

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 4. redni seji dne 23.09.2014 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 poslovanje 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 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 in bivalnih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot,
- dodeljevanje stanovanjskih posojil,
- subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine,
- kritje obratovalnih stroškov,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero in subvencioniranje obrestnih mer najetih posojil za nakup, izgradnjo ter prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- pridobivanje stanovanj,
- najem stanovanj na trgu z namenom oddajanja v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot,
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- sprejemanje strategije poslovanja,
- ravnanje z nepremičninami.

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), ki določa splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora najemodajalec posebej opredeliti v razpisu.

Stanovanjski sklad v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredeli prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena. Po svoji presoji lahko v razpis vključi tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa mora v razpisu posebej utemeljiti.

SS MONG v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določi, katera skupina ima prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu.

Z javnim razpisom se določi tudi okvirno število razpisanih stanovanj.

3. člen

(Rok in postopek za odločanje pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj)

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 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13; 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 Pravilnika o ravnanju s stvarnim premoženjem SS MONG (Uradni list RS, št. 43/2011).

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 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 samoupravno 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 izjemoma 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 5 let, 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 metodologijo za izračun neprofitne najemnine, povečana za 25% (službena najemnina).

10. člen (Prenehanje najemnega razmerja in izpraznitev 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 zakonu in v primeru če najemnik ne predloži dokazila iz drugega odstavka 7. člena teh splošnih pogojev.

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

11. člen (Sprememba kategorije stanovanja)

Nadzorni svet lahko s sklepom, če za to obstajajo utemeljene okoliščine, na predlog najemnika spremeni kategorijo stanovanja iz službenega v tržno najemno stanovanje.

Nadzorni svet bo obravnaval samo tiste vloge najemnikov, ki do Stanovanjskega sklada nimajo odprtih nobenih obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja oziroma niso na kakršenkoli drugi način predhodno že kršili najemnega razmerja.

Z najemniki, katerim bo nadzorni svet odobril spremembo kategorije stanovanja iz službenega v tržno najemno stanovanje, se s smiselnim upoštevanjem določil teh splošnih pogojev, ki veljajo za tržna stanovanja, sklene pogodba za oddajo tržnega stanovanja.

Upoštevač tretji odstavek 90. člena SZ-1 lahko Stanovanjski sklad neprofitno najemno razmerje spremeni v tržno najemno razmerje.

12. člen (Tržna najemna stanovanja)

Tržna najemna stanovanja se oddajajo v najem z neposredno pogodbo na podlagi 11. člena 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,

- 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 so sposobni plačevati tržno najemnino,
- 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 metodologijo za izračun neprofitne najemnine, povečana za 50% (tržna najemnina).

13. 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 (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

14. 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 izven javnega razpisa. Postopek dodelitve stanovanj in stanovanjskih stavb se začne na pobudo prosilca, o dodelitvi pa odloča nadzorni svet. Na podlagi sklepa nadzornega sveta o dodelitvi stanovanja ali stanovanjske stavbe, stanovanjski sklad upravičencu dodeli primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo.

Najemnina za stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene je tržna najemnina, ki se določi v skladu z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine, povečana za 50% (tržna najemnina).

15. člen
(Namenska najemna - oskrbovana stanovanja)

Upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja so starostno upokojeni državljani RS, 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.

16. člen
(Oddaja izven javnega razpisa)

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

- 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 15. 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 15. 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, 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.

17. člen
(Najemna pogodba in varščina)

Z najemnikom se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Po smrti najemnika se sklne najemna pogodba samo s tistim uporabnikom iz najemne pogodbe, ki izpolnjuje pogoje iz 15. člena teh splošnih pogojev. V kolikor uporabnik še ni star 65 let, se lahko z njim sklne 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 treh mesečnih najemnin. Za vračilo varščine se smiselno uporabljajo določila SZ-1, ki veljajo za neprofitna najemna razmerja.

18. člen

(Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za 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 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.

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, 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 sklne 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 2 člana od 13 do 16 m²,
- za 3 člane od 17 do 24 m²,
- za 4 člane od 25 do 32 m²,
- za 5 članov od 33 do 40 m² stanovanjske površine.

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 v letnem stanovanjskem programu MONG.

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

19. člen
(Zamenjave stanovanj in bivalnih enot)

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.

Bivalno enoto se lahko zamenja ob predhodnem mnenju komisije in Centra za socialno delo.

20. 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 ali spremembe namembnosti.

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

21. člen
(Stanovanjska posojila z ugodno obrestno mero in subvencioniranje obrestnih mer)

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

Posojila oziroma subvencioniranje obrestnih mer so namenjena za:

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

Posojila sklada lahko dobijo fizične osebe.

Fizične osebe so lahko upravičenci do posojil, če so občani MONG in:

1. si z nakupom ali gradnjo primernega stanovanja prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje,

2. jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno,
3. si svoje stanovanjske razmere izboljšujejo ali razrešujejo z vlaganjem sredstev v prenavo, sanacijo ali obsežnejše vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Za prvo reševanje iz 1. točke prejšnjega odstavka se šteje, kadar je prosilec in njegovi ožji družinski člani:

- stalno prijavljen pri sorodnikih ali je najemnik za določen oz. nedoločen čas,
- lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ne presega 10 m² na ožjega družinskega člana, ki stalno prebivajo v stanovanju na dan objave razpisa,
- solastnik stanovanjske hiše z drugimi osebami, ki jo želi z zaprosenim posojilom nadzidati, dozidati, v njej zgraditi podstrešno stanovanje ali jo rekonstruirati zase in za svoje ožje družinske člane.

Sredstva sklada se za posojila delijo na podlagi razpisa, ki ga ob upoštevanju določil veljavnega stanovanjskega zakona, nacionalnega stanovanjskega programa, stanovanjskega programa sklada in splošnih pogojev sprejme nadzorni svet.

Razpis se javno objavi.

Razpis praviloma vsebuje naslednje:

- namen, za katerega se delijo sredstva sklada,
- višino sredstev, namenjenih za delitev,
- kategorijo upravičencev do razpisanih posojil,
- splošne pogoje in merila, ki jih morajo izpolnjevati vsi oziroma posamezne kategorije upravičencev za pridobitev posojil,
- posebne pogoje in merila, ki jih morajo izpolnjevati vsi oziroma posamezne kategorije upravičencev za pridobitev posojil,
- osnovne podatke, ki jih morajo upravičenci navesti v vlogi in kje vlogo dobijo,
- ceno za kvadratni meter stanovanjske površine, če se ta uporablja kot osnova za izračun višine dodeljenih sredstev,
- standardne stanovanjske površine, kadar je višina posojila odvisna od velikosti stanovanjske površine glede na število uporabnikov,
- najvišjo možno višino odobrenih sredstev posameznemu upravičencu (upravičeno zaproseni znesek),
- obrestno mero za odobrena posojila,
- najdaljšo dobo odplačevanja posojila,
- način porabe odobrenih sredstev in način odplačevanja odobrenega posojila,
- vrsto zavarovanja odobrenega posojila,
- mesto in način zbiranja vlog,
- rok za oddajo vlog in potrdil,
- kriterije za določanje prioritete pri dodelitvi sredstev,
- rok, v katerem bodo dodeljena sredstva.

Posojilo je upravičencu odobreno v zaproseni višini, kadar ta ne presega upravičeno zaprosenega zneska, oziroma v višini upravičeno zaprosenega zneska, če zaproseni znesek vseh upravičencev ne presega sredstev, namenjenih za izvedbo posameznega razpisa.

Če je vsota zaprosenih oziroma upravičeno zaprosenih zneskov večja kot so sredstva, namenjena za izvedbo posameznega razpisa, se oblikuje prednostni vrstni red upravičencev za dodelitev posojil skladno z določili splošnih pogojev.

Nadzorni svet v primeru iz prejšnjega odstavka:

1. višino odobrenega posojila omeji vsem upravičencem enako ali
2. posojilo odobri le upravičencem iz višjega prioritetnega razreda v višini upravičeno zaprosenega zneska ali omejenega upravičeno zaprosenega zneska ali
3. posojilo odobri vsem upravičencem, vendar v različni omejeni višini upravičeno zaprosenega zneska glede na uvrstitev upravičenca v prioritetni razred.

V primeru iz druge točke prejšnjega odstavka se upravičenci razvrščajo na podlagi kriterijev v prioritetne razrede.

Kriteriji za ocenjevanje vlog upravičencev zajemajo:

- materialno,
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- namembnost posojila, upoštevajoč nacionalni in stanovanjski program sklada.

Nadzorni svet lahko za vsak razpis določi še druge kriterije, ki se upoštevajo pri ocenjevanju vlog.

Ob upoštevanju zgornjih kriterijev imajo prednost in večje ugodnosti pri dodelitvi posojila oziroma subvencije obrestne mere:

- prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki,
- mladi,
- mlade družine,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- družine z manjšim številom zaposlenih,
- družine z večjim številom otrok.

Pri odločanju o dodelitvi posojil upravičencem se uporablja postopek, določen z veljavnim zakonom o splošnem upravnem postopku. Zoper odločbo oziroma sklep direktorja ima stranka pravico do pritožbe.

Za spise in dejanja v postopku dodeljevanja posojil se plačuje taksa v skladu z zakonom. Ostale stroške obdelave, odobritve in koriščenja odobrenega posojila sklad obračunava po tarifnem pravilniku, ki ga določi direktor.

Če so sredstva odobrena kot posojilo, se odobreno posojilo obvezno zavaruje.

Posojilojemalec lahko posojilo zavaruje:

- pri zavarovalnici,
- z zastavno pravico na nepremičnini oziroma drugem premoženju, ki je glede na vrednost in druge lastnosti primerno za poplačilo terjatev,
- s poroštvom ali
- na drug ustrezen način.

Dejanske stroške zavarovanja posojila krije posojilojemalec. Način zavarovanja se določi z razpisom.

Pred koriščenjem odobrenega posojila je posojilojemalec dolžan kreditirano stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim za stvarno vrednost, zavarovalno polico pa vinkulirati v korist sklada in tako zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila posojila.

22. člen
(Subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine)

Upravičence, merila, obseg sredstev in pogoje ter postopek za upravičenost do subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine predpisujeta Stanovanjski zakon in Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in nadaljnji) ter Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 in nadaljnji).

Sredstva za subvencionirane najemnine se zagotavljajo v proračunu MONG.

23. 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.

III. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

24. 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, razen v primeru subvencioniranja najemnine, kjer se določijo z izdanim upravnim aktom.

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

IV. VIŠINA NAJEMNINE IN OBLIKA NAJEMNE POGODBE

25. člen
(Način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih enot določi skladno z veljavno zakonodajo direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta SS MONG.

26. 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

27. člen (Vrste upravnih nalog)

SS MONG izvaja na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica javni sklad (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05 in nadaljnji), 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, postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije ter druge naloge, določene s predpisi.

VI. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

28. člen (Postopki ravnanja z nepremičninami)

SS MONG vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in nadaljnji; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in določbami Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11 in nadaljnji), ki se uporabljajo za javne sklade ter Pravilnikom o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 43/2011).

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

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. člen

(Pridobivanje nepremičnin)

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

33. 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.

34. 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).

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. 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.

36. člen
(Začetek veljavnosti in objava)

Splošni pogoji 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.

Št.: 014-4/2014

V Novi Gorici, dne 23. septembra 2014

Nadzorni svet
Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova
Gorica, javni sklad

Predsednica Kati Mininčič l.r.