



MESTNA OBČINA KRANJ
ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 00, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 3522-1/2009-1-(43/12)
Datum: 10.6.2009

7.

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

ZADEVA: Ustanovitev gospodarske družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o. – prva obravnava

PRAVNA PODLAGA

Mestna občina Kranj v skladu z določilom 73. člena Zakona o javnih financah lahko sama ali z drugimi ustanovitelji ustanovi gospodarsko družbo ali drugo pravno osebo. Za sprejem odločitve o ustanovitvi gospodarske družbe je pristojen občinski svet.

Občina ima pristojnosti in odgovornosti tudi v zvezi z vodenjem stanovanjske politike, gradnje stanovanj ter ohranjanjem fonda najemnega socialnega sklada stanovanj. V interesu Mestne občine Kranj je, da zagotovi upravljanje s premoženjem, ki ga predstavljajo stanovanjske nepremičnine v njeni lasti, na način in v vsebini, ki bosta omogočala učinkovito upravljanje premoženja po načelih gospodarske družbe.

Bistvena naloga novoustanovljene družbe bo gospodarjenje s stanovanjskim fondom in njegovo ohranjanje, gradnja, obnova in vzdrževanje stanovanj, zagotavljanje sredstev za pridobivanje neprofitnih stanovanj ter upravljanje z nepremičninami.

Trenutno stanje upravljanja stanovanjskih nepremičnin ne omogoča zaščite premoženjskih interesov Mestne občine Kranj in večanja fonda stanovanjskih nepremičnin. Najprimernejša dolgoročna oblika za upravljanje s stanovanjskimi nepremičninami je v obliki gospodarske družbe v izključnem (100%) ustanoviteljstvu Mestne občine Kranj.

Za novoustanovljeno družbo veljajo vsa pravila o razpolaganju s premoženjem, kot veljajo za javni sektor, tovrstna organizacijska oblika pa omogoča kvalitetno in transparentno neposredno upravljanje premoženja.

Mestna občina Kranj je s stanovanjskim fondom doslej upravljala na podlagi sklenjene pogodbe o upravljanju z zunanjim izvajalcem. Glede na obseg stanovanjskega fonda je ustrežnejša rešitev, da se upravljanje nepremičnega premoženja izvaja preko lastnega podjetja. Na ta način bo Mestna občina Kranj stanovanjsko politiko v skladu z usmeritvami Stanovanjskega zakona ter cilji Mestne občine Kranj na tem področju učinkoviteje izvajala.

POGLAVITNE REŠITVE

Na novoustanovljeno družbo, katere izključni ustanovitelj in edini družbenik bo Mestna občina Kranj, bo le-ta v zagotovitev osnovnega kapitala družbe prenesla lastninsko pravico na 379 stanovanjskih nepremičninah, kot so te navedene v cenitvenih poročilih cenilca Romana Logarja z dne 28.1.2009 in cenilca Janeza Fajfarja z dne 25.1.2009, in sicer v skupni vrednosti 28.237.439,00 EUR.

Zaradi varstva interesov Mestne občine Kranj, kot edinega ustanovitelja in družbenika nove gospodarske družbe, mora odločitev o kakršnemkoli razpolaganju s poslovnim deležem ali njegovim delom in tudi odločitev o povečanju osnovnega kapitala družbe s strani tretje osebe sprejeti Svet Mestne občine Kranj z najmanj 2/3 večino opredeljenih glasov vseh članov.

Organi družbe so skupščina, nadzorni svet in poslovodja, njihove pristojnosti pa so v Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o. določene v skladu z veljavnim Zakonom o gospodarskih družbah. Organi družbe imajo pravico do vpogleda v celotno poslovanje in dokumentacijo družbe.

Skupščina družbe je najvišji organ družbe. Edini član skupščine je ustanovitelj, katerega v družbi zastopa župan Mestne občine Kranj. Ustanovitelj samostojno odloča o vseh vprašanjih iz pristojnosti skupščine, kar pomeni da njegove odločitve obenem veljajo kot sklepi skupščine. Skupščina družbe odloča o vseh zadevah v zvezi z družbo. Sklepi (odločitve) skupščine morajo biti vpisani v knjigo sklepov. Sklepi ki niso vpisani v knjigo sklepov, nimajo pravnega učinka.

Nadzorni svet nadzoruje vodenje poslov družbe in ima pristojnosti, kot jih določa Zakon o gospodarskih družbah. Nadzorni svet lahko od poslovodje zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora. Nadzorni svet ima 5 (pet) članov. Člane nadzornega sveta imenuje na predlog skupščine družbe Svet Mestne občine Kranj. Člani nadzornega sveta izmed sebe izvolijo predsednika nadzornega sveta in njegovega namestnika.

Poslovodja družbe operativno izvaja odločitve skupščine, organizira in vodi delovni proces in poslovanje družbe in družbo zastopa brez omejitev, če ni drugače določeno v sklepu o imenovanju. Poslovodjo imenuje, odpokliče, oz. razreši nadzorni svet, in sicer na podlagi izvedenega javnega razpisa. Poslovodja se imenuje za določen čas

štirih let. Po poteku mandata je lahko ista oseba ponovno imenovana za poslovodjo. V postopku imenovanja poslovodje mora nadzorni svet vse prispele vloge pregledati in ugotoviti, ali so pravočasne in popolne ter ugotoviti, ali kandidati izpolnjujejo pogoje za imenovanje.

Za poslovodjo je lahko imenovan kandidat, ki poleg pogojev, ki jih določa Zakon o gospodarskih družbah, izpolnjuje še naslednje pogoje:

- ima univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo,
- ima vsaj 5 let ustreznih vodstvenih izkušenj,
- pozna področje delovanja družbe.

OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Skupna vrednost, za katero se dajejo stvarni vložki, zanaša več kot 100.000,00 EUR. Iz tega razloga bo družbenik, ki prispeva stvarni vložek, po določilu 476. člena Zakona o gospodarskih družbah, zagotovil, da bo stvarni vložek ocenil revizor. Pred prijavo za vpis v sodni register mora družbenik sestaviti in podpisati poročilo o stvarnih vložkih, katerega sestavni del je revizorjevo poročilo.

Za potrebe izdaje akta o ustanovitvi ter vpisa v sodni register bo revizorsko poročilo izdelala revizijska družba ABC revizija, d.o.o., zanjo pooblaščen revizorka Natalija Pestiček.

Premoženje Mestne občine Kranj se z zagotovitvijo in izročitvijo stvarnega vložka novi gospodarski družbi ne bo zmanjšalo, temveč se bo transformiralo iz stvarnega premoženja v kapitalsko naložbo, s čimer se za vrednost poslovnega deleža v novo ustanovljeni gospodarski družbi poveča finančno premoženje Mestne občine Kranj.

Poleg stvarnega vložka bo Mestna občina Kranj družbi zagotovila tudi osnovna sredstva, potrebna za začetek poslovanja družbe. O zagotovitvi sredstev in pogojih uporabe teh sredstev pa bosta ustanovitelj in družba pred začetkom poslovanja družbe posebno pogodbo.

Mestna občina Kranj na podlagi pogodbenega razmerja sedanjemu izvajalcu upravljanja stanovanjskih nepremičnin in poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Kranj na letni ravni plačuje znesek 71.551,92 EUR (podatek je za leto 2008). Z ustanovitvijo nove gospodarske družbe in odpovedjo pogodbe s sedanjim izvajalcem bo ta strošek na strani Mestne občine Kranj odpadel. Prihranek v navedeni višini bi omogočil zagonska sredstva novoustanovljene družbe oz. bi na letni ravni omogočil zaposlitev vsaj štirih oseb v novoustanovljeni družbi, pri čemer bi bila njihova izobrazbena struktura, kot sledi: ena oseba z univerzitetno izobrazbo (33. plačni razred, 6 let delovnih izkušenj, finančni strošek na letni ravni 23.920,20 EUR), ena oseba z visokošolsko izobrazbo (27. plačni razred, 2 leti delovnih izkušenj, finančni strošek na letni ravni 19.201,80 EUR), dve osebi s srednješolsko izobrazbo (17. plačilni razred, brez delovnih izkušenj, finančni strošek na letni ravni 12.961,20 EUR). Predvidena zaposlitvena struktura na začetku poslovanja novoustanovljene družbe bi bila: direktor (univerzitetna izobrazba), računovodja (srednješolska izobrazba), administrator (srednješolska izobrazba) ter

izvajalec upravljanja (višješolsko izobrazba), pri čemer bi bila dva zaposlena prerazporejena z Mestne občine Kranj na novoustanovljeno družbo, in sicer prvi z univerzitetno izobrazbo, drugi pa z višješolsko izobrazbo, za katere Mestna občina Kranj na letni ravni namenja skupni znesek v višini 43.685,76 EUR. V navedenem znesku bi se z ustanovitvijo nove družbe tudi zmanjšal strošek Mestne občine Kranj. Za dodatno zaposlene je potrebno zagotoviti tudi sredstva za delo (računalnik, pohištvo), ki znašajo približno 2.500,00 EUR na zaposlenega.

V kolikor bo novo ustanovljena družba opravljala storitev upravljanja stanovanjskih nepremičnin tudi na trgu, bi na ta način lahko bistveno povečala svoje prihodke, s čimer bi lahko tudi učinkovito večala fond stanovanjskih nepremičnin.

Strošek subvencioniranja najemnin, ki je na strani Mestne občine Kranj v letu 2008 znašal 116.003,62 EUR, se na strani Mestne občine Kranj z ustanovitvijo nove družbe ne bo spremenil, saj bo Mestna občina Kranj najemnine v takem obsegu subvencionirala tudi v prihodnje.

Najemnina od stanovanjskih nepremičnin, ki je v letu 2008 predstavljala prihodek Mestne občine Kranj v višini 896.003,19 EUR, z ustanovitvijo nove družbe ne bo več prihodek Mestne občine Kranj, temveč prihodek novo nastale družbe. Realno to na premoženjsko stanje Mestne občine Kranj ne bo vplivalo, saj je Mestna občina Kranj do sedaj ta prihodek uporabljala za vodenje stanovanjske politike, pri čemer pa bo le-to po ustanovitvi nove družbe vodila preko nje, tako da bo prihodek iz najemnine tudi v prihodnje namensko porabljen.

Tekoče vzdrževanje, investicijsko vzdrževanje in izboljšave stanovanjskih nepremičnin so v letu 2008 na strani Mestne občine Kranj predstavljale strošek v višini 391.400,78 EUR. Navedeni znesek je Mestna občina Kranj plačala pogodbenemu izvajalcu upravljanja nepremičnin, ta pa je z navedenim zneskom poravnal stroške storitev izvajalcev vzdrževanja in izboljšav ter nakup materiala. Po analizi računov zaključujemo, da se navedeni strošek na letni ravni lahko zmanjša, poleg tega tudi menimo, da si je izvajalec upravljanja obračunaval provizijo za posredovanje pri izvajalcih vzdrževanja in izboljšav. Iz navedenih razlogov bo strošek na strani Mestne občine Kranj odpadel in bo postal strošek novo nastale družbe, pri čemer ocenjujemo, da bo njen strošek zaradi odsotnosti provizije za posredovanje bistveno nižji.

Mestna občina Kranj je do sedaj na letni ravni nosila tudi strošek za vodenje rezervnega sklada, in sicer v višini 9.600,00 EUR. Z ustanovitvijo nove družbe, bo ta strošek na strani Mestne občine Kranj odpadel, v kolikor pa bo v prihodnje rezervni sklad vodila novoustanovljena družba sama, bo ta strošek odpadel tudi na njeni strani. V kolikor bo novo nastala družba opravljala storitev vodenja rezervnega sklada tudi na trgu, pa bo iz tega naslova lahko bistveno povečala svoje prihodke.

S prihodki novoustanovljene družbe in prihranki na strani Mestne občine Kranj ter z različnimi oblikami sofinanciranja bodo ustvarjeni pogoji za ohranjanje in večanje fonda stanovanjskih nepremičnin in omogočanja gradnje in ugodne cene nepremičnin končnim kupcem.

Svetu Mestne občine Kranj predlagamo v sprejem naslednji

SKLEP:

Mestna občina Kranj zaradi upravljanja z lastnimi stanovanjskimi nepremičninami ustanovi družbo Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o. z osnovnim kapitalom 28.237.439,00 EUR.

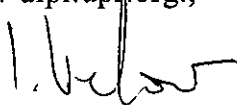
Mestna občina Kranj zagotovi osnovni kapital družbe z izročitvijo predmetov stvarnega vložka, kot so ti navedeni v cenitvenih poročilih cenilca Romana Logarja z dne 28.1.2009 in cenilca Janeza Fajfarja z dne 25.1.2009, in sicer v vrednosti 28.237.439,00 EUR.

Župan Mestne občine Kranj podpiše Akt o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o., v predloženem besedilu, ko bodo izpolnjeni vsi predpisani pogoji, in v imenu Mestne občine Kranj opravi vsa dejanja, potrebna v postopku ustanavljanja družbe.

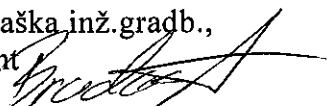
Za vršilca dolžnosti poslovodje družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o. se za čas trajanja postopka imenovanja prvega poslovodje družbe oziroma najdlje za obdobje enega leta, imenuje _____, s stalnim prebivališčem _____, rojen dne _____, EMŠO _____.

Pripravila:

Igor Velov dipl.upr.org.,
podžupan



Tomo Bradaška inž.gradb.,
višji referent



Damijan Perne, dr.med.spec.psih.

ŽUPAN



Stane Štraus
PODŽUPAN

Priloga:

- Predlog akta o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o.

Mestna občina Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, mat. št.: 5874653, kot edini ustanovitelj družbe Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o., s sedežem v Kranju, sprejme na podlagi člena 523 v zvezi s členom 474 Zakona o gospodarskih družbah, 21. člena Zakona o lokalni samoupravi, 73. člena Zakona o javnih financah in v skladu z 18. členom Statuta Mestne občine Kranj, ter na podlagi sklepa Sveta Mestne občine Kranj, sprejetega na __. redni seji dne _____ naslednji

AKT O USTANOVITVI DRUŽBE

Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o.

kot sledi:

VSEBINA:

Uvodne določbe in ustanovitelj
Firma, sedež in pravnoorganizacijska oblika družbe
Predmet poslovanja - dejavnost
Zastopanje in predstavljanje
Premoženje družbe, osnovni kapital, osnovni vložki in poslovni deleži v družbi
Ugotavljanje in razporejanje dobička
Poslovno tveganje in pokrivanje izgub
Organi družbe in odločanje
Začetek, trajanje in prenehanje družbe
Zaposlovanje ter pravice in dolžnosti delavcev
Pooblastila in odgovornosti družbe
Poslovne knjige in letno poročilo
Splošni in posebni akti
Spremembe akta o ustanovitvi
Končne določbe

UVODNE DOLOČBE IN USTANOVITELJ

Prva točka

S sprejemom predmetnega akta o ustanovitvi ustanovitelj Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: ustanovitelj) ustanavljam gospodarsko družbo (v nadaljevanju: družba), kot kapitalsko družbo v obliki družbe z omejeno odgovornostjo (d.o.o.), ki bo, kot pravna oseba, na trgu opravljala pridobitno dejavnost, kot svojo izključno dejavnost, vse v okviru določil predmetnega akta o ustanovitvi.

Druga točka

Predmetni akt o ustanovitvi se šteje za ustanovitveni akt družbe, ki ureja temeljna razmerja med samim ustanoviteljem in družbo ter v družbi in ostala razmerja in okoliščine, pomembne za družbo, za katera tako določi skupščina družbe in noben od preostalih aktov družbe, ki jih skupščina družbe, oz. ustanovitelj, ali katerikoli drug organ družbe, sprejme po sprejemu predmetnega akta o ustanovitvi, ne sme biti z njim v nasprotju.

FIRMA, SEDEŽ IN PRAVNOORGANIZACIJSKA OBLIKA DRUŽBE

Tretja točka

Firma družbe se glasi:

Stanovanjsko podjetje Kranj, upravljanje nepremičnin, d.o.o.

Skrajšana firma družbe se glasi:

Stanovanjsko podjetje Kranj, d.o.o.

Sedež družbe je:

Kranj, pošta 4000 Kranj

Poslovni naslov družbe je:

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

Četrta točka

Družba je organizirana kot kapitalska gospodarska družba v obliki družbe z omejeno odgovornostjo - d.o.o.

Peta točka

Vsebino in obliko znaka družbe, ki ga družba uporablja v poslovnem prometu, določi skupščina družbe.

Na vseh sporočilih, ki jih družba pošilja določenim naslovnikom, morajo biti navedeni naslednji podatki: firma in sedež družbe, registrsko sodišče, številka registrskega vpisa, ime in priimek predsednika nadzornega sveta (če obstoji) ter znesek osnovnega kapitala in znesek še nevplačanih osnovnih vložkov, če ti obstojijo.

Podatkov iz prejšnjega odstavka, razen firme in sedeža, ni potrebno navajati na sporočilih v okviru obstoječih poslovnih stikov in za katera se običajno uporabljajo tiskovine, vendar pa morajo podatke po prejšnjem odstavku vedno vsebovati naročilnice.

Šesta točka

Svoje dejavnosti lahko družba opravlja tudi preko svojih podružnic (delov), ki so krajevno ločene od sedeža družbe in ki imajo s sklepom skupščine določena pooblastila - pravice in obveznosti v pravnem prometu s tretjimi osebami.

Družba lahko s sklepom skupščine ustanovi svoje podružnice kjerkoli na območju Republike Slovenije, ali v tujini.

PREDMET POSLOVANJA - DEJAVNOST

Sedma točka

Družba opravlja gospodarske posle v okviru registriranih dejavnosti, z namenom pridobivanja dobička.

Dejavnost družbe, v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti, je:

64.190 Drugo denarno posredništvo

64.920 Drugo kreditiranje

68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami

68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin

68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami

68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

69.103 Druge pravne dejavnosti razen zastopanja strank

69.200 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje

71.129 Drugo tehnično projektiranje in svetovanje

Osma točka

Če družba ne izpolnjuje pogojev za opravljanje vseh registriranih dejavnosti, opravlja le tiste za katere izpolnjuje pogoje, preostale pa bo začela opravljati, ko bo izpolnila pogoje tudi za opravljanje le-teh.

ZASTOPANJE IN PREDSTAVLJANJE

Deveta točka

Poslovodja - direktor družbe, zastopa in predstavlja družbo ter vodi njeno poslovanje brez omejitev, če ni drugače določeno v sklepu o imenovanju poslovodje.

Deseta točka

Prokurist družbe, če je imenovan, v imenu in za račun družbe lahko opravlja vsa pravna dejanja, ki spadajo v pravno sposobnost družbe, razen odsvajanja in obremenjevanja nepremičnin, za kar mora prokurista specialno pooblastiti poslovodja družbe.

PREMOŽENJE DRUŽBE, OSNOVNI KAPITAL, OSNOVNI VLOŽKI IN POSLOVNI DELEŽI V DRUŽBI

Enajsta točka

Premoženje družbe predstavljajo denarna sredstva, nepremično in premično premoženje, stvarne, premoženjske in kapitalske pravice, pravice industrijske lastnine ter vse ostalo premoženje, ki ima svojo vrednost in katerega lastnik, oz. nosilec je družba.

Dvanajsta točka

Osnovni kapital družbe znaša 28.237.439,00 EUR.

Ustanovitelj zagotovi osnovni kapital z izročitvijo predmetov stvarnega vložka v vrednosti 28.237.439,00 EUR, ki predstavlja 379 stanovanj v lasti ustanovitelja. Ustanovitelj stvarni vložek izroči družbi v celoti pred vpisom družbe v sodni register, družba pa predmete stvarnega vložka v celoti sprejme.

Predmeti stvarnega vložka in zneski osnovnih vložkov, za katere se dajejo stvarni vložki, so navedeni v poročilu o stvarnih vložkih, ki je priloga k temu aktu in je njegov sestavni del.

Zemljiško knjižno dovolilo za izročitev predmetov stvarnega vložka družbi je priloga k temu aktu in njegov sestavni del.

Ustanovitelj se strinja z vrednotenjem predmetov, ki predstavljajo stvarni vložek, ki sta ga izdelala cenilec Roman Logar dne 28.1.2009 in cenilec Janez Fajfar 25.1.2009 in ki bo podlaga za izdelavo revizorskega poročila.

Poleg osnovnega vložka, ki predstavlja zgoraj navedeni stvarni vložek, zagotovi ustanovitelj družbi tudi osnovna sredstva, potrebna za začetek poslovanja družbe. O zagotovitvi sredstev in pogojih uporabe teh sredstev skleneta ustanovitelj in družba pred začetkom poslovanja družbe posebno pogodbo.

Trinajsta točka

Osnovni vložek ustanovitelja v osnovnem kapitalu družbe je nominalno enak osnovnemu kapitalu družbe.

Poslovni delež ustanovitelja v družbi, glede na stanje po prejšnjem odstavku, je sorazmeren vrednosti njegovega osnovnega vložka v osnovnem kapitalu družbe in znaša 100 (sto) %.

Štirinajsta točka

Poslovni delež ustanovitelja se lahko zmanjša v posledici odsvojitve s prodajo, ali se odsvoji na drug način v skladu z veljavnimi predpisi in predmetnim aktom o ustanovitvi.

Petnajsta točka

Poslovni delež, ali njegov del, se proda oz. odsvoji, obenem z ustreznim pripadajočim delom osnovnega vložka v osnovnem kapitalu družbe, z vsemi pravicami in obveznostmi, ki iz njega izvirajo.

Odločitev o kakršnemkoli razpolaganju s poslovnim deležem ali njegovim delom mora sprejeti Svet Mestne občine Kranj z najmanj 2/3 večino opredeljenih glasov vseh članov.

Šestnajsta točka

Družba sme v skladu z odločitvijo skupščine o načinu in pogojih, vpisovati nove vložke, s katerimi se poveča osnovni kapital, pri čemer so novi vložki lahko v denarju, stvarih, pravicah (efektivno povečanje osnovnega kapitala). V skladu z odločitvijo skupščine, pa lahko družba za povečanje osnovnega kapitala uporabi svoje rezerve, ali dobiček (nominalno povečanje).

Osnovni kapital družbe se lahko poveča tudi na katerikoli drug način, v skladu z odločitvijo skupščine o načinu in pogojih, v skladu z veljavnimi predpisi.

Za povečanje osnovnega kapitala družbe s strani tretje osebe je potrebna odločitev Sveta Mestne občine Kranj z najmanj 2/3 večino opredeljenih glasov vseh članov.

Sedemnajsta točka

Novo vložke povečanega osnovnega kapitala lahko prevzame ustanovitelj, ali eventualno novi družbeniki.

Osemnajsta točka

Vrednost poslovnega deleža je realno ugotovljena tržna vrednost poslovnega deleža, ki jo ugotovi sodni izvedenec, ali je sporazumno določena med strankami pravnega posla.

UGOTAVLJANJE IN RAZPOREJANJE DOBIČKA

Devetnajsta točka

Dobiček družbe se ugotavlja v skladu z veljavnimi predpisi.

Predlog za razporeditev ugotovljenega dobička predloži skupščini poslovodja.

Dvajseta točka

O načinu razporejanja dobička odloča skupščina.

Dobiček družbe se lahko razporedi tako, da se izplača ustanovitelju, da se reinvestira, da se poveča osnovni kapital družbe in na druge načine v skladu z veljavnimi predpisi in odločitvijo skupščine. Lahko se razporedi tudi dobiček ugotovljen med poslovnim letom.

POSLOVNO TVEGANJE IN POKRIVANJE IZGUB

Enaindvajseta točka

Družba je samostojna pravna oseba z vsemi pooblastili v pravnem prometu s tretjimi osebami in za svoje obveznosti odgovarja s svojim celotnim premoženjem.

Dvaindvajseta točka

Ustanovitelj za obveznosti družbe ne odgovarja.

Eventualne izgube družbe se pokrivajo iz premoženja družbe, z vpisovanjem novih vložkov, ali na drug način, ki ga na predlog skupščine potrdi Svet Mestne občine Kranj.

Družba mora pri razpolaganjem s svojim premoženjem skrbeti za ohranjanje fonda stanovanjskih nepremičnin.

ORGANI DRUŽBE IN ODLOČANJE

Triindvajseta točka

Organi družbe so skupščina, nadzorni svet in poslovodni organ - poslovodja (direktor).

Štiriindvajseta točka

Skupščina družbe je najvišji organ družbe.

Edini član skupščine je ustanovitelj, katerega v družbi zastopa župan Mestne občine Kranj. Ustanovitelj samostojno odloča o vseh vprašanih iz pristojnosti skupščine, kar pomeni da njegove odločitve obenem veljajo kot sklepi skupščine.

Skupščina družbe odloča o vseh zadevah v zvezi z družbo. Sklepi (odločitve) skupščine morajo biti vpisani v knjigo sklepov. Knjigo sklepov potrdi notar najkasneje do vpisa družbe v register. Sklepi ki niso vpisani v knjigo sklepov, nimajo pravnega učinka.

Petindvajseta točka

Nadzorni svet nadzoruje vodenje poslov družbe in ima pristojnosti, kot jih določa Zakon o gospodarskih družbah. Nadzorni svet lahko od poslovodje zahteva kakršnekoli informacije, potrebne za izvajanje nadzora.

Nadzorni svet ima 5 (pet) članov. Člane nadzornega sveta imenuje na predlog skupščine družbe Svet Mestne občine Kranj. Nadzorni svet ima predsednika in njegovega namestnika, ki ju izmed sebe izvolijo člani nadzornega sveta.

Šestindvajseta točka

Poslovodja (direktor) družbe operativno izvaja odločitve skupščine, organizira in vodi delovni proces in poslovanje družbe in družbo zastopa brez omejitev, če ni drugače določeno v sklepu o imenovanju.

Poslovodjo imenuje, odpokliče, oz. razreši nadzorni svet, in sicer na podlagi izvedenega javnega razpisa. Poslovodja se imenuje za določen čas 4 let. Po poteku mandata je lahko ista oseba ponovno imenovana za poslovodjo.

O datumu poteka mandata poslovodje mora družba obvestiti nadzorni svet najmanj 90 (devetdeset) dni pred potekom mandata. Javni razpis za zbiranje prijav kandidatov iz prejšnje točke objavi v imenu nadzornega sveta družba. Javni razpis se objavi v javno informacijskem sredstvu največ 90 (devetdeset) in najmanj 60 (šestdeset) dni pred potekom mandata poslovodje. V javnem razpisu mora biti poleg pogojev in zahtevanih dokazil določen rok za prijavo na razpis, ki ne sme biti krajši od 8 (osem) dni.

V postopku imenovanja poslovodje mora nadzorni svet vse prispеле vloge pregledati in ugotoviti, ali so pravočasne in popolne ter ugotoviti, ali kandidati izpolnjujejo pogoje za imenovanje.

Za poslovodjo je lahko imenovan kandidat, ki poleg pogojev, ki jih določa Zakon o gospodarskih družbah, izpolnjuje še naslednje pogoje:

- ima univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo,
- ima vsaj 5 let ustreznih vodstvenih izkušenj,
- pozna področje delovanja družbe.

Sedemindvajseta točka

Organi družbe imajo pravico do vpogleda v celotno poslovanje in dokumentacijo družbe.

ZAČETEK, TRAJANJE IN PRENEHANJE DRUŽBE

Osemindvajseta točka

Družba je ustanovljena za nedoločen čas.

Pravno in poslovno sposobnost družba pridobi z vpisom v sodni register pristojnega sodišča.

Devetindvajseta točka

Družba preneha v primerih in na načine določene z veljavnimi predpisi.

Trideseta točka

Po prenehanju družbe pripada ustanovitelju preostalo premoženje družbe potem, ko so bile v skladu z veljavnimi predpisi poravnane vse obveznosti družbe v posledici njenega prenehanja.

ZAPOSLOVANJE TER PRAVICE IN DOLŽNOSTI DELAVCEV

Enaintrideseta točka

Pogodbe o zaposlitvi z delavci družbe sklepa poslovodja, v skladu s sklepom skupščine. Pogodba o zaposlitvi vsebuje tudi opis del in nalog, ki jih je po pogodbi dolžan opravljati delavec.

Dvaintrideseta točka

Delavci uresničujejo svoje pravice v zvezi z družbo, če je tako določeno z veljavnimi predpisi in v okviru njihovih določil.

POOBLASTILA IN ODGOVORNOSTI DRUŽBE

Triintrideseta točka

Družba posluje v pravnem prometu, kot pravna oseba z vsemi pooblastili in odgovarja za obveznosti v skladu z veljavnimi predpisi in predmetnim aktom o ustanovitvi.

POSLOVNE KNJIGE IN LETNO POROČILO

Štiriintrideseta točka

Družba vodi poslovne knjige ter izdela letna poročila v skladu z veljavnimi predpisi, pri čemer za pravilnost in ažurnost odgovarja poslovodja.

Petintrideseta točka

Poslovodja družbe predloži letno poročilo v potrditev skupščini najkasneje v rokih, v katerih mora družba letno poročilo, v skladu z veljavnimi predpisi, predložiti pooblaščenim organom, oz. organizacijam, izven družbe, oz. v rokih po zahtevi skupščine.

SPLOŠNI IN POSEBNI AKTI

Šestintrideseta točka

Posebni akti so akti, ki urejajo poslovanje družbe in delo zaposlenih v družbi ter akti, ki predstavljajo operativno izvedbo sklepov skupščine.

Posebne akte sprejema oz. izdaja poslovodja.

Sedemintrideseta točka

Splošni akti družbe so akti, ki jih je dolžna družba sprejeti v skladu z veljavnimi predpisi ter poslovniki in pravilniki s katerimi se ureja notranja organizacija, pomembna za delo in poslovanje družbe, knjigovodsko in finančno poslovanje, delovna razmerja, disciplinska in materialna odgovornost zaposlenih, poslovna skrivnost in druga važnejša vprašanja, glede katerih tako določi skupščina.

Splošne akte sprejema skupščina.

SPREMEMBE AKTA O USTANOVITVI

Osemintrideseta točka

Spremembe (dopolnitve) posameznega določila (podatka) predmetnega akta o ustanovitvi, sprejme skupščina družbe s sklepom, na način in v obliki, kot je to za posamezno vrsto sprememb (podatkov) določeno z veljavnimi predpisi.

Če veljavni predpisi določajo, da se posamezno določilo predmetnega akta o ustanovitvi lahko spremeni samo v okviru spremembe akta o ustanovitvi, sklep o spremembi sprejme skupščina družbe, na način in v obliki, kot je bil sprejet akt o ustanovitvi, če veljavni predpisi ne določajo drugače.

KONČNE DOLOČBE

Devetintrideseta točka

Vse zadeve, ki jih ne urejajo veljavni predpisi in akt o ustanovitvi, uredi skupščina družbe s sklepom, v skladu z aktom o ustanovitvi. Skupščina je pristojna tudi za razlago akta o ustanovitvi.

Štirideseta točka

Do sprejema splošnih in posebnih aktov družbe se tudi na področjih, ki naj bi jih podrobneje urejali ti akti, uporabljajo neposredno določila predmetnega akta o ustanovitvi, lahko tudi smiselno in v skladu z namenom posamezne določbe.

Enainštirideseta točka

Predmetni akt o ustanovitvi je sprejet in začne veljati, ko ga ustanovitelj podpiše v skladu z veljavnimi predpisi pred notarjem.

Dvainštirideseta točka

Ob ustanovitvi družbe Svet Mestne občine Kranj imenuje vršilca dolžnosti poslovodje družbe za čas trajanja postopka imenovanja prvega poslovodje družbe oziroma najdlje za obdobje 2 let. Vršilec dolžnosti direktorja mora opraviti vse potrebno za začetek poslovanja družbe in izvedbo javnega razpisa za imenovanje prvega poslovodje družbe. Z imenovanjem poslovodje vršilcu dolžnosti poslovodje družbe preneha funkcija.

Triinštirideseta točka

Vsi stroški, ki bodo nastali z ustanovitvijo družbe so stroški družbe in se povrnejo ustanovitelju v breme dobička družbe. Do takrat ustanovitvene stroške nosi ustanovitelj.

Štiriinštirideseta točka

En izvod tega akta vključno z zemljiško knjižnim dovolilom, na katerem je podpis zakonitega zastopnika ustanovitelja notarsko overjen, izroči ustanovitelj družbi zaradi vknjižbe njene lastninske pravice na predmetih stvarnega vložka v zemljiško knjigo.

V Kranju, dne _____

Številka _____

Ustanovitelj:

Mestna občina Kranj
Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,
župan