



**MESTNA OBČINA NOVA GORICA**

**Mestni svet**

Na podlagi 1. odstavka 158. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08), 52. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05 in 24/06) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na sejah dne 26.09.2001 (Uradne objave, št. 21/01), dne 01.12.2005 (Uradni list RS, št. 114/05) in dne 24.09.2009 (Uradni list RS, št. 78/09) sprejemal

## **ODLOK O USTANOVITVI**

### **Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (neuradno prečiščeno besedilo)**

#### **I. TEMELJNE DOLOČBE**

##### **Ustanovitev**

##### **1. člen**

S tem odlokom se ustanovi Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju sklad) tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 11/95 in 5/96), matična številka 5921279. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica na podlagi tega akta nadaljuje z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih (v nadaljevanju: ZJS), Stanovanjskim zakonom in tem odlokom.

##### **2. člen**

Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08), Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02, 25/02 in Uradni list RS, št. 38/05 in 24/06), ta odlok in drugi predpisi.

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

Sklad posluje v svojem imenu in na svoj račun.

Ustanovitev sklada se vpiše v sodni register.

## **Ustanovitelj**

### 3. člen

Ustanoviteljica sklada je Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica.

Pristojnosti ustanovitelja določajo Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Statut Mestne občine Nova Gorica, ta odlok in drugi predpisi.

Ustanovitelj lahko odpravi vsako razpolagalno dejanje, ki je v nasprotju z namenom, zaradi katerega je bil javni sklad ustanovljen.

### 4. člen

K skladu lahko pristopijo tudi druge lokalne skupnosti, ki za to izkažejo pravni interes. Medsebojna razmerja se uredijo s posebno pogodbo, ki stopi v veljavo s soglasjem Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica.

## **Ime in sedež**

### 5. člen

Ime sklada je: Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, javni sklad.  
Skrajšana označba imena je: Stanovanjski sklad Nova Gorica.

### 6. člen

Sedež sklada je v Novi Gorici.

Naslov sklada je: Trg Edvarda Kardelja št. 1, 5000 Nova Gorica.

O spremembi naslova sklada odloča župan s posebnim sklepom.

### 7. člen

Sklad ima žig okrogle oblike. V sredini žiga je grb Mestne občine Nova Gorica, okrog grba pa je napis: STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA.

## **II. NAMEN SKLADA**

### 8. člen

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica se organizira kot neprofitna organizacija in se vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska inštitucija za financiranje stanovanjske oskrbe, ki skrbi za izvajanje občinskega stanovanjskega programa, skrbi za financiranje izgradnje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter z ugodnimi posojili spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica.

## 9. člen

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim stanovanjskim premoženjem, ki ga ustanovitelj s tem odlokom prenaša kot namensko premoženje na stanovanjski sklad, z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, zlasti pa opravlja dejavnost iz prejšnjega člena tako, da predvsem:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanovitelj s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vsa stanovanja;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Nova Gorica;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

## III. DEJAVNOST SKLADA

### 10. člen

Dejavnosti sklada po standardni klasifikaciji dejavnosti so:

- J/65.22 Drugo kreditno posredništvo,
- J/65.23 Drugo finančno posredništvo d.n.,
- K/70.110 Organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg,
- K/70.12 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- K/70.20 Dajanje lastnih nepremičnin v najem,
- K/70.31 Dejavnost agencij za posredništvo v prometu z nepremičninami,
- K/70.32 Upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- L/78.11 Dejavnost uprave,
- L/75.13 Dejavnost javnih ustanov za pospeševanje poslovnih dejavnosti.

## **IV. POSLOVANJE SKLADA**

### **11. člen**

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

Splošni pogoji poslovanja morajo določati:

- merila za določitev upravičencev do stanovanjskega posojila oziroma poročstva ali drugih ugodnosti iz 2. člena Zakona o javnih skladih;
- merila za določitev namenske rabe posojil oziroma poroštev ali drugih ugodnosti iz 2. člena Zakona o javnih skladih;
- vsebino pravic in obveznosti javnega finančnega sklada in upravičencev na podlagi danih stanovanjskih posojil oziroma poroštev ali drugih ugodnosti iz 2. člena Zakona o javnih skladih;
- merila za določitev načina zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin (npr. oddajanje v najem, dodeljevanje pravic gradnje na nepremičninah ipd.);
- merila za določitev upravičencev;
- vsebino pravic in obveznosti javnega nepremičninskega sklada in upravičencev na podlagi najemne pogodbe oziroma drugih pogodb, ki jih sklepa javni nepremičninski sklad zaradi smotrne rabe nepremičnin.

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

## **V. SREDSTVA SKLADA**

### **Namensko premoženje**

#### **12. člen**

Namensko premoženje, ki se prenaša na sklad, predstavljajo stanovanja in stanovanjske hiše v lasti Mestne občine Nova Gorica, ki jih Mestna občina Nova Gorica s tem odlokom prenaša na sklad.

Premoženje sklada predstavljajo tudi stanovanja, stanovanjske hiše ter ostalo nepremično premoženje obstoječega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica. Premoženje sklada so tudi vsi prihodki iz razpolaganja z nepremičninami, ki jih je ustanovitelj prenesel na sklad (najemnine, kupnine, vračila danih stanovanjskih posojil in drugo). Sklad prevzame tudi vse pravice in obveznosti obstoječega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

Vrednost namenskega stanovanjskega premoženja se vpiše v sodni register.

#### **13. člen**

Namensko stanovanjsko premoženje iz prejšnjega člena so sredstva ustanovitelja oziroma pravnega prednika v naslednjih oblikah:

- terjatve iz dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim in pravnim osebam;
- terjatve iz poslovanja z nepremičninami;
- terjatve do bank za dane kratkoročne depozite;

- vrednostni papirji;
- denar na žiro računu in v blagajni;
- nepremičnine;
- namenska stanovanjska sredstva v proračunu.

## **Sredstva za delo**

### 14. člen

Ustanovitelj zagotavlja opremo in poslovne prostore, potrebne za delo sklada.

Ustanovitelj v proračunu zagotavlja sredstva za delo sklada in sicer:

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

### 15. člen

Sredstva za poslovanje in delo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica se zagotavljajo:

- iz proračuna;
- iz presežkov prihodkov nad odhodki;
- iz prihodkov od dejavnosti, ki se nanaša na namensko premoženje;
- iz prihodkov v postopkih odločanja o posamičnih zadevah, ki niso prihodek proračuna;
- iz drugih prihodkov, ki jih določi ustanovitelj.

## **Ločitev premoženja**

### 16. člen

Premoženje sklada je namensko in se lahko uporabi samo za namene, za katere je sklad ustanovljen.

Sklad mora z namenskim premoženjem upravljati tako, da se ohranja oziroma povečuje vrednost tega premoženja.

## **VI. PRISTOJNOSTI USTANOVITELJA**

### 17. člen

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica ima naslednje pristojnosti:

- določi namen javnega sklada, zaradi katerega je javni sklad ustanovljen,
- sprejme poslovno politiko in daje soglasje k splošnim pogojem poslovanja,
- odloča o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada,
- sprejema poslovni in finančni načrt ter letno poročilo javnega sklada,
- odloča o uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada,

- daje soglasje k sprejetju drugega premoženja od drugih oseb in k skupnim projektom javnega sklada z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami,
- imenuje in razrešuje člane oziroma članice nadzornega sveta in direktorja javnega sklada,
- na predlog nadzornega sveta imenuje revizorja oziroma revizorko,
- odloča o likvidaciji javnega sklada,
- daje predhodno soglasje k investicijskim programom,
- odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in tem odlokom.

## **V. ORGANA SKLADA**

### 18. člen

Organa sklada sta nadzorni svet in direktor sklada.

### **Nadzorni svet**

### 19. člen

Nadzorni svet ima pet članov.

Člane nadzornega sveta imenuje mestni svet za dobo štirih let na predlog župana.

Člani nadzornega sveta so po poteku mandata lahko ponovno imenovani.

Vsaj en član nadzornega sveta mora biti usposobljen za računovodsko in finančno področje, vsaj en član pa za pravno področje.

Seje nadzornega sveta vodi predsednik nadzornega sveta. V odsotnost predsednika vodi seje namestnik predsednika z enakimi pooblastili, pravicami in odgovornostmi, kot jih ima predsednik nadzornega sveta.

### 20. člen

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada,
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada,
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami,
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada,
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada,
- sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada,
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja odhodkov nad prihodki javnega sklada,
- predlaga imenovanje revizorja,
- na zahtevo ustanovitelja pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada,
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma tem odloku.

## 20. a člen

Člani nazornega sveta morajo pri svojem delu ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika. Člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti.

Člani nadzornega sveta so upravičeni do sejin in povračila drugih stroškov skladno s predpisom, ki ga izda Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za finance.

## 21. člen

Nadzorni svet se mora sestati najmanj štirikrat v enem poslovnem letu.

Seje nadzornega sveta praviloma sklicuje predsednik nadzornega sveta. Sejo nazornega sveta skliče direktor javnega sklada, če tako zahtevata najmanj dva člana nadzornega sveta.

Nadzorni svet je sklepčen, če je na seji prisotna večina vseh članov.

Nadzorni svet sprejema odločitve z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas osebe, ki je vodila sejo.

## **Direktor sklada**

### 22. člen

Javni sklad ima direktorja.

Direktorja imenuje in razrešuje mestni svet na predlog nadzornega sveta javnega sklada.

Nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje direktorja na podlagi javnega natečaja.

### 23. člen

Mestni svet lahko za direktorja imenuje osebo, ki ima najmanj univerzitetno izobrazbo, vsaj osem let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodilnih delovnih mestih podobne zahtevnosti in ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje, pa obsodba ni pogojna.

### 24. člen

Mestni svet imenuje direktorja za dobo štirih let.

Na podlagi sklepa o imenovanju sklenu župan z direktorjem sklada individualno pogodbo o zaposlitvi.

Po poteku mandata mestni svet lahko na podlagi javnega natečaja isto osebo ponovno imenuje za direktorja javnega sklada.

### 25. člen

Direktor zastopa in predstavlja sklad.

Direktor organizira in vodi delo ter poslovanje sklada.

Direktor podpisuje vse listine in akte vezane na dejavnost sklada, izvršuje finančni načrt in plan dela sklada ter odloča o oddaji stanovanj in drugih nepremičnin.

Pri svojem delu je direktor dolžan varovati poslovno tajnost sklada.

Direktor mora zagotoviti, da sklad posluje v skladu z zakonom in tem odlokom.

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

## 26. člen

Direktor izdaja pravne akte v posamičnih zadevah iz pristojnosti delovanja sklada. Zoper odločitev direktorja pri odločanju o javnopravnih stvareh ima stranka pravico do pritožbe. O pritožbi odloča župan.

## **VIII. NADZOR NAD DELOM SKLADA**

### 27. člen

Nadzor nad delom sklada, poslovanjem in smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem sklada opravlja Nadzorni odbor Mestne občine Nova Gorica. Ustrezna revizijska hiša opravi letno revizijo v skladu z zakonom.

## **IX. PRENEHANJE SKLADA**

### 28. člen

Sklad preneha:

- če se tako odloči ustanovitelj,
- s stečajem,
- v drugih z zakonom določenih primerih.

V prvem primeru se izvede likvidacija sklada, za katero se smiselno uporabljajo določbe Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 30/93, 29/94, 20/98, 84/98 in 6/99) o likvidaciji delniške družbe.

V premeru stečaja se uporabljajo določbe Zakona o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (Uradni list RS, št. 67/93, 8/96-odl. US, 39/97 in 52/99).

V primeru prenehanja sklada ustanovitelj prevzame vse premoženje sklada in njegove obveznosti.

## **X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### 29. člen

Sklad prične nastopati v pravnem prometu z dnem vpisa v sodni register.

Z dnem vpisa sklada v sodni register preneha z delom Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, ki je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo št. 11/95 in 5/96) in Statutom Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo št. 15/99).

### 30. člen

Splošni pogoji poslovanja in drugi akti, potrebni za poslovanje sklada skladno z Zakonom o javnih skladih in tem odlokom o ustanovitvi morajo biti sprejeti najkasneje do 31.12.2002.



Do začetka uveljavitve splošnih pogojev poslovanja in drugih aktov, potrebnih za poslovanje sklada, se smiselno uporabljajo dosedanji akti (pravilniki) Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

#### 31. člen

Mestni svet imenuje člane nadzornega sveta najkasneje v šestih mesecih po sprejemu tega odloka. Z dnem imenovanja članov nadzornega sveta preneha funkcija predsednika in članov upravnega odbora Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

Do imenovanja članov nadzornega sveta naloge iz 20. člena tega odloka opravlja upravni odbor Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

#### 32. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha mandat dosedanjemu direktorju in nadzornemu odboru Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

Do imenovanja direktorja sklada opravlja funkcijo direktorja sklada z vsemi pooblastili in odgovornosti vršilec dolžnosti direktorja sklada, ki ga imenuje Župan Mestne občine Nova Gorica, vendar najdlje za eno leto.

#### 33. člen

Do zagotovitve proračunskih sredstev za delo sklada iz proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2002 se za izplačila iz prve in druge alineje 43. člena Zakona o javnih skladih sredstva zagotavljajo iz prihodkov od financiranja iz namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

#### 34. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, kot pravni naslednik bivšega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, prevzame vse njegove pravice, obveznosti in odgovornosti.

#### 35. člen

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnih objavah časopisa OKO.

Številka: 360-01-22001

Datum: 24.09.2009

Ž U P A N  
Mirko Brulc