi revizorjevega poročila, katerega podlaga za izdelavo je tudi cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnin, in katerega veljavnost ne sme biti starejša od šestih mesecev, je potrebno za predmetna stanovanja razpolagati z novim cenitvenim poročilom, v skladu s pravili revidiranja. Citirani zakoni so namreč po načelu *lex specialis derogat legi generali* v razmerju do Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), kot splošnega predpisa, specialni zakoni, ki prevladujejo nad splošnim predpisom.

Mestna občina Novo mesto je s tem v vezi pridobila informacije tudi od Slovenskega inštituta za revizijo, ki je nosilec javnih pooblastil, kot jih določa Zakona o revidiranju ter tudi drugi zakoni. Po pojasnilo Slovenskega inštituta za revizijo je prenos lastninske pravice

<sup>1</sup> 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, 18/21, 18/23 – ZDU-10 in 75/23.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21.

z ustanoviteljice na JSS MONM v vzročni zvezi tudi z veljavnostjo cenitvenega poročila, kot to narekujejo pravila revidiranja. Pravila revidiranja na podlagi Zakona o revidiranju<sup>3</sup> določajo, da mora ocenjevanje vrednosti po tem zakonu potekati na način, določen s pravili ocenjevanja vrednosti, ki vključujejo Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, druga pravila ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja oziroma določa Inštitut, ter druge zakone, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpise, izdane na njihovi podlagi.

Iz zgoraj navedenih razlogov predlog Amandmaja št. 1 k predlogu Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto vsebuje predlog sprememb, da se v predlogu Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto spremenijo vrednosti dvanajstih stanovanj, ki se prenašajo na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, katerih skupna ocenjena vrednost znaša 406.384,00 EUR. Podlago za navedeno predstavlja cenitveno poročilo, ki ga je izdelala družba Sving Konzultanti d.o.o., zanjo cenilka mag. Petra Nagode Zupančič, Poročilo o izvršeni oceni vrednosti pravic na nepremičninah – stanovanja v lasti Mestne občine Novo mesto, ki se oddajajo v neprofitni najem v Mestni občini Novo mesto, št. 1PN-07-24. Temu ustrezno se spremeni tudi Seznam nepremičnin v tabeli A iz Priloge 1 iz 2. člena predloga Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, pod zaporednimi št. od 59 do 70.

Posledično se v prvem odstavku predloga Sklepa o povečanju namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto znesek 399.944,20 EUR nadomesti z zneskom 406.384,00 EUR.

**mag. Gregor Macedoni, l.r.**  
**župan**

---

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21.