

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 svoji 11. redni seji dne 03.12.2015 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA **Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada**

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (Predmet urejanja)

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, javni sklad (v nadaljevanju: SS MONG) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: MONG) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Osnovni namen je gospodarjenje in upravljanje z nepremičninami, spodbujanje razvoja na stanovanjskem področju z ugodnimi posojili, oddaja stanovanj in stanovanjskih hiš v najem, pridobivanje stanovanj, izvajanje prenove ter vzdrževanje obstoječih stanovanj in objektov na področju Mestne občine Nova Gorica.

Splošni pogoji poslovanja SS MONG (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti SS MONG in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči ter opredeljujejo ostalo poslovanje kot sledi:

- merila in pogoje za dodeljevanje stanovanj:
 - *neprofitna stanovanja,*
 - *službena stanovanja,*
 - *namenska najemna – oskrbovana stanovanja,*
 - *tržna stanovanja,*
 - *stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne (izredne) namene,*
 - *bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,*
- zamenjave stanovanj,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno,
- pridobivanje stanovanj,
- najem stanovanj na trgu z namenom oddajanja v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- partnerski projekti;
- potrjevanje investicijskih programov;
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot;
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti;
- sprejemanje strategije poslovanja;
- ravnanje z nepremičninami.

V teh splošnih pogojih poslovanja uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

II. MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV UPRAVIČENCEV

2. člen

(Pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja)

Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in nadaljnji; v nadaljevanju SZ-1) in določbami Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in nadaljnji; v nadaljevanju Pravilnik), ki določa splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Z javnim razpisom se določi tudi okvirno število razpisanih stanovanj ter dodatni pogoji za upravičence.

3. člen

(Rok in postopek za odločanje pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj)

Za postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem se uporabljajo določbe SZ-1 in Pravilnika. Na podlagi prispelih vlog SS MONG v roku 6 mesecev od zaključka razpisa določi prednostni red upravičencev do neprofitnih stanovanj ter ga javno objavi. V tem času izda v upravnem postopku odločbe o zahtevkih strank in jim jih vroči v skladu s pravili Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 in nadaljnji; v nadaljevanju: ZUP).

Zoper izdano odločbo je dopustna pritožba, o kateri odloča župan MONG.

4. člen

(Službena stanovanja)

Sklad oddaja službena stanovanja v najem v skladu z možnostmi in potrebami izven javnega razpisa, skladno z določbami teh splošnih pogojev poslovanja.

Postopek za dodelitev se začne na podlagi vloge upravičenega prosilca. O dodelitvi službenega najemnega stanovanja odloči Stanovanjski sklad na podlagi predloga župana Mestne občine Nova Gorica, kadar ta oceni, da za to obstajajo upravičeni razlogi. Predlog župana mora vsebovati obrazložene razloge za dodelitev službenega stanovanja ter obdobje, za katero naj se sklene najemna pogodba.

5. člen

(Merila in pogoji za dodelitev službenega najemnega stanovanja)

Upravičenci do najema službenega najemnega stanovanja so prosilci, katerih zaposlitev je v posebnem interesu MONG in ki so glede na zaposlitev razvrščeni v naslednje kategorije:

- delavci zaposleni v občinski upravi ter v javnih zavodih, javnih skladih, javnih agencijah in javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica, soustanoviteljica ali lastnica je MONG,
- znanstveno raziskovalni delavci, zaposleni na območju MONG,
- športniki s statusom vrhunškega športnika, kadar je njihovo delovanje v posebnem interesu MONG,
- delavci v javnih zavodih, javnih skladih in javnih agencijah, katerih ustanoviteljica je država.

Poleg pogoja zaposlitve iz prejšnjega odstavka morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in MONG kot lokalno skupnost, izkazana s pisno utemeljitvijo delodajalca,
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 50 km od delovnega mesta.

Vlogi za dodelitev službenega najemnega stanovanja morajo biti priložena dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prvega in drugega odstavka tega člena.

6. člen (Pravne osebe)

Ob smiselnem upoštevanju določil predhodnega člena teh splošnih pogojev, lahko Stanovanjski sklad zaradi lažjega izvajanja najemnega razmerja odda službeno najemno stanovanje v najem pravni osebi (delodajalcu).

7. člen (Čas trajanja najemnega razmerja)

Najemna pogodba se sklene za določen čas, ki je vezan na trajanje zaposlitve pri istem delodajalcu, vendar največ 3 leta, z možnostjo podaljšanja.

Vsak najemnik službenega stanovanja je dolžan Stanovanjskemu skladu ob koncu vsakega koledarskega leta dostaviti dokazilo, da je še zaposlen pri istem delodajalcu. Potrdilo ne sme biti starejše od enega meseca.

8. člen (Varščina)

Najemnik službenega stanovanja je dolžan ob sklenitvi najemne pogodbe plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Za vračilo varščine se smiselno uporabljajo določila SZ-1, ki veljajo za neprofitna najemna razmerja.

9. člen (Najemnina)

Najemnina za službeno stanovanje se določi v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, povečana za 25% (službena najemnina), v skladu s sklepom Nadzornega sveta SS MONG št. 35280-1/2015-1 z dne 03.12.2015.

10. člen (Prenehanje najemnega razmerja in izpraznitev službenega stanovanja)

Najemno razmerje preneha s potekom časa za katerega je bilo sklenjeno, v kolikor ne pride do odobritve podaljšanja najemnega razmerja, s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja,

vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika ter se ne more prenašati na ožje družinske člane oziroma druge uporabnike iz najemne pogodbe.

Najemno pogodbo se lahko odpove iz krivdnih razlogov po Stanovanjskem zakonu in v primeru če najemnik ne predloži dokazila iz drugega odstavka 8. člena teh splošnih pogojev.

Najemnik je dolžan v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti Stanovanjskemu skladu izpraznjeno službeno stanovanje v stanju, kot to določa Stanovanjski zakon in najemna pogodba.

11. člen (Tržna najemna stanovanja)

Tržna najemna stanovanja se oddajajo v najem z neposredno pogodbo na podlagi določil Stanovanjskega zakona in teh splošnih pogojev ali na podlagi javnega razpisa, na katerega se lahko prijavijo vsi, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so državljani Republike Slovenije ali države članice Evropske unije pod pogojem vzajemnosti,
- imajo stalno prebivališče v MONG,
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše,
- da plačajo varščino, višino katere za vsakokratni razpis posebej s sklepom določi nadzorni svet,
- da sklenejo najemno razmerje za določen čas največ 5 let, z možnostjo podaljšanja.

V primeru, da se na razpis prijavi več prosilcev, se stanovanje odda v najem tistemu, pri kateremu predstavlja višina tržne najemnine manjši delež v družinskem dohodku.

O podrobnostih vsebine javnega razpisa in načinu objave odloči Nadzorni svet na predlog direktorja.

Tržna najemnina za stanovanje se določi v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, povečana za 50% (tržna najemnina), v skladu s sklepom Nadzornega sveta SS MONG št. 35280-1/2015-1 z dne 03.12.2015.

12. člen (Izredne dodelitve stanovanj)

Izredne dodelitve stanovanj so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, katerim se dodeli neprofitno stanovanje za določen čas.

Do izredne dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni prosilci, ki so stanovanje izgubili zaradi elementarnih nesreč, v primeru rušenja in prenove ter prosilci, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

Odločitev o izredni dodelitvi stanovanja sprejme direktor SS MONG na predlog župana MONG.

Postopek dodelitve teh stanovanj ureja 29. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

13. člen
(Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene)

Upravičenci do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene se oddajajo v najem v skladu z možnostmi in potrebami. Za postopek dodelitve stanovanj in stanovanjskih stavb se smiselno uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in nadaljnji; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11 in nadaljnji; v nadaljevanju: Uredba).

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene se ob upoštevanju veljavnih odločb SZ-1 oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MONG in določijo v letnih stanovanjskih programih MONG, v katerih se določi tudi okvirno število takih stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb.

Najemnina za stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene je tržna najemnina, ki se določi v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, povečana za 50% (tržna najemnina), v skladu s sklepom Nadzornega sveta SS MONG št. 35280-1/2015-1 z dne 03.12.2015.

14. člen
(Namenska najemna - oskrbovana stanovanja)

Upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja so starostno upokojeni državljani RS ali članice EU, praviloma starejši od 65 let, ki jim zdravstvene in ekonomske razmere dopuščajo samostojno bivanje z redno organizirano pomočjo.

Splošni pogoji, ki jih morajo prosilci, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, še izpolnjevati, so:

- sklenitev ustrezne pogodbe za osnovni paket oskrbe kot dokaz potrebe po najemu oskrbovanega stanovanja,
- dohodkovni cenzus, predpisan v posameznem javnem razpisu.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se opredeli število razpisanih stanovanj in določijo merila ter postopek, se lahko razpišejo še drugi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev oskrbovanega stanovanja. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet SS MONG.

SS MONG oddaja oskrbovana stanovanja v najem na podlagi Pravilnika o oddajanju oskrbovanih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 84/06 in nadaljnji).

15. člen
(Oddaja izven javnega razpisa)

Izven javnega razpisa se lahko namenska najemna – oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi:

- prosilcem, ki zaradi prevelikega števila prijav niso pridobili stanovanja v najem na zadnjem razpisu,
- prosilcem, ki so vložili prijavo izven razpisa.

Izpraznjena oskrbovana stanovanja se praviloma oddajo v najem prosilcem, ki so sodelovali na razpisih za oddajo namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj v najem, pa zaradi prevelikega števila prijav z njimi ni bilo sklenjeno najemno razmerje. Pri izbiri najemnika se upoštevajo pogoji iz 14. člena teh splošnih pogojev in pogoji iz zadnjega objavljenega javnega razpisa, pri čemer se upošteva stanje na dan sklenitve najemne pogodbe.

Če ni prosilcev iz prejšnjega odstavka, se namenska najemna – oskrbovana stanovanja oddajo v najem prosilcem, ki so javnemu skladu posredovali prijavo za najem namenskega najemnega – oskrbovanega stanovanja izven razpisa. Pri izbiri teh prosilcev se prav tako upoštevajo pogoji iz 14. člena teh splošnih pogojev in pogoji iz zadnjega objavljenega javnega razpisa, pri čemer se upošteva stanje na dan sklenitve najemne pogodbe.

Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena imajo pri oddaji namenskega najemnega – oskrbovanega stanovanja v najem izven razpisa prednost prosilci, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10 in nadaljnji) in nimajo zavezancev, ki bi jim bili dolžni nuditi potrebno oskrbo in pomoč, ali pa ti zavezanci tega ne zmorejo oziroma za to nimajo možnosti.

16. člen

(Najemna pogodba in varščina)

Z najemnikom se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Po smrti najemnika se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom iz najemne pogodbe, ki izpolnjuje pogoje iz 14. člena teh splošnih pogojev. V kolikor uporabnik še ni star 65 let, se lahko z njim sklene najemna pogodba samo v primeru, če zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebuje občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

Najemnik je ob vselitvi dolžan plačati varščino v višini šestih mesečnih najemnin. Najemnik je dolžan ob podpisu pogodbe vplačati 25% varščine, preostali znesek pa lahko poravna v največ 24. zaporednih mesečnih obrokih. Za vračilo varščine se smiselno uporabljajo določila SZ-1, ki veljajo za neprofitna najemna razmerja.

17. člen

(Bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali preprečevanja socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem praviloma zmanjša za 50%, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge. Upravičenci so lahko le občani MONG. V kolikor je

upravičenec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z SS MONG, ali mu je najemno razmerje prenehalo zaradi neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka, razlog za neupravičenost do dodelitve bivalne enote.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko dodeli bivalno enoto tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku SS MONG, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prvega odstavka tega člena. V takih primerih se bivalna enota dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok.

Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1.

V primeru elementarnih nesreč se bivalno enoto dodeli lahko tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prvega in drugega odstavka tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

Bivalna enota se v vseh naštetih primerih iz prejšnjih odstavkov tega člena odda v najem za določen čas do enega leta z možnostjo podaljšanja, praviloma skupaj največ za dobo treh let. Z upravičencem se sklene najemna pogodba v obliki notarskega zapisa. Strošek sklenitve najemne pogodbe krije SS MONG.

Pri dodelitvi bivalne enote se upošteva merilo stanovanjske površine na število družinskih članov, ki je praviloma:

- za 1 člana do 16 m²,
- za 2 člana do 20 m²,
- za 3 člane do 24 m²,
- za 4 člane do 32 m²,
- za 5 članov do 40 m² stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina spodnjega in zgornjega razreda poveča za 4 m².

Zaradi zdravstvenih razmer in v drugih utemeljenih primerih je ta površina lahko tudi večja.

Okvirno število bivalnih enot, za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, se določi s proračunom MONG.

O dodelitvi bivalne enote, ob upoštevanju predhodnega mnenja Centra za socialno delo, odloča direktor sklada.

18. člen (Zamenjave stanovanj)

Upravičenci do zamenjave stanovanj so najemniki stanovanj v lasti SS MONG.

Sklad lahko zaradi lastnih potreb ali potreb najemnika v okviru svojih možnosti omogoča menjave najemnih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja. Pred zamenjavo stanovanja mora najemnik v celoti poravnati vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja za stanovanje, ki ga

zapušča, hkrati pa proti njemu ne sme teči sodni postopek zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča z odločbo v splošnem upravnem postopku. Pred izdajo odločbe lahko sklad najemnika preveri v skladu z 90. členom SZ-1.

19. člen

(Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot)

Nadomestna stanovanja in nadomestne bivalne enote se zagotavljajo, kadar sklad potrebuje posamezno stanovanje oziroma bivalno enoto zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti ali realizacije razvojnih načrtov MONG ali SS MONG.

Postopek zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se vodi po SZ-1. Postopek zagotovitve nadomestnega lastniškega stanovanja se vodi po ZSPDSLS.

20. člen

(Stanovanjska posojila z ugodno obrestno mero)

Del sredstev sklada, ki so potrjena v finančnem načrtu za tekoče leto, se lahko namenja za posojila z ugodno obrestno mero. Posojila z ugodno obrestno mero so tista posojila, pri katerih obrestna mera zagotavlja ohranjanje realne vrednosti sposojenega denarja in pokriva stroške. Višino obrestne mere, pogoje vračanja posojila in druge pogoje za sodelovanje se določi z vsakokratnim javnim razpisom.

Posojila so namenjena za:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- stanovanjsko gradnjo,
- prenovo, sanacijo, izboljšavo ali obsežnejša vzdrževanja stanovanj ter energetska sanacijo

Posojila sklada lahko dobijo fizične osebe, ki poleg pogojev iz tega poglavja splošnih pogojev izpolnjujejo še dodatne pogoje, ki jih določa vsakokratni javni razpis.

21. člen

(Upravičenci)

Prosilci so lahko državljani Republike Slovenije, s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Nova Gorica, če izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- da si z gradnjo ali nakupom ali prenovo primerne stanovanja, stanovanjske hiše prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje,
- da prenavljajo stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let,
- 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 SZ-1. Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

22. člen
(Merila in kriteriji)

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev so:

- status mlade družine,
- materialno in premoženjsko stanje prosilca in njegove družine,
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine,
- način reševanja stanovanjskega vprašanja.

23. člen
(Višina in pogoji posojila)

Višino in posojilne pogoje na predlog direktorja potrdi Nadzorni svet SS MONG, v skladu s finančnim načrtom.

24. člen
(Najem stanovanj na trgu)

SS MONG bo lahko zagotavljal stanovanja tudi z najemom stanovanj na trgu in jih nato oddajal v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj v najem.

Obseg, pogoji, merila in postopek za določitev upravičencev bodo določeni s posameznim javnim povabilom.

25. člen
(Partnerski projekti)

Po predhodnem soglasju mestnega sveta MONG izvaja Stanovanjski sklad MONG na osnovi konkretnih nalog, izhajajočih iz letnih stanovanjskih programov MONG, tudi partnerske projekte sklano z določbami SZ-1.

26. člen
(Potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe Stanovanjskega sklada MONG potrdi direktor po predhodnem soglasju mestnega sveta MONG.

III. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

27. člen
(Ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med SS MONG in upravičenci iz teh splošnih pogojev se skladno z določbami Stanovanjskega zakona dogovorijo s pogodbo.

Splošni pogoji posebej določajo, v katerih primerih se pogodba sklene v obliki izvršljivega notarskega zapisa.

IV. VIŠINA NAJEMNINE IN OBLIKA NAJEMNE POGODBE

28. člen (Način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za neprofitna najemna stanovanja ter namenska najemna stanovanja določi direktor skladno z veljavno zakonodajo stanovanjskega področja. Po predhodnem soglasju Nadzornega sveta SS MONG pa se določi najemnina za oddajo službenih, tržnih stanovanj in stanovanj za posebne namene.

29. člen (Oblika najemne pogodbe)

Najemna pogodba za neprofitna, službena, tržna in namenska najemna – oskrbovana stanovanja se lahko sklene v obliki izvršljivega notarskega zapisa, ob upoštevanju posebnih kriterijev. Strošek sklenitve prve najemne pogodbe krije sklad. V primeru sklenitve aneksov k takim pogodbam oziroma v primeru, ko se sklepa nova najemna pogodba z istim najemnikom, gre strošek sklenitve v breme najemnika.

V. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

30. člen (Vrste upravnih nalog)

SS MONG izvaja na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javni sklad vse upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Poleg postopkov, opredeljenih v predhodnih členih teh splošnih pogojev, vodi SS MONG še postopke registracije upravnikov, vključno z vodenjem registra upravnikov, preveritve višine najemnine, ter druge naloge, določene s predpisi.

VI. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

31. člen (Postopki ravnanja z nepremičninami)

SS MONG vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami ZSPDSLS in določbami Uredbe, ki se uporabljajo za javne sklade.

Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko, sprejeto strategijo poslovanja ter finančnim načrtom SS MONG.

32. člen
(Določitev vrednosti nepremičnin)

Nepremičnino, ki je predmet razpolaganja, mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča.

Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, ki jih določa zakon.

33. člen
(Metode razpolaganja – povečanje ali zmanjšanje premoženja)

Razpolaganje s premoženjem sklada se izvede po eni izmed sledečih metod:

1. javna dražba,
2. javno zbiranje ponudb,
3. neposredna pogodba.

34. člen
(Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

Načrt ravnanja z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali presega 20.000,00 EUR, sprejme direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta SS MONG. Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z obremenjevanjem nepremičnin s stvarnimi pravicami, je potrebno pridobiti predhodno soglasje Nadzornega sveta, v kolikor je ocenjena vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec, enaka ali višja od 20.000,00 EUR.

35. člen
(Pridobivanje nepremičnin)

SS MONG pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno s sprejeto poslovno politiko, strategijo poslovanja ter finančnim načrtom SS MONG.

36. člen
(Neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno-zasebnega partnerstva.

37. člen
(Vzdrževanje in obnova stanovanj)

SS MONG vzdržuje stanovanja skladno s sprejeto poslovno politiko, strategijo poslovanja ter finančnim načrtom SS MONG. Med vzdrževalna dela spada tekoče vzdrževanje stanovanj (sprotno vzdrževanje in popravila) in investicijsko vzdrževanje (večja vzdrževalna dela in obnove v stanovanjih ter na skupnih delih večstanovanjskih stavb v deležu solastnine), ter energetske sanacije.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

(Uporaba veljavne zakonodaje in vsakokratne spremembe)

Za vse zadeve, ki niso urejene s temi splošnimi pogoji, se uporabljajo določbe zakonov in podzakonskih predpisov, ki urejajo stanovanjsko področje, področje delovanja javnih skladov in področje ravnanja s stvarnim premoženjem.

V primeru spremembe katerega od zakonov ali podzakonskega predpisa, posebej navedenega v teh splošnih pogojih, ni nujno potrebno spreminjati splošnih pogojev. Zadostuje neposredna uporaba vsakokratnih sprememb predmetnih predpisov.

39. člen

(Začetek veljavnosti in objava)

Splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada pričnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in se skladno s 1. odstavkom 24. člena Zakona o javnih skladih objavijo tudi na spletnih straneh Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

Z dnem uveljavitve Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, javnega sklada preneha veljati Pravilnik o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 43/11).

Št.: 014-4/2014-4

V Novi Gorici, dne 03. decembra 2015.

Nadzorni svet
Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova
Gorica, javni sklad

Predsednica Lucija Mozetič

