

Na podlagi 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in nadaljnji), 11. in 20. člena Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javni sklad (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05 in nadaljnji) je Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javnega sklada na 28. redni seji dne 03.05.2021 sprejel

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA  
Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada**

1. člen

V Splošnih pogojih poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada (Uradni list RS, št. 1/16, 66/2020) se v naslovu za besedo »Gorica« črta vejica.

2. člen

V prvem odstavku 1. člena se za besedo »Gorica« v prvi vrstici črta vejica in za besedilom »z ugodnimi posojili doda besedilo »z drugimi finančnim spodbudami«.

V drugem odstavku 1. člena se za alinejo » - zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero« dodata novi alineji »- zagotavljanje fizičnim osebam subvencionirane obrestne mere in stroškov za najem stanovanjskih kreditov pri komercialnih bankah ter drugih oblik finančnih spodbud,« in » - nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom življenjske mesečne rente (rentni odkup),«.

3. člen

V 11. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na besedilo javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet SS MONG. Javni razpis se objavi na spletnih straneh sklada.«

4. člen

V 16. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Pred sklenitvijo najemne pogodbe za najem oskrbovanega (namenskega najemnega) stanovanja, lastnik z najemnikom sklene pogodbo o plačilu varščine v višini šestih mesečnih najemnin. Najemnik je dolžan ob podpisu pogodbe vplačati 25 % varščine, preostali znesek pa lahko poravnava v največ 24. zaporednih mesečnih obrokih. Za vračilo varščine se smiselno uporabljajo določila Stanovanjskega zakona (SZ-1).«

5. člen

Besedilo 18. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Sklad omogoča najemnikom neprofitnih stanovanj menjave stanovanj v okviru svojih možnosti, ob upoštevanju potreb najemnikov in smotrnosti zamenjav glede na druge potrebe SS MONG na področju stanovanjskih zadev.

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki neprofitnih stanovanj v lasti SS MONG (v nadaljevanju: prosilci).

Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli (samo) drugo (neprofitno) stanovanje v lasti SS MONG ali stanovanje v lasti druge pravne osebe, ki je SS MONG dodelila razpolagalno pravico nad stanovanjem.

SS MONG izvaja zamenjavo neprofitnih stanovanj na podlagi in skladno s Pravilnikom o zamenjavah neprofitnih stanovanj Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS št. 31/2021 in nadaljnji), ki določa pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za zamenjavo neprofitnih stanovanj ter postopek zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj.«

#### 6. člen

Za 23. členom se doda nov 23.a člen, ki se glasi

##### 23.a člen

(subvencioniranje obrestne mere in stroškov za najem stanovanjskih kreditov)

Del sredstev sklada, ki so potrjena v finančnem načrtu za tekoče leto, se lahko namenja za subvencioniranje obrestne mere kredita ali enkratno subvencijo za kritje stroškov za najem stanovanjskih kreditov občanov Mestne občine Nova Gorica, in sicer kreditov za nakup, gradnjo ali prenovu stanovanjskih hiš in stanovanj občanov ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov občanov na območju Mestne občine Nova Gorica. Višino subvencije, pogoje vračanja subvencije in druge pogoje za sodelovanje se določi z vsakokratnim javnim razpisom. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet SS MONG. Javni razpis se objavi na spletnih straneh sklada.

Kot prenova se po teh splošnih pogojih šteje tudi adaptacija ali rekonstrukcija stanovanjske hiše, stanovanja, kot gradnja pa tudi dozidava.

Subvencija v primeru prenove (adaptacije ali rekonstrukcije) se lahko dodeli samo za izvedbo ali prenovu fasade, toplotne izolacije, prenovu dotrajane strehe, obnovo sanitarij, elektro in vodovodnih instalacij, tlakov in stopnišč, vgradnjo ali zamenjavo oken in vrat ter vgradnjo ali zamenjavo sistema ogrevanja.

Subvencijo po tem členu lahko dobijo fizične osebe, ki poleg pogojev iz naslednjega člena izpolnjujejo še dodatne pogoje, ki jih določa vsakokratni javni razpis.

#### 7. člen

Za 23.a členom se doda nov 23.b člen, ki se glasi:

##### 23.b člen

(Upravičenci)

Upravičenci do subvencije so fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije, s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Nova Gorica in ki na območju Mestne občine Nova Gorica rešujejo stanovanjski problem, če izpolnjujejo enega od naslednjih splošnih pogojev:

- da si z gradnjo ali nakupom ali prenovu stanovanja, stanovanjske hiše prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje,
- da prenavljajo starejše stanovanje ali stanovanjsko hišo. Starostna meja stanovanja ali hiše je določena z vsakokratnim razpisom,
- da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno.

Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1). Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

#### 8. člen

Za 23.b členom se doda nov 23.c člen, ki se glasi

##### 23.c člen

(Merila)

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev iz prejšnjega člena splošnih pogojev zajemajo:

- status mlade družine
- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine;
- materialno in premoženjsko stanje prosilca in njegove družine;
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine.;

#### 9. člen

Za 23.c členom se doda nov 23.d člen, ki se glasi

#### 23.d člen

(Višina in pogoji subvencije)

Obseg razpoložljivih oziroma razpisanih sredstev, dodatne pogoje za subvencioniranje ter obseg sredstev, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec, potrdi Nadzorni svet SS MONG.

#### 10. člen

Za 23.d členom se doda nov 23.e člen, ki se glasi

#### 23.e člen

(Postopek za izbor upravičencev)

Dodelitev subvencij iz 23.a člena se opravi na podlagi javnega razpisa, ki se začne na podlagi sklepa direktorja SSMONG.

Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje direktor SSMONG. Naloga komisije je, da pregleda prispele vloge, ugotovi popolnost vlog, izpolnjevanje razpisnih pogojev, ugotavlja neprimernost stanovanjskih prostorov in opravlja ogled na terenu v primeru, če oceni, da je ogled na terenu potreben.

Na podlagi pregleda in ocene prejetih vlog komisija pripravi predlog prednostnih vrstnih redov upravičencev po sklopih in predlog vlog, ki se zavrnejo in zavržejo.

Na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka izda SSMONG sklepe o uvrstitvi na prednostne vrstne rede in o dodelitvi subvencije oziroma sklepe o zavrženju ali zavrnitvi vlog. Zoper sklep je možna pritožba na župana Mestne občine Nova Gorica.

Podrobnejši postopki za izbor upravičencev se določijo v vsakokratnem javnem razpisu.

#### 11. člen

Za 23.e členom se doda nov 23.f člen, ki se glasi

#### 23.f člen

(druge finančne spodbude)

Del sredstev sklada, ki so potrjena v finančnem načrtu za tekoče leto, se lahko namenja za druge finančne spodbude na področju reševanja stanovanjske problematike. Višino teh sredstev, postopek dodelitve, pogoje vračanja teh sredstev, upravičence in druge pogoje za sodelovanje se določi z vsakokratnim javnim razpisom. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet SS MONG. Javni razpis se objavi na spletnih straneh sklada.



## 12. člen

Za 24. členom se doda nov 24.a člen, ki se glasi

### 24.a člen (Rentni odkup)

SS MONG kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Nova Gorica. Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS ali rezident Republike Slovenije
- lastništvo bremen prostega stanovanja v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Nova Gorica,
- starost 65 let ali več,
- da njihovi dohodki ne presegajo cenzusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V posameznem javnem povabilu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije ponudnikov. Z upravičencem se sklene pogodbo o rentnem odkupu.

## 13. člen

Besedilo 28. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Višino najemnine za neprofitna najemna stanovanja določi direktor skladno z veljavno zakonodajo stanovanjskega področja.

Najemnina za oskrbovana stanovanja (namenska najemna stanovanja) se v skladu z določbami Stanovanjskega zakona (SZ-1) oblikuje prosto. Višino najemnine za oskrbovana (namenska najemna) stanovanja določi Nadzorni svet SS MONG s sklepom, skladno z veljavno zakonodajo.

Najemnina za oddajo službenih, tržnih stanovanj in stanovanj za posebne namene se določi na podlagi sklepa Nadzornega sveta SS MONG, skladno z veljavno zakonodajo.«

## 14. člen

K tem spremembam in dopolnitvam splošnih pogojev poslovanja je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica podal soglasje na seji dne \_\_\_\_\_

Spremembe in dopolnitve začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 014-0004/2014-16

Nova Gorica, dne 03.05.2021

Nadzorni svet  
Stanovanjskega sklada  
Mestne občine Nova Gorica javni sklad  
predsednica  
Lojk Erika

