



MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
**Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana  
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Številka: 014-149/08-2

Datum: 22. 9. 2008

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**NASLOV:** **Predlog Splošnih pogojev poslovanja Javnega**  
**stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

**GRADIVO** **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**  
**PRIPRAVIL:**

**POROČEVALKI:** **Jožka Hegler, direktorica Javnega stanovanjskega sklada**  
**Mestne občine Ljubljana**  
**Julka Gorenc, vodja Sektorja dejavnosti Javnega**  
**stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

**PRISTOJNO DELOVNO** **Odbor za stanovanjsko politiko**  
**TELO MS MOL:**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša s Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.**

**Ž U P A N**  
**Zoran JANKOVIĆ**

**Priloga:**

- predlog Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z obrazložitvijo

## PREDLOG

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 ) in 10. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 40. seji dne 18. 9. 2008 sprejel

### SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

#### I. SPLOŠNA DOLOČBA

##### 1. člen (Predmet urejanja)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja predvsem gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb ter prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti JSS MOL in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči ter opredeljujejo ostalo poslovanje kot sledi:

- dodeljevanje stanovanj:
  - neprofitna stanovanja,
  - službena stanovanja,
  - namenska najemna - oskrbovana stanovanja,
  - stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene;
- dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- dodeljevanje bivalnih ateljejev,
- zamenjave stanovanj in bivalnih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot,
- dodeljevanje stanovanjskih posojil,
- subvencioniranje:
  - neprofitne najemnine,
  - tržne najemnine,
  - izredna pomoč pri uporabi stanovanja,
  - kritje obratovalnih stroškov;
- pridobivanje stanovanj:

- nakupi z ustanovitvijo dosmrtnne služnosti stanovanja in izplačilom življenjske
- mesečne rente (rentni odkup),
- nakupi po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva,
- najem stanovanja na trgu z namenom oddajanja v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- začasna raba nestanovanjskih nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe,
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot,
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- potrjevanje investicijskih programov,
- ravnanje z nepremičninami.

## II. OBSEG SREDSTEV TER 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, 18/004-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL in 57/08; v nadaljevanju: SZ-1) in določbami Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 114/06 – ZUE), 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.

Na besedilo razpisa, ki vsebuje kriterije in merila ter dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti JSS MOL, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev za največ 25 %, da soglasje nadzorni svet JSS MOL.

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 JSS MOL 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 in 65/08; v nadaljevanju: ZUP).

Zoper izdano odločbo je dopustna pritožba, o kateri odloči župan MOL.

V roku 90 dni od objave prednostnega reda upravičencev JSS MOL javno objavi seznam upravičencev, katerih zahteve so bile ugodno rešene.

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

#### 4. člen (Službena stanovanja)

Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje in merila ter postopek, zaposleni v Mestni upravi MOL, javnih negospodarskih zavodih, javnih agencijah in javnem skladu, katerih ustanoviteljica je MOL.

Postopek in splošni pogoji, ki jih morajo, poleg zaposlitve, izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

V internem javnem razpisu se objavi število razpisanih stanovanj.

#### 5. člen (Namenska najemna – oskrbovana stanovanja)

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

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

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

Predpisan starostni pogoj mora izpolnjevati tudi morebitni zakonski ali zunajzakonski partner.

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 JSS MOL.

#### 6. 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.

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL in določijo v letnih stanovanjskih programih MOL, v katerih se določi tudi okvirno število takih stanovanj in stanovanjskih stavb.

#### 7. 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 in imajo stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana. Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1.

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, starejših oseb, posameznikov, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za poseben primer, posameznikov s težavami v duševnem zdravju, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb.

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

Poleg meril iz prejšnjih odstavkov tega člena se pri dodelitvi bivalne enote upošteva še merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS MOL praviloma:

- za 1 člana do 12 m<sup>2</sup>,
- za 2 člana od 13 do 16 m<sup>2</sup>,
- za 3 člane od 17 do 24 m<sup>2</sup>,
- za 4 člane od 25 do 32 m<sup>2</sup>,
- za 5 članov od 33 do 40 m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

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

Direktorica imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana tudi predstavniki centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov Mestne občine Ljubljana in Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo Mestne občine Ljubljana. Strokovna komisija na podlagi oblikovanih kriterijev preuči utemeljenost vlog upravičencev za dodelitev bivalnih enot in ugotovi, kdo od upravičencev je v najtežji socialni stiski ter se ga ob upoštevanju prostorskih možnosti prioritarno reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota.

Bivalno enoto se odda skladno z določbami SZ-1.

Okvirno število bivalnih enot, za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, se določi v letnem stanovanjskem programu MOL.

## 8. člen (Bivalni ateljeji)

Upravičenci do dodelitve bivalnih ateljejev v najem morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- stalno prebivališče na območju MOL,
- državljanstvo RS ali članice EU,
- priznано umetniško delovanje na območju MOL,
- visokošolska izobrazba s področja likovnih umetnosti ali vpis v razvid samozaposlenih na področju kulture za področje likovnih dejavnosti,
- da prosilec ni lastnik ateljeja ali najemnik ateljeja v lasti MOL ali JSS MOL,
- da prosilec izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se določi število razpisanih bivalnih ateljejev ter merila in postopek dodelitve, se lahko določijo tudi dodatni pogoji ter opredelijo prednostne kategorije prosilcev.

O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve bivalnega ateljeja se odloči na predlog posebne komisije z odločbo v splošnem upravnem postopku.

#### 9. člen

(Zamenjave stanovanj in bivalnih enot)

Upravičenci do zamenjave stanovanj so najemniki stanovanj, last MOL ali JSS MOL, določeni s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje, merila in postopek zamenjave.

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Bivalno enoto se zamenja ob predhodnem mnenju komisije iz petega odstavka 7. člena teh splošnih pogojev.

#### 10. člen

(Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot)

Nadomestna stanovanja in nadomestne bivalne enote se zagotavljajo, kadar potrebuje MOL ali JSS MOL posamezno stanovanje oziroma bivalno enoto zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti, odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL.

Postopek zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se vodi po SZ-1, postopek zagotovitve nadomestnega lastniškega stanovanja pa po Zakonu o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO).

#### 11. člen

(Stanovanjska posojila)

Upravičence do dodelitve stanovanjskega posojila določa Pravilnik o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03), ki predpisuje pogoje, merila ter postopek za upravičenost do stanovanjskih posojil.

Postopek in pogoji za dodelitev stanovanjskih posojil so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Skladno s pravilnikom iz prvega odstavka tega člena se v javnem razpisu opredeli obrestno mero ter obseg razpisanih sredstev in obseg sredstev, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec.

## 12. člen (Subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine)

Upravičence, merila, obseg sredstev in pogoje ter postopek za upravičenost do subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine predpisujeta SZ-1 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 142/04).

MOL zagotavlja subvencioniranje neprofitnih najemnin po SZ-1 tudi uporabnikom stanovanjskih enot, vključno s stanovanjskimi stavbami za posebne namene, katerih najemniki so nevladne in v posameznih primerih vladne organizacije, ker njihovi člani - uporabniki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, pod pogojem, da ti uporabniki niso vključeni:

- v organizirane oblike bivanja, subvencionirane s strani države in MOL preko drugih programov;
- v programe, ki imajo pridobljene koncesije s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih.

Subvencioniranje po drugem odstavku tega člena se izvaja po predhodni pridobitvi mnenja organa Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnega za socialno varstvo, in po enakem postopku kot je predpisan za subvencioniranje neprofitne najemnine v SZ-1 in uredbi iz prvega odstavka tega člena.

## 13. člen (Izredne pomoči)

Do izredne pomoči je skladno z določbami SZ-1 upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

O upravičenosti do izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Po določbah SZ-1 se izredno pomoč odobri začasno, največ za obdobje enega leta.

Splošni pogoji, ki jih mora najemnik, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, izpolnjevati, da se mu odobri izredno pomoč so:

- stalno prebivališče v MOL,
- da najemnik zaradi elementarne ali druge nesreče ostane brez sredstev za zadovoljevanje osnovnih življenjskih potreb,
- da ne presega dohodkovnega cenusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se po predložitvi plačanih računov s strani najemnika, izplača za kritje najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Po istih pravilih se izredno pomoč zagotavlja tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če je predhodno opredeljeno v stanovanjskem programu MOL.

#### 14. člen (Kritje obratovalnih stroškov)

Kadar najemnik ali uporabnik stanovanjske enote, last MOL ali JSS MOL, glede na svoje socialno in premoženjsko stanje, ni zmožen poravnati dolga iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov, zavezanec sklene poravnavo, na podlagi katere skladno s 24. členom SZ-1 dolg poravna.

Nezmožnost plačila obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnikov ugotavlja za to imenovana komisija.

#### 15. člen (Rentni odkup)

JSS MOL kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana. Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

državljanstvo RS,

- lastništvo bremen prostega stanovanja v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana,
- starost 65 let ali več,
- da njihovi dohodki ne presegajo cenzusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V posameznem javnem povabilu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije ponudnikov. Z upravičencem se sklene pogodbo o rentnem odkupu.

#### 16. člen (Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva)

JSS MOL kupuje po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva stanovanja v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana, ki imajo urejeno pravno stanje in ustrezajo kriterijem glede cene in površine, ki so objavljeni v posameznem javnem razpisu. Upravičenci morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS,
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma upravičeni prevzemniki obveznosti in pravic iz te pogodbe,
- stalno prebivališče na območju MOL,
- da dohodki upravičenca ne presegajo cenzusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe razen, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino,



- da upravičenec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

V posameznem javnem razpisu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije upravičencev.

17. člen  
(Partnerski projekti)

Po predhodnem soglasju MOL izvaja JSS MOL na osnovi konkretnih nalog, izhajajočih iz letnih stanovanjskih programov MOL, tudi partnerske projekte skladno s SZ-1.

18. člen  
(Najem stanovanj na trgu)

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

Obseg, pogoje, merila in postopek za določitev upravičencev bo določen s posameznim javnim povabilom.

## II. ZAČASNA RABA NESTANOVANJSKIH PROSTOROV

19. člen  
(Namen in čas oddaje)

Nestanovanjske nepremičnine se lahko oddajo za določen čas z namenom zagotovitve njihove smotrne izrabe.

## III. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

20. člen  
(Ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med JSS MOL in upravičenci iz teh splošnih pogojev se skladno z določbami SZ-1 dogovorijo s pogodbo, razen v primeru subvencioniranja najemnine in odobritve izredne pomoči, kjer se določijo z izdanim upravnim aktom.

## IV. VIŠINA NAJEMNINE

21. člen  
(način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih enot določi skladno z veljavno zakonodajo direktorica po predhodnem soglasju z Nadzornim svetom JSS MOL, po tem, ko je in kakor je višino najemnine določila MOL za svoje stanovanjske enote.

## V. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

22. člen  
(Vrste upravnih nalog)

JSS MOL izvaja na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08), vse upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Poleg postopkov, opredeljenih v predhodnih členih teh splošnih pogojev, vodi JSS MOL še postopke registracije upravnikov vključno z vodenjem registra upravnikov, preveritve višine najemnine, postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije in postopke evidentiranja najemnih pogodb za poslovne prostore.

VI. INVESTICIJSKI PROGRAMI

23. člen  
(Potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe JSS MOL potrdi direktorica po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

VII. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

24. člen  
(Postopki ravnanja z nepremičninami)

JSS MOL vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO) in določbami Uredbe o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07), ki se uporabljajo za javne sklade.

Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in sprejetim stanovanjskim programom MOL ter finančnim načrtom JSS MOL.

25. 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 iz petega odstavka 16. člena ZSPDPO.

26. člen  
(Metode razpolaganja)

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

1. javna dražba,

2. javno zbiranje ponudb,
3. neposredna pogodba.

27. člen  
(Posamični program ravnanja)

Posamični program ravnanja z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali presega 20.000,00 €, sprejme direktorica po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

28. člen  
(Pridobivanje nepremičnin)

JSS MOL pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno s sprejeto poslovno politiko in vsakoletnim stanovanjskim programom MOL.

29. 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.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen  
(Prenehanje veljavnosti dosedanjih splošnih pogojev poslovanja)

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 94/02, 52/03, 136/04, 44/05, 87/05 in 102/06).

31. člen  
(Uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih.

32. člen  
(Začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Mestni svet MOL soglasje na 40. seji. dne 18. 9. 2008 in začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter se objavijo tudi na spletnih straneh JSS MOL.

Številka:  
Ljubljana, dne

P r e d s e d n i k  
Nadzornega sveta  
Javnega stanovanjskega sklada  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **PRAVNI TEMELJ**

Pravni temelj za soglasje k predlaganim Splošnim pogojem poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: SPP JSS MOL) sta 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) 28/01), ki določa, da Mestni svet izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, podjetij, skladov in drugih organizacij in nov Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08; v nadaljevanju: ZJS-1). ZJS-1 in Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08; v nadaljevanju: odlok) predpisujeta obveznost sprejema splošnih pogojev poslovanja. Na podlagi določb 13. in 16. člena ZJS-1 da ustanovitelj soglasje k splošnim pogojem poslovanja, sprejme pa jih nadzorni svet javnega sklada. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je sprejel predlagano besedilo SPP JSS MOL na 40. seji dne 18. 9. 2008.

### **RAZLOGI IN CILJI**

JSS MOL je do sedaj posloval skladno s splošni pogoji poslovanja, sprejetimi na podlagi odloka in Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00), ki je prenehal veljati z dnem uveljavitve ZJS-1. ZJS-1 določa v 52. členu, da javni skladi, ki izpolnjujejo pogoje za poslovanje kot javni skladi po tem zakonu, nadaljujejo svoje delo in v roku enega leta od uveljavitve tega zakona uskladijo s tem zakonom svoje akte.

Predlagano besedilo SPP JSS MOL je skladno z ZJS-1 in upošteva nov Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. Na novo je urejena tudi dejavnost oskrbovanih stanovanj. Ker bo v letu 2009 zaključena gradnja 60 oskrbovanih stanovanj v Trnovem, za kar ne obstaja poseben pravilnik in so splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za upravičenost do dodelitve oskrbovanega stanovanja, določeni v predlaganih SPP JSS MOL, jih je potrebno čim prej sprejeti.

Cilj sprejema predlaganih splošnih pogojev poslovanja je izpolnitev zakonske obveznosti in seznanitev javnosti s celotnim poslovanjem JSS MOL.

### **OCENA STANJA**

JSS MOL posluje skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja, ki pa bi jih bilo, glede na spremembo zakonodaje na področju ravnanja s stvarnim premoženjem in glede na zgoraj naveden predviden javni razpis za oskrbovana stanovanja, katerega objava je pogojena z izgradnjo oskrbovanih stanovanj v Trnovem, potrebno spremeniti in dopolniti ne glede uveljavitev ZJS-1.

### **REŠITEV**

Glede na navedeno stanje in skladno z ZJS-1 predlagamo sprejem novih SPP JSS MOL. ZJS-1 določa v 24. členu, da mora javni sklad sprejeti svoje splošne pogoje poslovanja, ki jih objavi na svojih spletnih straneh. Isti člen tudi predpisuje, kaj najmanj morajo določati splošni pogoji poslovanja javnega sklada, ki podeljuje spodbude in sicer:

- merila za določitev upravičencev do spodbud za pravne osebe oziroma pomoči za fizične osebe,
- pogoje za pridobitev spodbud oziroma pomoči javnega sklada,
- obseg spodbud oziroma sredstev pomoči, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec,
- medsebojne pravice in obveznosti javnega sklada in upravičenca po dodelitvi spodbud oziroma pomoči,
- postopke za izbor upravičencev in podeljevanje spodbud oziroma pomoči javnega sklada.

ZJS-1 definira v 23. členu spodbude in pomoči javnega sklada. Spodbude javnega sklada po tem zakonu so subvencije, odkupi projektov, in idejnih osnutkov, ugodni krediti, garancije, skladi tveganega kapitala in drugi finančni ukrepi za pospeševanje dejavnosti na določenem področju. Pomoči fizičnim osebam po tem zakonu pa so dodelitev stanovanja z neprofitno najemnino, subvencije stanovanjskih najemnin, preživnine za otroke in druge nepreskrbljene družinske člane, odškodnine in odpravnine odpuščenim delavcem, pomoč invalidom in druge pomoči fizičnim osebam, ki jih izplačujejo javni skladi na podlagi posebnega zakona.

Glede na navedene zakonske določbe predlagani SPP JSS MOL opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti JSS MOL in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči ter z namenom informiranosti javnosti s poslovanjem JSS MOL opredeljuje tudi ostalo poslovanje. Tako je opredeljeno dodeljevanje in zamenjave vseh vrst stanovanjskih enot, zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot, dodeljevanje stanovanjskih posojil, subvencioniranje, pridobivanje stanovanj, začasna raba nestanovanjskih nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe, način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot, upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristoynosti, potrjevanje investicijskih programov ter ravnanje z nepremičninami.

ZJS-1 določa v 24. členu, da se splošne pogoje poslovanja objavi na spletnih straneh javnega sklada. Glede na to, da so bili sedaj veljavni splošni pogoji poslovanja JSS MOL objavljeni v Uradnem listu RS in glede na to, da tudi odlok v 10. členu predpisuje objavo v Uradnem listu RS, predlagamo, da se nove SPP JSS MOL objavi na spletni strani JSS MOL in v Uradnem listu RS.

## **OCENA FINANČNIH POSLEDIC**

Predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic.

PRIPRAVILA:  
Slavka Janžekovič, univ. dipl. prav.

Jožka HEGLER  
DIREKTORICA  
JSS MOL