



# 10

Na podlagi 11. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## SKLEP

### 1.

Mestna občina Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: MONG) kot ustanoviteljica Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: SSMONG) zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala SSMONG s tem, da iz namenskega premoženja SSMONG prenese v svoje premoženje naslednje nepremičnine:

- posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 2304-1917-1, ki predstavlja 5-sobno stanovanje v izmeri 159,80 m<sup>2</sup> v 1. etaži, ki se nahaja v objektu na naslovu Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica, na parc. št. 1498 k. o. Nova Gorica, in sicer v vrednosti 134.197,68 EUR;
- parc. št. 1499 k. o. Nova Gorica, nepremičnina, ki v naravi predstavlja pozidano zemljišče v izmeri 2197 m<sup>2</sup> v vrednosti 159.150,93 EUR.

Vrednost namenskega premoženja SSMONG, po knjigovodski vrednosti na dan 31.12.2020, se zmanjša za 511.057,17 EUR.

### 2.

SSMONG in MONG skleneta ustrezne listine za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz prve točke tega sklepa na MONG.

### 3.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 3528-1/2021-  
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič  
ŽUPAN



Številka: 3528-1/2021-2  
Nova Gorica, 22. februarja 2021

## O B R A Z L O Ź I T E V

### 1. Uvod

V Mestni občini Nova Gorica se srečujemo z naraščanjem potrebe po zagotavljanju ustrezne nastanitve in oskrbe za starejše. Po podatkih SSMONG se v naši občini izkazujejo vse večje potrebe po izgradnji varovanih stanovanj (na listi preko 100 prosilcev), pa tudi potrebe po vzpostavitvi posebnega centra, namenjenega različnim aktivnostim za starejše osebe. Ena od nalog občine je tudi pospeševanje služb za ostarele. Iz tega razloga nameravata SSMONG ter MONG v sodelovanju z javnim zavodom Dom upokojencev Nova Gorica pristopiti k reševanju te problematike in sicer tako, da se vzpostavi dnevni center za starejše imenovan Hiša dobre volje Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: Hiša dobre volje), ki bi zagotavljala dnevno varstvo in posebne skupnostne storitve za starejše. S tem namenom predlagamo, da se namensko premoženje SSMONG zmanjša za nepremičnine kot je navedeno v 1. točki tega sklepa.

### 2. Zmanjšanje namenskega premoženja

SSMONG v skladu s Poslovno finančnim načrtom SSMONG za leto 2020-21, ki je bil sprejet na seji Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica dne 17. 9. 2020, razvojne cilje v navedenem časovnem obdobju usmerja v naslednje ključne aktivnosti:

- Povečanje števila stanovanj za potrebe socialno ogroženih kategorij prebivalstva, ki se bodo dajala v najem za neprofitno najemnino. To bodo dosegli z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije ter z nakupom že zgrajenih stanovanj predvsem na območju mesta Nove Gorice.
- Zagotavljanje novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva. Dodatne kapacitete bodo zagotovili z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja.
- Zaključek investicije v izgradnjo osmih stanovanj v Prvačini za mlade družine.
- Sanacija obstoječih stanovanj tako z energetsko kot tudi funkcionalno sanacijo starih stanovanj.

SSMONG je tudi lastnik nepremičnin, parcel št. 1498 in 1499, obe k. o. Nova Gorica, ki se nahajata na območju za kotalkališčem, med Erjavčevo ulico in Streliško potjo. Namenska raba na omenjenih dveh nepremičninah je SSv - stavbno zemljišče namenjeno gradnji večstanovanjskih objektov z osnovno dejavnostjo - bivanjem ter spremljajočimi dejavnostmi, med katere sodijo tudi družbene dejavnosti. Za to območje je bila predvidena izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kotalkališče. Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Kotalkališče, (Uradni list RS, št. 101/08), je z obrazložitvijo, da je za namen oblikovanja novih izhodišč potrebna nova preučitev potreb in stanja v prostoru, Mestni svet Mestne občine Nova Gorica, na seji dne 23.7.2020, razveljavil. Na podlagi tega, ukinjenega sklepa je bil v letu 2008 že izdelan osnutek postavitve stanovanjskih blokov z neprofitnimi stanovanji, ki pa je negiral obstoj rezervata zahodne obvoznice ter predvidel odstranitev vsaj dveh obstoječih stanovanjskih hiš. Taki pogoji za realizacijo gradnje blokov se izkazujejo kot nerealni, brez njih pa bi bila pozidava za neprofitna stanovanja, ob pogoju izdelave OPPNja, možna le v obsegu, ki se za stanovanjski sklad ne izkazuje kot ekonomičen. Zaradi tega ter ob upoštevanju dejstva, da se izkazujejo vse večje potrebe po varovanih stanovanjih, je prišlo do rešitve, po kateri je MONG v

lanskem letu povečala namensko premoženje SSMONG za nepremičnine ob Kornu in sicer z namenom gradnje varovanih stanovanj, in ki imajo po OPN-ju že ustrezno rabo, zemljišča ob Erjavčevi pa nameniti dejavnostim dnevnega centra za starejše občane in slednjim kasneje na tem mestu omogočiti tudi bivanje. Za temu ustrezno namensko rabo smo dopolnitev določil za obravnavano enoto urejanja prostora že vključili v spremembo akta, ki je trenutno v teku.

V skladu s sedaj veljavnimi prostorskimi akti na teh dveh nepremičninah bi SSMONG v objektu št. 1917 na parc. št. 1498 k. o. Nova Gorica v okvirih možne rekonstrukcije in dozidave lahko uredil tri stanovanja, kot spremljajoča dejavnost pa se lahko v pritličnem delu vzpostavi Hiša dobre volje. Primernost tega objekta za tak namen povečuje dejstvo, da so ob njem večje zelene površine, kjer je starejšim osebam omogočeno njihovo gibanje ter varovanje.

Namen SSMONG je določen v 8. členu Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave – časopis OKO, 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05, 78/09 in 80/11, 29/16, v nadaljevanju: Odlok) in sicer: »...Sklad izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica. Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo, nakup in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica. Sklad tudi skrbi, da z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.«.

Glede na namensko rabo nepremičnin parc. št. 1498 in 1499, obe k. o. Nova Gorica, (SSv - stavbno zemljišče namenjeno gradnji večstanovanjskih objektov z osnovno dejavnostjo - bivanjem ter spremljajočimi dejavnostmi med katere sodijo tudi družbene dejavnosti), ocenjujemo, da je smiselno zmanjšanje namenskega premoženja SSMONG za naslednje nepremičnine:

- posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 2304-1917-1, ki predstavlja 5-sobno stanovanje v izmeri 159,80 m<sup>2</sup> v 1. etaži, ki se nahaja v objektu na naslovu Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica, na parc. št. 1498 k. o. Nova Gorica,
- parc. št. 1499 k. o. Nova Gorica, nepremičnina, ki v naravi predstavlja pozidano zemljišče v izmeri 2197 m<sup>2</sup>.

Del stavbe z identifikacijsko številko 2304-1917-3, 6-sobno stanovanje v izmeri 191,90 m<sup>2</sup> v 1. in 2. etaži, ki se nahaja na naslovu Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica, pa ostane SSMONG za namen vzpostavitve stanovanj, skladno z namensko rabo in prostorskimi akti.

SSMONG ima sprejet Stanovanjski program Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2020-23 - sprejet na Mestnem svetu Mestne občine Nova Gorica dne 24. 6. 2020 (v nadaljnjem besedilu: Stanovanjski program). Stanovanjski program v poglavju 4.2.8 Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in energetske sanacije navaja usmeritve glede stanovanjske stavbe na Erjavčevi 39. Za območje, kjer se navedena stavba nahaja, je bil podan predlog OPPN-ja, ki dovoljuje v sedanji zgradbi zgolj rekonstrukcijo obstoječih etaž v okviru obstoječih gabaritov v maksimalni izgradnji štirih stanovanjskih enot. Stanovanjski program še navaja, da bo SSMONG skupaj s strokovnimi službami MONG poiskal najoptimalnejšo rešitev za rekonstrukcijo stavbe z navedenim številom stanovanj in ostalimi dopolnilnimi vsebinami.

SSMONG in MONG smo proučili možne rešitve rekonstrukcije stavbe na Erjavčevi 39 in predlagamo prenos pritličja objekta na MONG, ki bo v tem delu stavbe uredila prostore za potrebe Hiše dobre volje.

Tovrstni programi nastajajo po celotni Sloveniji, tovrsten program že deluje v bližnji okolici in je pri starejših kot njihovih svojcih zelo dobro sprejet. MONG ne razpolaga s prostimi in primernimi nepremičninami, ki bi jih lahko namenila za vzpostavitev programa Hiša dobre volje. Lokacija na Erjavčevi 39 v Novi Gorici je primerna za takšen program, saj gre za mirno lokacijo z zelenimi površinami, ki bodo uporabnikom omogočale tudi gibanje v naravi in ustrezno varovanje. V bližini bodo vzpostavljena tudi oskrbovana stanovanja, za katera je MONG na SSMONG prenesla svoje nepremičnine.

V MONG sicer primanjkuje stanovanj, katerih zagotavljanje je osnovno poslanstvo SSMONG. SSMONG tudi skrbi, da z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva. Ker SSMONG neposredno ne more v skladu z veljavno zakonodajo zagotavljati prostorov za vzpostavitev programa kot je Hiša dobre volje, lahko pa tovrstne programe vzpostavlja oz. zagotavlja pogoje za to MONG, predlagamo, da se del objekta z id. št. 2304-1917-1 na nepremičnini 1498 k.o. Nova Gorica prenese na MONG, ta pa bo izvedla postopke za vzpostavitev Hiše dobre volje. Za ta namen so v rebalansu proračuna MONG za leto 2021 zagotovljena sredstva.

Del objekta bo v skladu s prostorskimi akti namenjen stanovanjem.

### **3. Pravne podlage:**

- 2. odstavek 11. člena ZJS-1, ki določa, da če ustanovitelj oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje za izvajanje namena, zaradi katerega je javni sklad ustanovljen, lahko s pisnim sklepom zahteva izplačilo v denarni obliki ali prenos tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada.
- 3. alineja 13. člena ZJS-1, ki določa, da o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada odloča ustanovitelj;
- 3. alineja 17. člena Odloka, ki določa, da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica odloča o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada.

### **4. Opis stanja nepremičnin:**

Opis stanja nepremičnin, kot izhaja iz javni evidenc GURS in zemljiške knjige je naslednji:

- posamezni del stavbe z identifikacijsko številko 2304-1917-1, ki predstavlja 5-sobno stanovanje v izmeri 159,80 m<sup>2</sup> v 1. etaži, ki se nahaja v objektu na naslovu Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica, na parc. št. 1498 k. o. Nova Gorica in sicer v vrednosti 134.197,68 EUR;
- parc. št. 1499 k. o. Nova Gorica, nepremičnina, ki v naravi predstavlja pozidano zemljišče v izmeri 2197 m<sup>2</sup> v vrednosti 159.150,93 EUR.

### **5. Cilji:**

Iz vsega zgoraj navedenega izhaja, da SSMONG premoženja, ki je predmet tega sklepa, ne potrebuje za izvajanje namena, zaradi katerega je javni sklad ustanovljen. Z zmanjšanjem namenskega premoženja SSMONG in sicer posameznega dela stavbe z identifikacijsko številko 2304-1917-1 na parc. št. 1498 in nepremičnine parc. št. 1499, obe k. o. Nova Gorica, se vzpostavlja pogoje za vzpostavitev Hiše dobre volje, ki bi zagotavljala dnevno varstvo in posebne skupnostne storitve za starejše.

**Mestnemu svetu predlagamo, da predloženi sklep obravnava in sprejme.**

dr. Klemen Miklavič  
ŽUPAN

Pripravili:

Gorazd Božič, vodja Kabineta župana

Jaka Fabjan, višji svetovalec župana

mag. Marinka Saksida, vodja Oddelka za družbene dejavnosti