



STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica

- javni sklad

Nadzorni svet

Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica

Na podlagi 20. člena Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05 in 78/09) je Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica na seji dne 06.05.2011 sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Pravilnik o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica št. 07-6/2010, ki ga je dne 06.05.2011 direktorica Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica predložila v obravnavo in sprejem Nadzornemu svetu Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

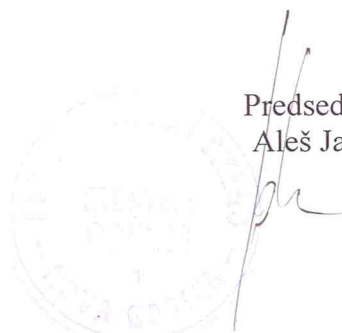
2.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 007-6/2010

Datum: 06.05.2011

Predsednik:
Aleš Jakin





STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica

- javni sklad

Trg Edvarda Kardelja št. 1, Nova Gorica

Na podlagi 20. in 25. člena Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/2001, Uradni list RS, št. 114/05 in 78/09), skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) ter na podlagi sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica št. 007-6/2010 z dne 06.05.2011 Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica objavlja naslednji

P R A V I L N I K

o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica ter načela in postopki pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem sklada.

Ta pravilnik se ne uporablja za stvarno premoženje, katerega pridobivanje, razpolaganje in upravljanje je posebej urejeno z zakonom ali podzakonskim predpisom.

2. člen

Posamezni izrazi imajo v tem pravilniku naslednji pomen:

1. sklad oziroma premoženje sklada pomeni Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica oziroma premoženje Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.
2. stvarno premoženje sklada so nepremičnine in premičnine,
3. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja,
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava,
5. upravljanje s stvarnim premoženjem pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.

6. upravljavec premoženja je uprava sklada,
7. uporaba stvarnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredna skrb zanj,
8. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije javni skladi in javna podjetja,
9. javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno,
10. javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem sklada,
11. neposredna pogodba je metoda ravnanja, katere predmet je nepremičnina ali premičnina, pri kateri ni potrebno, da je pred njeno sklenitvijo izvede katera od drugih metod razpolaganja

II. NAČELA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

(načelo gospodarnosti)

3. člen

Stvarno premoženje sklada, ki ga nihče ne potrebuje, je treba prodati ali oddati v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za sklad.

(načelo odplačnosti)

4. člen

Stvarnega premoženja sklada ni dovoljeno odtujiti neodplačno, razen, če je to dovoljeno z zakonom, odplačno pa samo pod pogoji in na načine, določenimi v tem pravilniku.

(načelo enakega obravnavanja)

5. člen

Sklad vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

(načelo preglednosti)

6. člen

Sklad vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

(načelo javnosti)

7. člen

Ravnanje s stvarnim premoženjem sklada je javno, razen v primerih, ko poseben zakon določa drugače.

Sklad vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

III. POSTOPKI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

8. člen

Nadzorni svet odloča o navedenih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem sklada:

- o pravnih poslih pridobivanja stvarnega premoženja v posamični vrednosti nad 50.000,00 €
- o pravnih poslih razpolaganja s stvarnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000,00 €
- o neodplačnih prenosih lastninske pravice na stvarnem premoženju,
- o pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem sklada, ki se sklepajo na podlagi petega odstavka 16. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin;
- o pravnih poslih oddajanja nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo
- o pravnih poslih ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju,
- o pravnih poslih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic na nepremičnem premoženju v lasti sklada, če bi višina nadomestila za ustanovitev take pravice v obdobju enega leta preseгла 10.000,00 €.

O drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem sklada odloči in sklene pravni posel direktor sklada.

9. člen

Premoženje, ki je predmet ravnanja s stvarnim premoženjem, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno.

Pred ravnanjem s posameznim nepremičnim premoženjem mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

Pred ravnanjem s posameznim premičnim premoženjem, katerega vrednost je izkustveno višja od 2.000,00 €, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

10. člen

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

IV. PRIDOBIVANJE STVARNEGA PREMOŽENJA

11. člen

Stvarno premoženje sklada se lahko pridobiva samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje njegovih nalog, brez nepotrebnih zalog. Pri tem je potrebno upoštevati načelo učinkovitosti in gospodarnosti ravnanja s sredstvi, ki so predvidena kot plačilo za pridobitev stvarnega premoženja.

V. RAZPOLAGANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM

12. člen

Za izvedbo pravnega in zakonitega postopka razpolaganja ter pripravljanih dejanj v zvezi z razpolaganjem s stvarnim premoženjem sklada je odgovoren direktor.

13. člen

Stroške pripravljanih dejanj in druge stroške prodaje stvarnega premoženja krije sklad ter jih s prodajno pogodbo zaračuna kupcu.

Kupec je dolžan plačati vse davke in druge dajatve ter vse stroške v zvezi s prodajo stvarnega premoženja (npr. davščine, stroške cenitve, izdelave pogodbe, notarske stroške ter stroške izvedbe pogodbe v zemljiški knjigi).

14. člen

Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot osem dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stvarne ali obligacijske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo lahko sklad izda po prejemu celotne kupnine.

15. člen

Pravni pregled stanja stvarnega premoženja (v nadaljevanju: pravni pregled) vsebuje pregled stvarnega premoženja z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarno pravnih pravic in obveznosti sklada do tretjih oziroma tretjih do sklada.

Še posebej natančen mora biti pravni pregled v primerih:

- ko zemljiškoknjižno stanje/lastniško stanje/registracijsko stanje ne ustreza dejanskemu in sklad ni vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik nepremičnine ampak lastninsko pravico izkazuje na drug način,
- ko je stvarno premoženje ali njegov del oddan v najem, ali na njem obstajajo ali bi lahko obstajale druge stvarne ali obligacijske pravice v korist tretjih oseb,

- v drugih primerih, ko je to potrebno za ugotovitev dejanskega stanja v zvezi z lastništvom, stanjem posesti, obremenitvami ali dovoljenji za uporabo stvarnega premoženja in je to nujno
- potrebno zaradi učinkovitejše izvedbe postopka prodaje.

16. člen

Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

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

a) Javna dražba

17. člen

Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

18. člen

Javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

19. člen

Izvedba javne dražbe se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu, lahko pa je objavljena tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja. Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in ne več od 45 dni.

Objavijo se naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe;
- opis predmeta prodaje;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- izklicno ceno in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 % izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;

- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interese pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko direktor sklada postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni dražitelj.

Javna dražba se lahko izvede v elektronski obliki.

20. člen

Javno dražbo vodi komisija oziroma oseba, ki jo za to pooblasti direktor sklada.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, in z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se po tem pravilniku štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena, ali če je s članom komisije ali cenilcem v zakonu ali v svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne,
- oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenec oziroma posvojitelj,
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnekoli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom v njegovo nepristranost pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Če izklicna vrednost ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

21. člen

O javni dražbi se piše zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije oziroma osebi, ki vodi javno dražbo;
- predmetu dražbe;
- izklicni vrednosti;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi, in
- najvišji izklicani ceni in imenu oziroma firmi kupca ter ugotovitvah, da je bil kupec pozvan k sklenitvi pogodbe ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

22. člen

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko ponudnik podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, ponudnik zadrži njegovo varščino.

b) Javno zbiranje ponudb

23. člen

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem sklada.

Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu, lahko pa je objavljena tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

Javno zbiranje ponudb se lahko izvede v elektronski obliki.

24. člen

Objavijo se naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta prodaje;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 10 odstotkov ponujene cene in številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje za namen oblikovanja ponudbe za nakup;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve v zvezi s postopkom prodaje;
- način in rok plačila kupnine ter navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- navedbo, da lahko direktor sklada postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije,
- kontaktne osebe prodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

25. člen

Pred obravnavo prispelih ponudb se preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe se izločijo in se o tem obvesti ponudnika, lahko pa se ponudnika pozove k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo. Rok za dopolnitev te ponudbe je pet dni od prejema poziva za dopolnitev.

26. člen

Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, se lahko:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Postopek javnega zbiranja ponudb mora biti izveden v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače se šteje, da je postopek neuspešen.

27. člen

Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše zapisnik

Po prejemu ponudb se lahko z namenom doseganja za prodajalca ugodnejše ponudbe izvedejo dodatna pogajanja.

Zapisnik o odpiranju ponudb vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
- imenih članov komisije oziroma osebi, pooblaščenici za vodenje postopka;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih cenah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem ali ponudniki izpolnjujejo pogoje;
- najvišji ponujeni ceni in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena vrednost oziroma ob izvedbi postopka pogajanja cena, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

28. člen

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena vrednost stvarnega premoženja ali v postopkih iz predhodnega člena tega pravilnika ni bila dosežena vsaj cena, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

O neuspelem javnem zbiranju ponudb se obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopka s pogajanja.

29. člen

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, lahko sklad podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, sklad zadrži njegovo varščino.

c) Neposredna pogodba

30. člen

Nepremično premoženje se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €,
- gre za prodajajo solastninskega deleža na nepremičnini, ki je manjši od 50 %,
- gre za dosego javne koristi z odkupom ali menjavo nepremičnin zaradi rušenja, prenove ter elementarnih ali drugih nesreč oziroma za izvajanje zamenjave stanovanj zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda,
- gre za menjavo nepremičnin pod pogojem, da se vrednost premoženja sklada z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000,00 €,
- gre za prodajo zasedenega stanovanja,
- gre za prodajo stanovanja predkupnemu upravičencu v primeru, ko ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov; v tem primeru imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico,
- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrani metodi razpolaganja javna dražba oziroma javno zbiranje ponudb in ponovno izvedeni metodi razpolaganja znižano izklicno ceno za največ 15 %; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15 % od objavljene cene ponovno izvedene metode razpolaganja; pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja.

31. člen

V postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem na podlagi metode neposredne pogodbe sklad z zainteresirano osebo opravi pogajanja o ceni.

Zapisnik o opravljenih pogajanjih je sestavni del pogodbe.

V. UPRAVLJANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM

32. člen

Skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja zajema zlasti:

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine,
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster,
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja,
- zavarovanje stvarnega premoženja.

33. člen

Skrb za dejansko urejenost nepremičnega premoženja zajema zlasti manjša popravila in dela na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so pleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno, s katerim se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

34. člen

Upravljanje zajema tudi skrb za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja, še zlasti izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del in izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti, zunanjega videza, inštalacije, napeljave, tehnološke naprave in oprema pa se posodobijo oziroma se izvedejo njihove izboljšave.

35. člen

Za izvedbo upravljaljskih nalog je odgovoren direktor sklada.

a) Oddaja stvarnega premoženja v najem

36. člen

Stvarno nepremično premoženje, ki ga sklad ni predvidel za postopek razpolaganja, se odda v najem in sicer kot:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnico upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje ali poslovni prostor, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje ali poslovni prostor);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno oziroma kadrovske najemno stanovanje);
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje);
- stanovanje ali bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

b) Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

37. člen

Za oddajo neprofitnih stanovanj v najem sklad enkrat letno objavi javni razpis v sredstvih javnega obveščanja.

Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem;
- podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
- dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
- podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe in varščine ter pogoje glede plačila,
- podatek o morebitni odločitvi najemodajalca o oblikovanju ločenih prednostnih listah (lista A in lista B),
- okvirno število razpoložljivih neprofitnih stanovanj, pri čemer se posebej opredelijo stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine za uporabo stanovanja, upošteva tudi podatek o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov,
- opredelitev prednostnih kategorij prosilcev,
- podatek o prednostni kategoriji prosilcev, če eden ali več prosilcev doseže v razpisu enako število točk po obrazcu za oceno stanovanjskih razmer,
- okvirni rok, v katerem bodo neprofitna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
- rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
- višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin,
- možnost spremembe najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, skladno z 90. Členom Stanovanjskega zakona.

38. člen

V javnem razpisu se lahko sklad odloči za oblikovanje dveh prednostnih list, ločeno za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere ne morejo biti zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine, ter za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek morebitni zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

39. člen

Sklad lahko v posameznem razpisu razpiše tudi plačilo lastne udeležbe kot prednost pri pridobitvi stanovanja in vplačilo varščine, ki se najemniku povrne pod pogoji in na način, določen s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter pogodbo z upravičencem do pridobitve neprofitnega stanovanja.

Morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine lahko sklad predpiše za največ polovico stanovanj, ki so predmet posameznega razpisa.

40. člen

Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem sklad lahko predpiše poleg pogojev, določenih s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji ne smejo presežati najvišjega možnega števila točk, ki ga določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

41. člen

Direktor imenuje tričlansko strokovno komisijo, ki prouči utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter ogledu stanovanjskih razmer pri udeležencih razpisa.

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva pridobi komisija neposredno od pristojnih državnih organov.

Komisija določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge. Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

42. člen

Za vodenje razpisnega postopka in sestavo prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v najem se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

43. člen

Odločbo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj izda ob upoštevanju zakona, ki ureja splošni upravni postopek, pooblaščen oseba najemodajalca, v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa.

Zoper odločitev pristojnega organa sklada je dopustna pritožba na Župana Mestne občine Nova Gorica. Odločitev o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb sklad objavi seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem tudi ne zadržijo sklepanje najemnih pogodb.

44. člen

Skladno z objavljenim seznamom sklad pozove upravičence k sklenitvi najemne pogodbe. Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

Neprofitno najemno stanovanje se odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe in izročitvijo ključev stanovanja najemniku.

Pred objavo seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna najemna stanovanja, sklad najemne pogodbe ne sme skleniti.

45. člen

Če se upravičenec iz seznama ne odzove na ponoven poziv k sklenitvi najemne pogodbe, se črta iz seznama upravičencev do neprofitnega najemnega stanovanja.

46. člen

Najemniki so dolžni pri uporabi neprofitnih stanovanj skrbeti za upoštevanje določb zakona, sklenjene najemne pogodbe ter hišnega reda, upoštevaje načelo skrbne rabe stanovanja ter skupnih delov stavbe.

47. člen

Sklad je skladno z določbo 4. odstavka 106. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08) pri svojih neprofitnih najemnikih, ki prebivajo v neprofitnem najemnem stanovanju, ki presega predpisane površinske normative za dodelitev oziroma bivanje v primernem neprofitnem najemnem stanovanju, kot jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09), izvaja prisilne ukrepe zamenjave stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda.

Sklad pozove najemnika, ki prebiva v prevelikem stanovanju, k sklenitvi najemne pogodbe za stanovanje, ki je primerno spremenjenim potrebam najemnika stanovanja glede na stanovanjsko površino, lokacijo stanovanja, legi (nadstropju), višini najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

V kolikor najemnik ponujeno stanovanje odkloni oziroma se na poslan poziv v postavljenem roku 30. dni ne izjasni, se šteje, da je bilo ponujeno stanovanje odklonjeno.

Sklad najemniku, ki prebiva v neprofitnem najemnem stanovanju, ki presega predpisane površinske normative za dodelitev oziroma bivanje v primernem neprofitnem najemnem stanovanju določene v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, če se s tem strinja ali če to želi, za razliko nad predpisanim površinskim normativom v m² obračuna prosto oblikovano (tržno) najemnino.

48. člen

Sklad lahko vsakih pet let od najemnikov neprofitnih stanovanj zahteva podatke o denarnih prejemkih, izjavo o premoženjskem stanju in s strani pristojnega davčnega urada overjeno kopijo napovedi za odmero dohodnine za preteklo leto.

Podatke o denarnih prejemkih in izjavo o premoženjskem stanju se zahteva za obdobje zadnjih 12 mesecev pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja, najemnik pa mora dokazila predložiti najemodajalcu v roku 30 dni od prejema zahteve.

Sklad odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh zahtevanih dokazil z odločbo v upravnem postopku.

Zoper odločitev pristojnega organa sklada je dopustna pritožba na Župana Mestne občine Nova Gorica.

49. člen

Če se socialne razmere najemnika, ki plačuje za stanovanje prosto oblikovano najemnino, spremenijo tako, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

c) Izračun neprofitne najemnine

50. člen

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena stanovanjskega zakona.

Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:

Vrednost stanovanja = (je enako) število točk x (pomnoženo) vrednost točke x (pomnoženo) uporabna površina x (pomnoženo) vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x (pomnoženo) vpliv lokacije stanovanja.

Vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja oziroma na višino najemnine predpiše občina z odlokom in lahko znaša največ do 30 % od predpisane najemnine.

51. člen

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

Vrednost točke za izračun neprofitnih stanovanj znaša 2,63 €.

52. člen

Najemnina za neprofitna najemna stanovanja pokriva naslednje stroške:

- stroške vzdrževanja ter zavarovanja skupnih delov stanovanjske stavbe, ki znašajo 1,11 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let,
- stroške za opravljanje upravniških storitev, ki znašajo 0,40% od vrednosti stanovanja,
- amortizacije, ki znašajo 1,67 % od vrednosti stanovanja, če so mlajša od 60 let oziroma 0,97 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let,

- stroške financiranja, ki znašajo 1,50 % od vrednosti stanovanja.

Seštevek stopenj posameznih elementov neprofitne najemnine nam da za vsa stanovanja letno stopnjo neprofitne najemnine, ki znaša 4,68 % od točkovne vrednosti stanovanja.

53. člen

Mesečna neprofitna najemнина se izračuna po naslednjem obrazcu:

Vrednost stanovanja x (pomnoženo) letna stopnja najemnine : (deljeno) 12 mesecev.

Najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec.

Od najemnine, ki ni plačana v roku iz prvega odstavka tega člena, se od poteka roka naprej plačajo zakonite zamudne obresti.

d) Dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj in poslovnih prostorov

54. člen

Kadar sklad ne more oddati stanovanja v neprofitni najem, odda tako stanovanje v najem za določen čas z neposredno pogodbo in tržno najemnino tistemu prosilcu, katerega površina stanovanja je primerna glede na število družinskih članov.

Kadar sklad dodeljuje poslovni prostor, odda poslovni prostor v najem z metodo javne ponudbe.

Tržna najemнина za stanovanje oziroma najemнина za poslovni prostor se določi v višini neprofitne najemnine izračunane po določbah tega pravilnika, ki se poveča do 50 % (tržna najemнина za stanovanja in poslovne prostore).

e) Dodeljevanje službenih najemnih stanovanj

55. člen

Službena najemna stanovanja dodeljuje sklad v najem na predlog Župana Mestne občine Nova Gorica, kadar oceni, da za to obstajajo upravičeni razlogi.

Predlog župana mora vsebovati razloge za dodelitev službenega stanovanja ter obdobje, za katero naj se sklene najemna pogodba.

Najemnina za oddano službeno (kadrovsko) stanovanje v najem se izračuna v višini neprofitne najemnine izračunane po določbah tega pravilnika, ki se poveča za 25 % (službena najemnina).

Najemnik službenega stanovanja lahko pred potekom najemnega razmerja predlaga podaljšanje najemne pogodbe. V kolikor najemnik ob izteku najemnega razmerja še vedno izpolnjuje

kriterije, ki jih je izpolnjeval ob dodelitvi službenega stanovanja, mu sklad podaljša najemno pogodbo za določen čas s sklenitvijo dodatka k najemni pogodbi. V kolikor najemnik ne zaprosi za podaljšanje najemnega razmerja oziroma mu podaljšanje ni bilo odobreno, mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.

f) Dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj

56. člen

Kadar sklad dodeljuje stanovanja, namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencev ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje), odda tako stanovanje v najem z metodo razpolaganja javne ponudbe oziroma na podlagi seznama upravičencev do dodelitve takega stanovanja, ki ga vodi center za socialno delo.

Ko je zgrajeno namensko najemno stanovanje, se stanovanje odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe za nedoločen čas.

Najemnina za oddano namensko stanovanje v najem se izračuna v višini neprofitne najemnine izračunane po določbah tega pravilnika (namenska neprofitna najemnina).

g) Dodeljevanje bivalnih enot oziroma neprofitnih socialnih stanovanj

57. člen

Kadar sklad dodeli bivalno enoto za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, odda tako bivalno enoto na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote, ki ga vodi pristojni center za socialno delo. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni prevetritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke, centra za socialno delo ali po uradni dolžnosti.

58. člen

V primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko sklad prizadetemu v nesreči, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodeli socialno neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče.

Sklad lahko po poprejšnjem mnenju centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna dodelitev najemnega stanovanja potrebna zaradi varstva interesov otrok.

59. člen

Oseba, katere vlogo za izjemno dodelitev bivalne enote oziroma neprofitnega socialnega stanovanja sklad zavrne, se lahko pritoži na Župana Mestne občine Nova Gorica.

VI. ODDAJA STVARNEGA PREMOŽENJA V NAJEM NA PODLAGI NEPOSREDNE POGODBE

60. člen

Ne glede na določbe tega pravilnika se oddaja stvarnega premoženja v najem lahko opravi na podlagi neposredne pogodbe, in sicer:

1. v primeru oddaje nepremičnine v najem, če sklad ni 100 % lastnik nepremičnine,
2. v primeru oddaje stanovanj v najem zaposlenim pri neposrednih oziroma posrednih proračunskih uporabnikih,
3. če javna ponudba za oddajo stanovanja ni uspela, takoj po neuspeli javni ponudbi,
4. v primeru oddaje stvarnega premoženja za potrebe nevladnih humanitarnih organizacij ali organizacij oziroma društev mladih, ki delujejo na področju šolstva, znanosti, športa, sociale, zdravstva, kulture ali človekovih pravic,
5. če se stvarno premoženje odda osebi javnega prava in gre za oddajo za določen čas, ki ne sme biti daljši od deset let.

61. člen

O oddaji stvarnega premoženja v najem ter o sklenitvi najemne pogodbe odloča direktor.

62. člen

V najemni pogodbi se določi, da nosi najemnik stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini.

VII. ZAMENJAVA STANOVANJ

63. člen

Sklad v okviru svojih možnosti omogoča menjave najemnih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropju) in višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja.

O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave najemnega stanovanja sklad odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Oseba, katere vlogo za zamenjavo najemnega stanovanja sklad zavrne, se lahko pritoži na Župana Mestne občine Nova Gorica.

VIII. ZAVAROVANJE STVARNEGA PREMOŽENJA

64. člen

Stvarno premoženje se mora zavarovati, če zakon tako določa. Zavaruje se na način, kot ga predpisuje zakon, ali na način, ki je za stvarno premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

O zavarovanju stvarnega premoženja odloča direktor ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja v preteklih 5 letih, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s sredstvi.

IX. OBREMENJEVANJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

65 člen

Stavbna pravica oziroma služnost na nepremičnini last sklada se ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

Za postopek ustanovitve stavbne pravice oziroma služnosti na nepremičnini last sklada se uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

V pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice oziroma služnosti na nepremičnini last sklada je treba stavbno pravico oziroma služnost določiti v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da čim manj obremenjujejo nepremičnino v lasti sklada.

X. EVIDENCA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

66. člen

Sklad vodi evidenco lastnega stvarnega nepremičnega premoženja.

Sklad je dolžan enkrat letno preveriti usklajenost podatkov evidence nepremičnega premoženja sklada z evidenco o tem premoženju pri Geodetski upravi Republike Slovenije.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

67. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 88/04 in 5/06).

68. člen

Postopki razpolaganja in upravljanja, ki so bili začeti do uveljavitve tega pravilnika, se nadaljujejo in končajo po določbah tega pravilnika.

69. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-6/2010
Datum: 06.05.2011



Direktorica
stanovanjskega sklada:

Natasa Leban, mag.