



Številka: 360-01-7/2002

Datum: 06.09.2021

ZAPISNIK

32. redne seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, ki je bila dne 06.09.2021 ob 15. uri v zeleni dvorani stavbe Mestne občine Nova Gorica.

PRISOTNI ČLANI: Lojk Erika,
Beltram Matjaž,
Bizjak Dušan,
Mikulin Marko,
Velikonja Aleš,

DRUGI PRISOTNI: Kompara Matjaž – direktor,
Peršič Simčič Petra – višja svetovalka področja II,
Čuk Polona – strokovna sodelavka.

Ga. Čuk je predlagala, da se na sejo pod 2. točko uvrsti dodatna točka, potrditev zapisnika 4. izredne seje z dne 30.8.2021. Gradivo za 2. točko so člani prejeli na seji. Predsednica ga. Lojk je dala na glasovanje dnevni red z dodatno točko.

DNEVNI RED

1. Potrditev zapisnika 28. redne seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica z dne 03.05.2021;
2. Potrditev zapisnika 4. izredne seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica z dne 30.8.2021;
3. Realizacija sklepov 28., 29., 30. in 31. redne seje in 3. izredne seje Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica;
4. Nakup zemljišča parc. št. 221/16 v Grgarju;
5. Sklep o stanovanjski najemnini;
6. Ponovitev javne dražbe za objekt Banjšice 8;
7. Nakup stanovanj na Bidovčevi 1, Nova Gorica;
8. Investicijske aktivnosti:
 - Seznanitev z aktivnostmi na projektu Korn;
 - Streliška 10 – obravnava;
9. Sklep o sorazmernem delu dopusta direktorja;
10. Razno:
 - a. Razpis za financiranje obrestne mere – trenutna situacija;
 - b. Nov razpis za neprofitna stanovanja – trenutna situacija glede na zadnji razpis in okviren terminski načrt izvedbe novega razpisa;
 - c. Objava razpisa za rentni odkup.

Vsi člani so bili ZA. Dnevni red je bil soglasno sprejet.



1. točka dnevnega reda:

POTRDITEV ZAPISNIKA 28. REDNE SEJE NADZORNEGA SVETA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVA GORICA Z DNE 03.05.2021

Predsednica nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) ga. Lojk je dala na razpravo zapisnik 28. redne seje Nadzornega sveta SS MONG z dne 03.05.2021. Člani nadzornega sveta so potrdili zapisnik 28. redne seje.

2. točka dnevnega reda:

POTRDITEV ZAPISNIKA 4. IZREDNE SEJE NADZORNEGA SVETA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVA GORICA Z DNE 30.8.2021

Člani nadzornega sveta so potrdili zapisnik 4. izredne seje z dne 30.08.2021.

3. točka dnevnega reda:

REALIZACIJA SKLEPOV 28., 29., 30., IN 31. REDNE SEJE IN 3. IZREDNE SEJE NADZORNEGA SVETA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVA GORICA

Člani Nadzornega sveta SS MONG so sprejeli poročilo o izvrševanju sklepov 28., 29., 30. in 31. redne seje in 3. izredne seje Nadzornega sveta SS MONG.

4. točka dnevnega reda:

NAKUP ZEMLJIŠČA PARC. ŠT. 221/16 V GRGARJU

Direktor je člane nadzornega sveta SS MONG seznanil s preteklim dogajanjem glede gradnje v Grgarju. SS MONG je prejel ponudbo za parc. št. 221/16 in 221/17 obe k.o. Grgar za ceno 144.000 Eur z 22% DDV, saj je ponudbo poslalo podjetje. Cenitev obeh parcel je znašala 120.000 Eur. SS MONG je ob pregledu dokumentacije v zemljiškoknjižnem izpisku videl zaznambo (spora o določitvi nujne poti ali pridobitve stvarne služnosti) na parc. št. 221/17 k.o. Grgar. Po informacijah naj bi se zaznamba umaknila, če se preko parcele uredi javna pot, za kar je pristojna Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju MONG). S tem bi rešili tudi morebitne probleme pri pridobitvi gradbenega dovoljenja s strani stranskih udeležencev ali strank v postopku. Predvidena gradnja prvotno načrtovanih 26 stanovanj (in tudi načrtovanih 22 stanovanj) naj ne bi bila mogoča, saj je bil idejna zasnova pripravljena na predpostavki spremembe prostorskih aktov občine glede garažnih mest in parkirišč. Ker prostorski akti niso bili spremenjeni, se je razmišljalo o dveh stanovanjskih blokih s po 8 stanovanji, to je 16 stanovanj. Zaradi vseh teh okoliščin je uprava SS MONG pripravila sklep, da se kupi parc. št. 221/16 k.o. Grgar, pod pogojem, da predhodno ali istočasno MONG kupi parc. št. 221/17 k.o. Grgar za gradnjo javne poti.

Direktor je članom nadzornega sveta povedal tudi, da so pred 1 letom potekali pogovori z Elektro primorska d.d., da bi bilo potrebno narediti novo transformatorsko postajo, ki bi oskrbovala območje Grgarja, kjer bi stala novogradnja.

Potekala je daljša razprava članov nadzornega sveta in uprave SS MONG glede načina uveljavljanja predkupne pravice MONG na parcelah in ali bo MONG zagotovo uveljavila predkupno pravico na parc. št. 221/17 k.o. Grgar.

G. Mikulin je povedal, da je lažja pot uveljavljanja predkupne pravice, da SS MONG kupi obe parceli in bo nato MONG na parc. št. 221/17 k.o. Grgar uveljavljala predkupno pravico. Zagotovil je, da bo MONG po njegovih informacijah uveljavljala predkupno pravico na parc. št. 221/17 k.o. Grgar. Poleg tega naj bi prodajalec prodajal le obe parceli skupaj. Poudaril je, da se morajo nadzorniki in uprava zavedati svoje odgovornosti pri uresničevanju poslanstva SS MONG in se ob tem zavedati, da je potrebno prevzeti tveganje, saj je (kot se je izkazalo tudi pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo Streliške 10) nemogoče predvideti vse morebitne zaplete pred sprejemom odločitve za nakup.

G. Velikonja je dejal, da bi se z investicijo strinjal, če bi zasebni investitor kupil parcele in zgradil stanovanja, ki bi jih nato SS MONG odkupil. Cena zemljišča se mu zdi previsoka za zemljišče v Grgarju, zato nakupa ne bo podprl.

Ga. Lojk je priznala, da je cena zemljišča višja (70Eur/m² z DDV), ker pa stanovanj v MONG primanjkuje, mora SS MONG nujno priti do ustreznega zemljišča za gradnjo. Cena za zemljišče je

znana, skrbela jo je cena končne investicije, ki ob trenutnih naraščajočih cenah materialov in gradnje ni znana. Imela je vprašanje ali imamo kakršenkoli dokument, ki nam nakazuje, da bo SS MONG kot investitor dobili dovoljenje za gradnjo 16 stanovanj na parc. št. 221/16 k.o. Grgar. Direktor je odgovoril, da te garancije ni, dokler ne pridobiš gradbenega dovoljenja. Pojasnil je postopek od idejne zasnove za gradnjo, do pridobitve gradbenega dovoljenja in probleme, ki se lahko pri tem pojavijo. Pred pridobitvijo mnenj (ki so predhodna faza izdaje soglasij), je potrebno izdelati idejni projekt. Kljub vsemu je ga. Lojk menila, da če bo kupljeno le zemljišče kot dolgoročna investicija, in se ne bo gradilo, je cena previsoka.

G. Beltram je bil ob majhni ponudbi zazidljivih parcel mnenja, da je potrebno zagrabit priliko, ki se je pojavila in kupiti zemljišče. Tudi g. Bizjak se je s tem strinjal. Oba sta bila naklonjena nakupu zemljišča v upanju, da do zapletov pri pridobitvi gradbenega dovoljenja ne bo prišlo.

Ga. Peršič Simčič je povedala, da SS MONG pri nakupu parc. št. 221/17 k.o. Grgar postane neposredni mejaš zasebnega lastnika. Lastnik sosednje parcele je tako stranski udeleženec v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Če pa MONG kupi parc. št. 221/17 k.o. Grgar, se temu izognemo.

Skladno z razpravo so se člani nadzornega sveta strinjali, da se o predlaganem sklepu direktorja ne glasuje, temveč se vsebina sklepa preoblikuje tako: « Nadzorni svet SS MONG daje upravi soglasje za nakup nepozidanega stavbnega zemljišča v Grgarju, parc. št. 221/16 in parc. št. 221/17 obe k.o. 2293 Grgar za ceno 144.000 Eur + 22% DDV. » Tretji odstavek predlaganega sklepa se črta.

Člani nadzornega sveta so sprejeli sklep:

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje upravi soglasje za nakup nepozidanega stavbnega zemljišča v Grgarju, parc. št. 221/16 in parc. št. 221/17 obe k.o. 2293 Grgar za ceno 144.000 Eur + 22% DDV.

3 člani so bili ZA. Aleš Velikonja je bil PROTI, Erika Lojk se je glasovanja vzdržala. Sklep je bil sprejet.

5. točka dnevnega reda:

SKLEP O STANOVANJSKI NAJEMNINI

Direktor je povedal, da je predlagani sklep povzetek vseh dosedanjih sklepov za obračun najemnin v stanovanjih SS MONG. Z njim se preklicuje dosedanje sklepe, v njem je definirana podlaga za obračun tržne najemnine za presežek nad površinskim normativom.

Člani nadzornega sveta so sprejeli naslednji sklep:

SKLEP

I.

S tem sklepom se določi način določitve višine:

- neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote, ki so bila oddana v najem pred dnem uveljavitve tega sklepa;
- neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja ter bivalne enote, ki bodo oddana v najem po dnevu uveljavitve tega sklepa;
- tržne najemnine za tržna stanovanja, službena stanovanja, stanovanja za posebne namene ter namenska najemna stanovanja, ki bodo oddana v najem po dnevu uveljavitve tega sklepa;
- tržne najemnine za najemnike neprofitnih stanovanj, ki presegajo dohodkovni in premoženjski cenzus, določen s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list Rs, št. 14/04 in nadaljnji; v nadaljevanju: Pravilnik);
- tržne najemnine za najemnike neprofitnih stanovanj, ki imajo ali sprejmejo v najem večje stanovanje kot jim pripada v skladu s površinskimi normativi, določenimi s Pravilnikom.

II.

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote, ki so bila pred dnem uveljavitve tega sklepa oddana za neprofitno najemnino, se določi višina najemnine po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine določeno v skladu z uredbo, od vrednosti stanovanja.



III.

Za neprofitna stanovanja in bivalne enote, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa, se določi višina neprofitne najemnine na način, določen v prejšnjem členu.

IV.

Za tržna stanovanja, službena stanovanja, stanovanja za posebne namene ter namenska najemna stanovanja, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa se višina tržne najemnine določi na način iz II. točke tega sklepa, povečana za 50%.

V.

Če najemnik in uporabniki neprofitnih stanovanj ne izpolnjujejo več pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja po 90. členu Stanovanjskega zakona, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemнина na način iz prejšnjega člena.

VI.

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, kot ga določa Pravilnik, in sicer za 5 m² in več, določi tržna najemнина na način iz IV. točke tega sklepa. V primeru presežka do 4,99 m², se presežek nad normativom ne obračuna.

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki bi mu po površinskem normativu pripadalo, se določi tržna najemнина na način iz IV. točke tega sklepa za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ za 5 m² in več. V primeru presežka do 4,99 m², se presežek nad normativom ne obračuna.

Obračun presežka nad normativom, določen na način v prvem in drugem odstavku tega člena se uporablja za vsa najemna razmerja ter spremembe najemnih razmerij po dnevu uveljavitve tega sklepa.

Za vsa stanovanja na lokaciji Čepovan, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa, se za celotno stanovanjsko površino določi neprofitna najemнина na način iz II. točke tega sklepa, brez upoštevanja presežka nad normativom po Pravilniku.

VII.

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep št. 35280-0001/2015-11 z dne 05.07.2021 ter sklep št. 35280-1/2015-9 z dne 10.08.2020.

VIII.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

6. točka dnevnega reda:

PONOVITEV JAVNE DRAŽBE ZA OBJEKT BANJŠICE 8

Direktor je člane nadzornega sveta SS MONG informiral, da se je pojavil interesent za nakup stanovanjske hiše na naslovu Banjšice 8. Predlagal je, da se javna dražba ponovi.

Člani nadzornega sveta so sprejeli naslednja sklepa:

SKLEP

I.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje soglasje za prodajo stanovanjske hiše na naslovu Banjšice 8, 5251 Grgar, ID številka stavbe 2295-103, stoječe na parc. št. 2547 k.o. 2295 Banjšice, za izključno ceno 55.500,00 EUR.

II.

S potrditvijo tega sklepa preneha veljati sklep št. 478-454/2019-11 z dne 03.05.2021.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

SKLEP

I.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje soglasje k besedilu javne dražbe za prodajo stanovanjske hiše na naslovu Banjšice 8, 5251 Grgar, ID številka stavbe 2295-103, stoječe na parc. št. 2547 k.o. 2295 Banjšice, za izhodiščno ceno v višini 55.500,00 EUR, ki naj se objavi na spletni strani Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica in Mestne občine Nova Gorica.

II.

S potrditvijo tega sklepa preneha veljati sklep št. 478-454/2019-12 z dne 03.05.2021.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

7. točka dnevnega reda:

NAKUP STANOVANJ NA BIDOVCÉVI 1, NOVA GORICA

Direktor je povedal, da je SS MONG s strani podjetja K.Majske d.o.o. prejel ponudbo za izgradnjo šestih stanovanj in parkirnih mest na Bidovčevi ulici 1, v bivših poslovnih prostorih E3 d.o.o.. S ponudnikom je potrebno razčistiti kdo je končni prodajalec in se pogajati za ugodnejšo ceno. Končni predlog nakupa bo nadzornemu svetu podan po izvedbi pogajanj.

Člani nadzornega sveta so sprejeli naslednji sklep:

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje upravi soglasje za nadaljevanje pogajanj o prodajnih pogojih ter ceni iz ponudbe družbe K.Majske d.o.o. naslednjih nepremičnin:

- šestih stanovanj, ki bodo zgrajena s preureditvijo poslovnega prostora z ID znakom 2304-1781-24;
- šestih parkirnih mest (dve zunanji parkirni mesti ter štiri parkirna mesta v garaži) in sicer nepremičnin z ID znakom 2304-1781-115, 2304-1781-116, 2304-1781-65, 2304-1781-69, 2304-1781-70 in 2304-1781-71.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

8. točka dnevnega reda:

INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI:

- SEZNANITEV Z AKTIVNOSTMI NA PROJEKTU KORN

Direktor je člane nadzornega sveta informiral, da bi SS MONG želel projekt Korn izvesti z Nepremičninskim skladom PIZ d.o.o.. V sodelovanje bi vstopili z zamenjavo dela zemljišča ob Kõrnu v lasti SS MONG s stanovanji v lasti Nepremičninskega sklada PIZ d.o.o. na območju mesta Nova Gorica. SS MONG bi zgradil svoj blok oskrbovanih stanovanj, Nepremičninski sklad PIZ d.o.o. svoj blok. Na tak način bi si porazdelili stroške izvedbe projekta. Potrebno je pripraviti osnutek pogodbe o medsebojnem sodelovanju (namen sodelovanja, postopek kako bi to izpeljali, ključ po katerem bi si delili stroške), menjalno pogodbo bosta nato potrdila oba nadzorna sveta. Direktor bi potreboval načelno soglasje nadzornega sveta, da gre lahko uprava SS MONG v nadaljnje pogovore o predlaganem načinu sodelovanja. G. Velikonja je imel pomislek glede menjalne pogodbe, glede na to, da nam je ustanoviteljica MONG prenesla to zemljišče kot stvarni vložek za gradnjo oskrbovanih stanovanj. Menil je, da SS MONG nima pravice tega odtujiti oz. zamenjati. G. Mikulin je predlagal, da se preveri pravno formalno ali se zemljišče lahko odtuji. G. Velikonja je bil za to, da se pridobi dodatno pravno mnenje glede prenosa zemljišča.

- STRELIŠKA 10 – OBRAVNAVA

Direktor je povedal, da bo naslednji dan potekala obravnava na Upravni enoti za pridobitev gradbenega dovoljenja na Streliški 10. Nato bo razviden nadaljnji potek postopka. G. Mikulina je zanimalo, kakšne so možnosti za pospešitev postopka z vložitvijo tožbe na račun zavlačevanja z gradnjo. Ga. Peršič Simčič in direktor sta odgovorila, da je uspeh odškodninske tožbe zelo vprašljiv.



Predlagani sklep se popravi tako, da se glasi: » Nadzorni svet SS MONG se je seznanil s poročilom glede poteka aktivnosti na Projektu izgradnje oskrbovanih stanovanj ob Kornu. Nadzorni svet SS MONG hkrati sprašuje kako je s pravnim vidikom prenosa lastništva na zemljišču, ki ga je SS MONG prejel kot stvarni vložek od MONG. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica se je seznanil s poročilom glede poteka aktivnosti na Projektu izgradnje večstanovanjske stavbe na lokaciji Streliška 10. Nadzorni svet SS MONG podaja mnenje, da bi se bilo smiselno pozanimati, kakšne so možnosti pospešitve postopka z vložitvijo tožbe za škodo, ki bo SS MONG nastala na račun zavlačevanja investicije.«

Člani nadzornega sveta so sprejeli naslednji sklep:

SKLEP

I.

Nadzorni svet SS MONG se je seznanil s poročilom glede poteka aktivnosti na Projektu izgradnje oskrbovanih stanovanj ob Kornu.

Nadzorni svet SS MONG hkrati sprašuje kako je s pravnim vidikom prenosa lastništva na zemljišču, ki ga je SS MONG prejel kot stvarni vložek od MONG.

II.

Nadzorni svet SS MONG se je seznanil s poročilom glede poteka aktivnosti na Projektu izgradnje večstanovanjske stavbe na lokaciji Streliška 10.

Nadzorni svet SS MONG podaja mnenje, da bi se bilo smiselno pozanimati, kakšne so možnosti pospešitve postopka z vložitvijo tožbe za škodo, ki bo SS MONG nastala na račun zavlačevanja investicije.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

9. točka dnevnega reda:

SKLEP O SORAZMERNEM DELU DOPUSTA DIREKTORJA

Ga. Peršič Simčič je povedala, da se na podani oddaji odstopne izjave in z upoštevanjem odpovednega roka, direktorju delovno razmerje izteče z dnem 30.9.2021. Zato se izda nov sklep o višini letnega dopusta za 9 dopolnjenih mesecev dela.

Člani nadzornega sveta so sprejeli naslednji sklep:

SKLEP O VIŠINI LETNEGA DOPUSTA

I.

Javnemu uslužbencu:

MATJAŽU KOMPARI

[REDAKCIJA]

zaposlenem kot: **DIREKTOR STANOVANJSKEGA SKLADA MONG**

pripada za leto 2021 letni dopust na osnovi sledečih določil: število dni dopusta:

- | | |
|-----------------------------|-----|
| • za delovno dobo..... | dni |
| • za zahtevnost dela..... | dni |
| • za delovno uspešnost..... | dni |
| • za starost..... | dni |

SKUPAJ

sorazmerni del za 9 mesecev

dni
dni

II.

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep o višini letnega dopusta številka [REDAKCIJA]

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

10. točka dnevnega reda:

Razno:

- a. Razpis za financiranje obrestne mere – trenutna situacija

Direktor je člane nadzornega sveta SS MONG seznanil s trenutno situacijo glede javnega razpisa za financiranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov MONG za leto 2021.

b. Nov razpis za neprofitna stanovanja – trenutna situacija glede na zadnji razpis in okvirni terminski načrt izvedbe novega razpisa

Direktor je članom nadzornega sveta SS MONG povedal, da je glede na stanje javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2019, smiselno počakati z objavo novega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem do konca leta 2021. Ga. Lojk je zanimalo koliko od teh preostalih 77 prosilcev na listi koristi subvencijo tržne najemnine. Odgovor bo uprava SS MONG poslala po elektronski pošti.

c. Objava razpisa za rentni odkup

Direktor je povedal, da je bilo besedilo razpisa za rentni odkup SS MONG povzeto od Stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. V sodelovanje je privolila Zavarovalnica Triglav d.d..

Predlagani sklep se dopolni tako, da se glasi: »Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje soglasje k besedilu Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, ki naj se objavi na spletni strani Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, spletni strani Mestne občine Nova Gorica ter na oglasni deski sklada.«

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica daje soglasje k besedilu Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, ki naj se objavi na spletni strani Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, spletni strani Mestne občine Nova Gorica ter na oglasni deski sklada.

5 članov je bilo ZA. Sklep je bil soglasno sprejet.

Seja je bila zaključena ob 17.43.

Zapisničarka
Polona Čuk



Predsednica
Erika Lojk



