



# 9

## Prva obravnava

Na podlagi prvega odstavka 158. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe), 52. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe) ter 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O USTANOVITVI STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVA GORICA

### 1. člen

V Odloku o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05, 78/09 in 80/11) se drugi člen spremeni tako, da se na novo glasi:

»Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo vsakokrat veljavni Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Statut Mestne občine Nova Gorica, ta odlok in drugi predpisi.

Sklad je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za nedoločen čas.

Sklad posluje v svojem imenu in za svoj račun.

Ustanovitev sklada se vpiše v sodni register.«.

### 2. člen

Za tretjim odstavkom 3. člena se dodata nova, četrta in peti odstavek, ki se glasita:

» Ustanoviteljske pravice izvršuje Mestni svet Mestne občine Nova Gorica.

Ustanovitelj za obveznosti sklada ne odgovarja.«.

### 3. člen

V šestem členu se črta naslednje besedilo »O spremembi naslova sklada odloča župan s posebnim sklepom.«.

### 4. člen

Osmi člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica se organizira kot neprofitna organizacija in se vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica. 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 ustrežno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.«.

#### 5. člen

V prvem odstavku 9. člena se za besedo »področju« naredi pika, besedilo »zlasti pa opravlja dejavnost iz prejšnjega člena tako, da predvsem:« se nadomesti z besedilom » Sklad skrbi za doseganje namena iz prejšnjega člena tako, da opravlja predvsem naslednje dejavnosti:«.

V šesti alineji 9. člena se črta besedilo »in pravnim«.

#### 6. člen

10. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Dejavnosti javnega sklada po standardni klasifikaciji dejavnosti so:

- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave;
- 64.190 Drugo denarno posredništvo;
- 64.920 Drugo kreditiranje;
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami;
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin;
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami;
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi;
- 88.990 Drugo drugje nerazvrščeno socialno varstvo brez nastanitve;
- 69.103 Druge pravne dejavnosti;
- 71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje;
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje;
- 69.200 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje.«.

#### 7. člen

11. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Sklad posluje po splošnih pogojih poslovanja, ki jih objavi v uradnih objavah Mestne občine Nova Gorica.

Splošni pogoji poslovanja morajo določati najmanj:

- merila za določitev upravičencev do stanovanj in posojil;
- pogoje za pridobitev stanovanj in posojil;
- medsebojne pravice in obveznosti javnega sklada in upravičenca po dodelitvi stanovanja oziroma posojila;
- postopke za izbor upravičencev in dodeljevanje stanovanj oziroma posojil;
- merila za določitev načina zagotavljanja nadomestnih stanovanj in bivalnih enot;
- opredelitev ostalega poslovanja za zagotavljanje doseganje namena sklada.

Vodenje sklada, računovodstvo in druga strokovno - administrativna opravila za sklad izvajajo delavci sklada.«.

#### 8. člen

Za tretjim odstavkom 12. člena se doda nov, četrti odstavek, ki se glasi:  
»Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2015 znaša 21.299.899,09 eur.«.

#### 9. člen

14. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Ustanovitelj v proračunu zagotavlja sredstva za delo sklada. Sredstva za delo sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, stroškov storitev in drugega drobnega inventarja.

Ustanovitelj sklada zagotavlja skladu poslovne prostore in opremo, potrebne za delo sklada, za kar se sklene pogodba o prenosu premoženja v brezplačno uporabo, kjer ustanovitelj in sklad uredita medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s prenosom premoženja v brezplačno uporabo.«.

#### 10. člen

Za 14. členom se dodata nova, 14. a in 14.b člen, ki se glasita:

» 14.a člen

Sredstva za financiranje delovanja sklada v tekočem poslovnem letu se zagotovijo iz presežka prihodkov nad odhodki sklada, ugotovljenega v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki lahko ustanovitelj razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala sklada ali ga pusti nerazporejenega.

Če presežek prihodkov nad odhodki sklada ne zadostuje za financiranje delovanja sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni nerazporejeni presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanovitelj zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.

Nakazilo sredstev za financiranje delovanja javnega sklada je prihodek sklada. Sredstva za delo sklada ustanovitelj zagotavlja mesečno na podlagi zahtevka v skladu s finančnim načrtom sklada.

V primeru začasnega financiranja ustanovitelja, se sredstva za plače zaposlenih in materialne stroške iz prvega odstavka 14. člena tega odloka zagotavljajo na podlagi pogodbe o začasnem financiranju, sklenjene med ustanoviteljem in skladom.

#### 14.b člen

Sklad v svojih računovodskih izkazih ne sme izkazovati nepokritega presežka odhodkov nad prihodki iz preteklih let.

Presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja sklada v preteklem poslovnem letu se najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanovitelj lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov

nad prihodki zmanjša kapital sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna.«.

#### 11. člen

15. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Sredstva za poslovanje in delo sklada se zagotavljajo:

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz presežka prihodkov nad odhodki;

3. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.«.

#### 12. člen

Za drugim odstavkom 16. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Denarna sredstva in nepremičnine namenskega premoženja se vodijo ločeno od sredstev za delo sklada.«.

#### 13. člen

V deseti alineji 17. člena se pred vejico doda besedilo » in partnerskim projektom«.

#### 14. člen

V drugem odstavku 19. člena se črta besedilo »na predlog župana«.

Za zadnjim odstavkom 19. člena se doda nov, šesti odstavek, ki se glasi:

»Člani nadzornega sveta ne morejo biti osebe, zaposlene v skladu in druge osebe, katerih funkcija ali dejavnost je po zakonu nezdržljiva s članstvom v nadzornem svetu.«.

#### 15. člen

V zadnji, enajsti alineji 20. člena se pika nadomesti z vejico ter doda sedem novih alinej, ki se glasijo:

»

- določa višino tržne, službene najemnine, najemnine za stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene,
- določa višino posojil in posojilne pogoje,
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost posla presega 20.000,00 eur,
- daje direktorju predhodno soglasje k sklenitvi pravnega posla s katerim se obremeni nepremičnine s hipoteko ter s tistimi stvarnimi pravicami, če je vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec enaka ali višja od 20.000,00 eur.
- daje soglasje k besedilom javnih razpisov iz dejavnosti sklada,
- daje predhodno soglasje k investicijskim programom,
- obravnava druga gradiva v zvezi s poslovanjem sklada.«.

#### 16. člen

24. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Mestni svet imenuje direktorja za dobo štirih let. Po poteku mandata ustanovitelj lahko na podlagi javnega natečaja isto osebo ponovno imenuje za direktorja sklada.

Na podlagi sklepa o imenovanju predsednik nadzornega sveta sklene z direktorjem sklada individualno pogodbo o zaposlitvi.

Pravice in obveznosti delodajalca izvršuje za direktorja nadzorni svet.«.

#### 17. člen

25. člen se spremeni tako, da se na novo glasi:

»Direktor zastopa in predstavlja sklad, organizira in vodi delo ter poslovanje sklada ter:

- pripravlja finančni načrt, poslovni načrt in poslovno poročilo o delu sklada,
- daje navodila in smernice za delo delavcem sklada,
- predlaga nadzornemu svetu splošne pogoje poslovanja,
- sprejema in izdaja sklepe in odločbe o posamičnih zadevah iz pristojnosti sklada ter odloča o oddaji stanovanj in drugih nepremičnin v najem,
- predlaga ukrepe ter obravnava vprašanja, ki se nanašajo na delovanje sklada,
- skrbi, da sklad posluje v skladu z zakonom in aktom o ustanovitvi,
- po potrebi imenuje delovna telesa za posamezne naloge,
- po potrebi sprejema splošne akte, ki so potrebni za delovanje sklada.

Direktor sklada odgovarja za škodo, ki je nastala zaradi njegovega nevestnega ali protipravnega ravnanja.«.

#### 18. člen

Za 26. členom se dodata nova 26 a. in 26. b člen, ki se glasita:

#### » 26.a člen

Direktor je lahko predčasno razrešen:

- če poda pisno odstopno izjavo,
- če ustanovitelj ne sprejme letnega poročila sklada, ker meni, da so navedbe direktorja v letnem poročilu netočne ali zavajajoče oziroma dajejo napačno sliko stanja sklada, te domneve pa potrdi Računsko sodišče ali pooblaščen revizor, ki ga posebej za ta namen imenuje ustanovitelj,
- če ni izpolnjeval obveznosti, ki mu jih nalagata zakon in ta odlok, ali ni izpolnil cilja oziroma ciljev, določenih v poslovnem in finančnem načrtu sklada.

#### 26. b člen

Če direktor umre, postane poslovno nesposoben ali je razrešen iz krivdnih razlogov, opravlja njegovo funkcijo do imenovanja novega direktorja predsednik nadzornega sveta ali član nadzornega sveta, ki ga za to pooblasti ustanovitelj, vendar najdlje 90 dni. V času, ko član nadzornega sveta opravlja funkcijo direktorja, mu miruje članstvo v nadzornem svetu.

Če direktor poda odstopno izjavo ali mu poteče mandat, mora predsednik nadzornega sveta izvesti vse postopke za imenovanje novega direktorja najmanj 90 dni pred potekom odpovednega roka oziroma mandata direktorja sklada.

Če se na javni natečaj za direktorja nihče ne prijavi, če nihče od prijavljenih kandidatov ni izbran oziroma imenovan, ali če direktorju predčasno preneha mandat iz razlogov, ki niso navedeni v prvem in drugem odstavku tega člena, pooblasti ustanovitelj predsednika nadzornega sveta ali člana nadzornega sveta za opravljanja funkcije direktorja za čas do imenovanja novega direktorja, vendar za največ 90 dni. V tem času pooblaščenca miruje članstvo v nadzornem svetu.

V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena je predsednik nadzornega sveta oziroma njegov namestnik dolžan nemudoma sprožiti postopke, ki so potrebni za imenovanje novega direktorja.«.

#### 19. člen

28. člen se spremeni tako da se na novo glasi:

»Sklad preneha:

- z izpolnitvijo namena, za katerega je bil ustanovljen,
- če se združi z enim ali več javnih skladov v novo pravno osebo,
- če se pripoji k drugi pravni osebi javnega prava,
- če se vrednost kapitala zmanjša pod 10.000.000 EUR,
- če postane sklad insolventen,
- če tako odloči ustanovitelj.

V primerih iz prve in šeste alineje prejšnjega odstavka tega člena se postopek prenehanja sklada začne s sklepom o prenehanju sklada in začetku likvidacije, ki ga sprejme ustanovitelj.

V primerih iz druge in tretje alineje prvega odstavka tega člena sklad z združitvijo ali pripojitvijo preneha, ne da bi bila prej opravljena njegova likvidacija.

V primeru iz pete alineje prvega odstavka tega člena lahko predlog za prenehanje sklada pri sodišču vložijo upniki, ki imajo do sklada zapadle neporavnane terjatve v višini najmanj 10% kapitala sklada.«.

## KONČNA DOLOČBA

#### 20. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 360-01-2/2001

Nova Gorica,

Matej Arčon  
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG EDVARDA KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12  
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka:360-01-2/01-7

Nova Gorica, 30. marca 2016

## OBRAZLOŽITEV

### **1. Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po sprejemu Odloka spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: odlok):**

Temeljni razlog za sprejem predlaganega odloka je njegova uskladitev z veljavno zakonodajo, zlasti z določbami Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe) in Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe). Z odlokom se tudi urejajo posamezna vprašanja, za katera se je v praksi izkazalo, da jih je potrebno rešiti, določene določbe pa se zaradi jasnosti in preglednosti podrobneje opredeljujejo. Uskladitev z veljavno zakonodajo je bila opravljena v delih odloka, v katerih se le-ta sklicuje na posamezne predpise, ki so bili v tem času spremenjeni oz. ne veljajo več, dejavnosti Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: sklad) so se uskladile v veljavno Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/97 in spremembe). Z Zakonom o javnih skladih so usklajena določila, ki se nanašajo na splošne pogoje poslovanja sklada, na financiranje delovanja sklada, uporabo presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanjem primanjkljaja, pogoje za razrešitev direktorja, pogoji za člane nadzornega sveta in prenehanje sklada. S Stanovanjskim zakonom so usklajene določbe, ki se nanašajo na namen ustanovitve sklada ter na zagotavljanje sredstev za poslovanje sklada. Z odlokom se podrobneje opredeljujejo pristojnosti direktorja, dodajajo določene pristojnosti nadzornemu svetu, rešuje se tudi vprašanje zagotavljanja opravljanje funkcije direktorja v primeru, da direktor ne bi bil pravočasno imenovan na podlagi javnega natečaja ali v drugih primerih predčasnega prenehanja mandata direktorja. Dodaja se tudi vrednost namenskega premoženja sklada, ki je v veljavnem odloku ni.

### **2. Cilji, ki se želijo doseči s sprejemom odloka:**

Cilj, ki se želi doseči, je usklajenost odloka z veljavno zakonodajo ter odpravi pomanjkljivosti odloka, ki so se izkazale v praksi.

### **3. Pravne podlage za sprejem odloka:**

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe)
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe)
- Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12)

### **4. Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:**

Usklajenost z veljavno zakonodajo, boljša normativna ureditev področja.

### **5. Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:**

S sprejemom predlaganega odloka za Mestno občino Nova Gorica ne bodo nastale nove materialne obveznosti.

**6. Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok:**  
Takšnih okoliščin ni.

**Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagamo, da obravnava in sprejme predloženi Odlok spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.**

Matej Arčon  
ŽUPAN

Prpravila:  
Mag. Vesna Mikuž  
Direktorica občinske uprave