



## Svetnice in svetniki

Mestni svet

Številka: 007-2/2022-1-406212  
Datum: 4. 10. 2022

**Zadeva: Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj - osnutek**

### 1. Pravni temelj za sprejem akta

Prvi odstavek 157. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21, v nadaljevanju: SZ-1) določa, da občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture; gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči; gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj; zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš; uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Določba 158. člen SZ-1 določa, da občina ustanovi javni stanovanjski sklad z odlokom in da za poslovanje javnega stanovanjskega sklada veljajo določbe Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljevanju: ZJS-1).

### 2. Ocena stanja na področju, ki ga akt ureja

Mestna občina Kranj je z Odlokom o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 68/19) ustanovila proračunski stanovanjski sklad, zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, kot evidenčni račun v okviru proračuna Mestne občine Kranj. Ustanovljen je bil za nedoločen čas z namenom izvajanja nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE; v nadaljevanju: ZLS) določa, da je naloga občine, da ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj.

Statut Mestne občine Kranj - uradno prečiščeno besedilo – UPB4 (Uradni list RS, št. 165/21) v svojem 13. členu določa, katere naloge opravlja občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, med drugimi tudi da ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada neprofitnih stanovanj.

### 3. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Tako kot na ravni celotne države je tudi v naši občini prisotna problematika pomanjkanja stanovanj, kar se najbolj očitno kaže ob vsakokratnih javnih razpisih za dodelitev občinskih neprofitnih stanovanj.

Na podlagi izvedenega zadnjega javnega razpisa je razvidno, da v občini primanjkuje približno 300 stanovanj.

Mestna občina Kranj želi ustanoviti Javni stanovanjski sklad Kranj z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Javni sklad bo osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini. Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada in enotno ter gospodarno upravljanje s premoženjem, prenesenim v upravljanje. Z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnine bo javni sklad tudi povečeval njihovo vrednost. Odločitev za ustanovitev javnega sklada je v veliki meri povezana s sprejetjem Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki ga je v mesecu maju 2021 sprejel državni zbor RS. Zakon prinaša med drugim tudi spremembo na področju zadolževanja stanovanjskih skladov, saj omogoča višjo stopnjo zadolževanja (do 50% vrednosti namenskega premoženja javnega sklada) in tako zagotavlja zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj.

#### 4. Poglavitne rešitve

Po uveljavitvi zadnje spremembe Stanovanjskega zakona imajo stanovanjski skladi možnost večjega zadolževanja, s čimer jim bodo zagotovljena zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj (na ravni celotne države trenutno primanjkuje cca 10.000 teh stanovanj).

Skladi imajo po predlagani spremembi možnost zadolževanje za 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada – 10 % po določbi 37. člena Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in dodatnih 40 % po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E).

##### K 1. členu:

Besedilo je oblikovano v skladu z določilom prvega odstavka 158. člena SZ-1, ki določa, da občina ustanovi javni stanovanjski sklad z odlokom.

##### K 2. členu:

Javni sklad je pravna oseba javnega prava, ustanovljena kot javni sklad po zakonu, ki ureja javne sklade. V skladu z navedenim se za vsa vprašanja v zvezi z izvajanjem javne službe, ki niso posebej urejena s tem odlokom, uporabljajo določila ZJS-1. Z besedilom se določa t. i. subsidiarna uporaba Zakona o javnih skladih.

##### K 3. členu:

Besedilo tega člena pojasnjuje pomen izrazov, uporabljenih v tem odloku.

##### K 4. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom prvega odstavka 4. člena ZJS-1, ki določa, da lahko javni sklad ustanovijo država, pokrajina ali občina.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano v skladu z določilom iz tretjega odstavka 4. člena ZJS-1, iz katerega izhaja, da javni sklad v imenu občine ustanovi in izvaja ustanoviteljske pravice Mestni svet.

##### K 5. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom prve alineje drugega odstavka 5. člena ZJS-1, ki določa, da mora ustanoviteljica v aktu o ustanovitvi določiti firmo javnega sklada, ki mora vsebovati besedno zvezo »javni sklad« in označbo, ki napotuje na dejavnost javnega sklada in ozemlje na katerem javni sklad posluje.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom druge alineje drugega odstavka 5. člena ZJS-1, ki določa, da mora ustanoviteljica v aktu o ustanovitvi določiti sedež javnega sklada, ki mora biti v Republiki Sloveniji.

V ZJS-1 poslovanje z žigom sicer ni izrecno določeno, je pa poslovanje z žigom utečena poslovna praksa.

K 6. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom druge alineje 3. člena ZJS-1, ki določa, da se javni sklad ustanovi za izvajanje stanovanjske politike ustanoviteljice.

Besedilo drugega in četrtega odstavka je oblikovano v skladu z določilom četrte alineje 3. člena ZJS-1, ki določa, da se javni sklad ustanovi za upravljanje nepremičnin ustanoviteljice.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom prve alineje 3. člena ZJS-1, ki določa, da se javni sklad ustanovi za spodbujanje razvoja na določenem področju.

Besedilo petega odstavka je oblikovano v skladu z določilom iz drugega odstavka 1. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (vodenje postopka in odločanje v upravnih zadevah iz izvirne pristojnosti občine), ki določa, da se javno pooblastilo za vodenje in odločanje v upravnih zadevah iz izvirne pristojnosti samoupravne lokalne skupnosti podeli z odlokom sveta samoupravne lokalne skupnosti in prvim odstavkom 50.b člena Zakona o lokalni samoupravi, ki določa da se z občinskim predpisom lahko določi, da se za opravljanje posameznih upravnih nalog iz izvirne pristojnosti občine podeli javno pooblastilo javnemu podjetju, javnemu zavodu, javni agenciji, javnemu skladu, drugi pravni osebi ali posamezniku, če se s tem omogoči učinkovitejše in smotrnejše opravljanje nalog zlasti, če se v celoti ali pretežno financirajo s plačili uporabnikov.

K 7. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi prvega odstavka 157. člena SZ-1, ki določa da javni stanovanjski sklad skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Besedilo drugega odstavka določa dejavnost javnega stanovanjskega sklada na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti.

K 8. členu:

Besedilo je oblikovano v skladu z določilom pete alineje drugega odstavka 5. člena ZJS-1, ki določa, da mora ustanoviteljica v aktu o ustanovitvi določiti tudi čas, za katerega je javni sklad ustanovljen.

K 9. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom drugega odstavka 2. člena ZJS-1, ki določa, da javni sklad razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga pridobi v last od ustanoviteljice in s premoženjem iz drugih virov.

Besedilo drugega in tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom šeste alineje drugega odstavka 5. člena ZJS-1, ki določa, da mora ustanoviteljica v aktu o ustanovitvi določiti vrednost in vrsto namenskega premoženja, ki ga ustanoviteljica zagotavlja za delovanje javnega sklada ob ustanovitvi. V skladu z določbo drugega odstavka 7. člena ZJS-1 mora občina za ustanovitev javnega sklada zagotoviti namensko premoženje v vrednosti najmanj 10.000.000 eurov.

V osnutku odloka je zapisana ocenjena vrednost namenskega premoženja javnega sklada v višini 46.520.200,00 eurov na podlagi cenitve z dne 1. 9. 2022, pri čemer bomo do obravnave predloga naročili novo cenitev.

K 10. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi tretjega odstavka 158. člena SZ-1, ki določa, da se sredstva za poslovanje javnega stanovanjskega sklada zagotavljajo:

- v občinskem proračunu iz: rednih proračunskih sredstev; dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj; vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila; prihodkov od najemnin,
- iz presežka prihodkov nad odhodki,
- z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb,
- s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še do 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano v skladu z določilom prvega odstavka 8. člena ZJS-1, ki določa, da ustanoviteljica lahko ob ustanovitvi zagotovi javnemu skladu tudi prostore, opremo in druga sredstva za delo javnega sklada, ki jih ustanoviteljica obdrži v svoji lasti in da v uporabo javnemu skladu.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom drugega odstavka 8. člena ZJS-1, ki določa, da medsebojne pravice in obveznosti glede premoženja v uporabi uredita ustanoviteljica in javni sklad s pogodbo o prenosu premoženja v uporabo.

Besedilo četrtega odstavka je oblikovano v skladu z določilom tretjega odstavka 8. člena ZJS-1, ki določa, da se premoženje, ki ga ima javni sklad v uporabi, ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register.

K 11. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom tretjega odstavka 2. člena ZJS-1, ki določa, da javni sklad odgovarja upnikom za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem. Besedilo drugega odstavka je oblikovano v skladu z določilom četrtega odstavka 2. člena ZJS-1, ki določa, da ustanoviteljica ne odgovarja za obveznosti javnega sklada, če drug zakon ali akt o ustanovitvi javnega sklada ne določa drugače.

K 12. členu:

Besedilo je oblikovano v skladu z določilom prvega odstavka 12. člena ZJS-1, ki določa, da sta organa javnega sklada nadzorni svet in direktor.

K 13. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom sedme alineje 13. člena ZJS-1, ki določa, da ustanoviteljica imenuje in razrešuje člane oziroma članice nadzornega sveta. Na tem mestu je potrebno opozoriti še na določilo prvega odstavka 14. člena ZJS-1, ki določa, da ima nadzorni svet, v primeru, ko ima javni sklad eno ustanoviteljico, najmanj tri in največ sedem članov.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano v skladu z določilom drugega odstavka 14. člena ZJS-1, ki določa, da se člani nadzornega sveta imenujejo za dobo štirih let z možnostjo ponovnega imenovanja. Prvi odstavek 15. člena ZJS-1 določa, da je nadzorni svet veljavno konstituiran, ko so imenovani vsi njegovi člani in se sestane na sklepčni seji.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom tretjega odstavka 14. člena ZJS-1, ki določa, da člani nadzornega sveta ne morejo biti osebe, zaposlene v javnem skladu in druge osebe, katerih funkcija ali dejavnost je po zakonu nezdržljiva s članstvom v nadzornem svetu. Drugi

odstavek 17. člena ZJS-1 določa, da mora biti vsaj en član nadzornega sveta usposobljen za računovodsko ali finančno področje, vsaj en član pa za pravno področje.

Besedilo četrtega odstavka je oblikovano v skladu z določilom tretjega odstavka 18. člena ZJS-1, ki določa, da je nadzorni svet sklepčen, če je na seji prisotna večina vseh članov.

Četrti odstavek 18. člena ZJS-1 določa, da nadzorni svet sprejema odločitve z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas osebe, ki je vodila sejo.

Določba petega odstavka 13. člena je izraz pravice nadzornega sveta, da si sam uredi svojo organizacijo in poslovanje s Poslovníkom o delu nadzornega sveta, ki ureja pravila lastnega poslovanja.

K 14. členu:

Besedilo je oblikovano v skladu z določilom 16. ZJS-1, ki določa, da nadzorni svet:

- 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 ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

K 15. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določil prvega in drugega odstavka 21. člena ZJS-1. V prvem odstavku tega člena je določeno, da direktor zastopa in predstavlja javni sklad.

V drugem odstavku pa je določeno, da direktor organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada. Besedilo drugega odstavka je oblikovano v skladu z določim drugega odstavka 20. člena ZJS-1, ki določa, da direktorja imenuje in razrešuje ustanoviteljica na predlog nadzornega sveta javnega sklada.

Besedilo tretjega in četrtega odstavka je oblikovano v skladu s četrtrim odstavkom 20. člena ZJS-1, ki določa, da ustanoviteljica imenuje direktorja za dobo največ štirih let. Po poteku mandata pa lahko ustanoviteljica na podlagi javnega natečaja isto osebo ponovno imenuje za direktorja javnega sklada.

K 16. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določila petega odstavka 20. člena ZJS-1, ki določa, da lahko ustanoviteljica 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 pravnoomočno obsojena za kaznivo dejanja, pa obsodba ni pogojna.

K 17. členu:

Besedilo določa pravice, obveznosti in odgovornosti direktorja, ki so v skladu z namenom ustanovitve in delovanja javnega sklada. Pristojnosti se sicer podrobneje določijo tudi z pogodbo o zaposlitvi, ki jo direktor sklene z ustanoviteljico.

K 18. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določila prvega odstavka 23. člena ZJS-1, ki določa, da javni sklad posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanoviteljica.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi drugega odstavka 23. člena ZJS-1, ki določa, da poslovna politika javnega sklada vsebuje najmanj osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih, merljivih kazalcev rezultatov delovanja javnega sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada.

K 19. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi določila prvega odstavka 24. člena ZJS-1, ki določa, da mora javni sklad sprejeti svoje splošne pogoje poslovanja, ki jih objavi na svojih spletnih straneh.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi določila drugega odstavka 24. člena ZJS-1, ki določa, da splošni pogoji poslovanja javnega sklada, ki podeljuje spodbude, morajo določati najmanj:

- 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.

K 20. členu:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 13. člena ZJS-1, ki določa, da ustanoviteljica:

- 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;
- odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada.

K 21. členu:

Besedilo je oblikovano na podlagi določbe prvega odstavka 45. člena ZJS-1, ki določa, da nadzor nad delom in poslovanjem javnega sklada opravlja, občinski svet, če je ustanovitelj javnega sklada občina.

K 22. členu:

Besedilo prvega odstavka 22. člena je oblikovano na podlagi določbe prvega odstavka 46. člena ZJS-1, ki določa, da javni sklad preneha:

- s pretekom časa, za katerega je bil ustanovljen,
- z izpolnitvijo namena, zaradi katerega je bil ustanovljen,

- če se združi z enim ali več javnih skladov v novo pravno osebo,
- če se pripoji k drugi pravni osebi javnega prava,
- če se vrednost kapitala zmanjša pod 30.000.000 eurov, če je ustanovitelj država ali pokrajina, oziroma pod 10.000.000 eurov, če je ustanovitelj občina,
- če postane javni sklad insolventen,
- če tako odloči ustanovitelj.

Besedilo drugega odstavka 22. člena določa, da se v primerih, ko sklad preneha z izpolnitvijo namena, za katerega je bil ustanovljen ali zaradi odločitve ustanoviteljice, postopek prenehanja začne s sklepom o prenehanju javnega sklada in začetku likvidacije, ki ga sprejem ustanoviteljica.

Besedilo tretjega odstavka 22. člena določa, da v primeru prenehanja sklada ustanoviteljica prevzame vse premoženje sklada in njegove obveznosti ter zaposlene.

K 23. členu:

Besedilo 23. člena določa datum pričetka delovanje javnega sklada in sicer prične javni sklad delovati s 1.1.2024. S tem dnem na javni sklad preidejo naloge in javno pooblastilo po tem odloku. Sklad bo lahko pričel z delovanjem šele z vpisom v sodni register. Najkasneje takrat je potrebno na javni sklad prenesti tudi stvarni vložek.

K 24. členu:

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 68/19), ki pa se uporablja do pričetka delovanja javnega sklada.

K 25. členu:

Besedilo 25. člena, ki določa prevzem zaposlenih, ki so delovali na področju stanovanjskih zadev, je oblikovana na podlagi določbe petega odstavka 153. člena Zakona o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 – uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 69/08 – ZTFI-A, 69/08 – ZZavar-E, 40/12 – ZUJF, 158/20 – ZIntPK-C, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 202/21 – odl. US in 3/22 – ZDeb), ki določa, da v primeru, ko se naloge prenesejo na osebo javnega prava, se zagotovi prevzem vseh javnih uslužbencev, ki so opravljali te naloge v organu, vse javne uslužbenke

K 26. členu:

Besedilo 26. člena je oblikovana na podlagi 6. člena ZJS-1, ki določa, da se predlog za vpis javnega sklada v sodni register izvede na podlagi dokumentov in po postopkih, ki jih določa zakon, ki ureja sodni register. Ta v drugem odstavku 102. člena določa, da je predlogu za vpis ustanovitve javnega sklada v sodni register potrebno priložiti tudi sklep o imenovanju prvih članov uprave (direktorja javnega sklada) in nadzornega sveta javnega sklada. V povezavi s tem je v 26. členu odloka določeno, da je potrebno člane nadzornega sveta imenovati najkasneje v roku 6 mesecev, v nadaljnjih 6 mesecih pa še imenovanje direktorja.

K 27. členu:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 66. člena ZLS, ki določa, da morajo biti statut in drugi predpisi občine objavljeni, veljati pa začnejo petnajsti dan po objavi, če ni v njih drugače določeno. Statut in drugi predpisi Mestne občine Kranj se objavijo v Uradnem listu RS.

## 5. Ocena finančnih posledic

Javni sklad prevzel štiri do sedaj zaposlene v Mestni upravi Mestne občine Kranj, ki so delovali na področju stanovanjskih zadev in zaposlil še direktorja sklada, na podlagi česar ocenjujemo, da bo znašal strošek plač 180.000 eur na letni ravni. Glede na predviden prevzem zaposlenih bo dodaten strošek le plača direktorja javnega stanovanjskega sklada. Na podlagi trenutno veljavne Uredbe o plačah direktorjev v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 68/17, 4/18, 30/18, 116/21, 180/21, 29/22,

89/22 in 112/22), ob upoštevanju razponov in kriterijev za uvrstitev direktorjev v plačne razrede ocenjujemo strošek plače direktorja v višini 42.000 eur letno.

Ustanoviteljica bo javnemu skladu zagotovila tudi poslovne prostore, opremo in druga sredstva za delo javnega sklada. Iz naslova materialnih stroškov pa ocenjujemo povečanje le teh v višini 15.000 eur letno. Ob ustanovitvi gre pričakovati, da bo za zagotavljanje nemotenega obratovanja javnega sklada potrebna večja finančna podpora s strani ustanoviteljice, ki pa se bo postopoma z večanjem stanovanjskega fonda in posledično večjih prihodkov iz naslova najemnin kasneje zmanjševala. Ob zagotavljanju javnega interesa na stanovanjskem področju je eden od ciljev tudi čim prejšnje finančno avtonomno delovanje javnega sklada.

Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagam v sprejem naslednji

#### SKLEP:

**Sprejme se osnutek Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj.**

Pripravila:  
Milojka Ažman  
Podsekretarka



Mag. Mateja Koprivec  
Vodja Oddelka za pravne in kadrovske zadeve



Matjaz Rakovec  
župan



Priloge:

- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj
- seznam nepremičnin



Na podlagi določil 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), določil 157. in 158. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) in 22. člena Statuta Mestne občine Kranj uradno prečiščeno besedilo 4 (Uradni list RS, št. 165/21 – UPB4), je Mestni svet Mestne občine Kranj na svoji \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK O USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KRANJ**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen (ustanovitev javnega stanovanjskega sklada)**

S tem odlokom Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: ustanoviteljica) ustanovi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Kranj (v nadaljevanju: javni sklad).

#### **2. člen (uporaba predpisov)**

Za vprašanja v zvezi z ustanovitvijo in poslovanjem javnega sklada, ki niso urejena s tem odlokom, se uporabljajo določila zakona, ki ureja javne sklade.

Javni sklad je pravna oseba javnega prava, ustanovljena kot javni sklad po zakonu, ki ureja javne sklade.

#### **3. člen (pomen izrazov)**

V tem odloku uporabljeni izrazi imajo enak pomen kot je določen v zakonu, ki ureja javne sklade.

### **II. USTANOVITELJICA JAVNEGA SKLADA**

#### **4. člen (ustanoviteljica)**

(1) Ustanoviteljica javnega sklada je Mestna občina Kranj.

(2) V imenu ustanoviteljice Mestne občine Kranj izvaja ustanoviteljske pravice Mestni svet Mestne občine Kranj.

### **III. FIRMA, SEDEŽ, NAMEN IN ČAS USTANOVITVE JAVNEGA SKLADA**

#### **5. člen (firma in sedež javnega sklada)**

(1) Firma javnega sklada je: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Kranj.

(2) Skrajšana firma javnega sklada je: Stanovanjski sklad Kranj.

(3) Sedež javnega sklada je: Kranj.

(4) Javni sklad ima žig okrogle oblike, v sredini žiga je grb Mestne občine Kranj, okrog grba pa napis Stanovanjski sklad Kranj.

**6. člen**  
**(namen ustanovitve)**

(1) Javni sklad se ustanovi z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Javni sklad je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Kranj. Pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Mestne občine Kranj ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Kranj.

(2) Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada. Javni sklad upravlja nepremičnine iz tega člena tudi tako, da z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnine zmanjšuje stroške za energijo in povečuje njihovo vrednost.

(3) Na področju stanovanjske oskrbe zagotavlja pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih, neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v Mestni občini Kranj, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

(4) Javni sklad skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Kranj skrbi za ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij.

(5) S tem odlokom se javnemu skladu podeli javno pooblastilo za vodenje postopkov in odločanje v posamičnih upravnih zadevah dodeljevanja stanovanj in v zvezi s tem povezanih postopkov iz izvirne pristojnosti ustanoviteljice.

**7. člen**  
**(dejavnost)**

(1) Javni sklad skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih enot;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskega stanovanjskega programa;
- opravljanje drugih nalog, ki se nanašajo na uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju.

(2) Za uresničevanje svojega namena javni sklad opravlja naslednje dejavnosti v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08):

- o 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov;
- o 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb;
- o 64.190 Drugo denarno posredništvo;
- o 64.910 Dejavnost finančnega zakupa;
- o 64.920 Drugo kreditiranje;
- o 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami;
- o 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin;
- o 68.300 poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi;
- o 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami;
- o 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi;
- o 69.103 Druge pravne dejavnosti;
- o 69.200 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje;
- o 70.222 drugi podjetniško in poslovno svetovanje;
- o 71.111 Arhitekturno projektiranje;
- o 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje;
- o 71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje;
- o 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost;
- o 84.110 Splošna dejavnost javne uprave;

- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje;
- 88.990 Drugo drugje nerazvrščeno socialno varstvo brez nastanitve.

**8. člen**  
(čas, za katerega je javni sklad ustanovljen)

Javni sklad je ustanovljen za nedoločen čas.

**IV. PREMOŽENJE JAVNEGA SKLADA**

**9. člen**  
(premoženje javnega sklada)

(1) Javni sklad razpolaga s premoženjem, ki ga zagotovi ustanoviteljica (namensko premoženje), lahko pa tudi s premoženjem iz drugih virov.

(2) Namensko premoženje javnega sklada je premoženje, ki ga javni sklad uporablja za uresničevanje namena iz 6. člena tega odloka. Ocenjena vrednost namenskega premoženja javnega sklada znaša ob njegovi ustanovitvi 46.520.200,00 eurov in se vpiše v sodni register. Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada ob njegovi ustanovitvi, je priloga tega odloka in njegov sestavni del.

(3) Namensko premoženje iz prejšnjega odstavka so namenska sredstva ustanoviteljice v naslednjih oblikah: stanovanja in stanovanjske hiše, nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja, najnujnejši bivalni prostori ter z vsemi temi nepremičninami povezana zemljišča.

**10. člen**  
(sredstva za delo)

(1) Sredstva za poslovanje javnega sklada se zagotavljajo:

- v občinskem proračunu iz rednih proračunskih sredstev (denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih, drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta, sredstva za subvencije najemnin);
- iz presežka prihodkov nad odhodki;
- z namenskimi sredstvi, ki jih prejme od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še do 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.
- 

(2) Ustanoviteljica lahko ob ustanovitvi zagotovi javnemu skladu tudi prostore, opremo in druga sredstva za delo, ki jih ustanoviteljica obdrži v svoji lasti in da v uporabo javnemu skladu.

(3) Medsebojne pravice in obveznosti glede premoženja v uporabi uredita ustanoviteljica in javni sklad s pogodbo o prenosu premoženja v uporabo.

(4) Premoženje, ki ga ima javni sklad v uporabi, se ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register.

**V. ODGOVORNOST ZA OBVEZNOSTI**

**11. člen**  
(odgovornost za obveznosti)

(1) Javni sklad odgovarja upnikom za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem.

(2) Ustanoviteljica ne odgovarja za obveznosti javnega sklada.

## **VI. PRISTOJNOSTI USTANOVITELJICE IN ORGANI JAVNEGA SKLADA**

### **12. člen (organi javnega sklada)**

Organi javnega sklada so:

- nadzorni svet in
- direktor.

### **13. člen (nadzorni svet)**

(1) Javni sklad ima nadzorni svet, ki šteje pet (5) članov, ki jih imenuje ustanoviteljica v skladu s svojimi akti.

(2) Mandatna doba članov nadzornega sveta je štiri (4) leta. Člani nadzornega sveta so lahko po preteku mandatne dobe ponovno imenovani. Nadzorni svet je veljavno konstituiran, ko so imenovani vsi njegovi člani in se sestane na sklepčni seji. Člani nadzornega sveta na prvi seji izmed sebe izvolijo predsednika nadzornega sveta in namestnika nadzornega sveta. Namestnik predsednika v odsotnosti predsednika vodi seje z enakimi pooblastili, pravicami in odgovornostmi, kot jih ima predsednik nadzornega sveta.

(3) Člani nadzornega sveta ne morejo biti osebe, zaposlene v javnem skladu in druge osebe, katerih funkcija ali dejavnost je po zakonu nezdržljiva s članstvom v nadzornem svetu. Vsaj en (1) član nadzornega sveta mora biti usposobljen za računovodsko ali finančno področje, vsaj en (1) član pa za pravno področje.

(4) 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.

(5) Nadzorni svet sprejme poslovnik o svojem delu, s katerim podrobneje določi način dela, sklicevanje in vodenje sej ter druga vprašanja v zvezi z delovanjem nadzornega sveta.

### **14. člen (pristojnosti nadzornega sveta)**

Nadzorni svet:

- 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 poslovni politiki javnega sklada, ki jo na predlog direktorja nato sprejme ustanoviteljica;
- 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 ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

### **15. člen (direktor)**

(1) Direktor zastopa in predstavlja javni sklad ter organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada.

(2) Direktorja imenuje in razrešuje ustanoviteljica na predlog nadzornega sveta.

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

(4) Ustanoviteljica imenuje direktorja za dobo največ štirih let. Po poteku mandata lahko ustanoviteljica na podlagi javnega natečaja isto osebo ponovno imenuje za direktorja javnega sklada. Delovno razmerje z direktorjem se sklene za določen čas, za čas trajanja mandata. Pogodbo o zaposlitvi z direktorjem sklene predsednik nadzornega sveta.

#### **16. člen** **(pogoji za imenovanje direktorja)**

(1) V skladu z zakonom, ki ureja javne sklade, je za direktorja lahko imenovana oseba, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- ima najmanj univerzitetno izobrazbo,
- ima vsaj osem let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodilnih delovnih mestih podobne zahtevnosti ter
- ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje, pa obsodba ni pogojna.

#### **17. člen** **(pristojnosti direktorja)**

(1) Direktor:

- skrbi za izvajanje poslovne politike javnega sklada;
- predlaga poslovni in finančni načrt javnega sklada ter letno poročilo javnega sklada;
- predlaga nadzornemu svetu ukrepe potrebne za doseganje ciljev poslovne politike javnega sklada;
- na zahtevo nadzornega sveta poroča o posameznih poslih v zvezi z namenskimi premoženjem in drugimi zadevami, povezanimi s poslovanjem;
- daje predloge in uresničuje sklepe nadzornega sveta;
- izdaja pravne akte v posamičnih zadevah iz pristojnosti javnega sklada;
- sprejema ukrepe za ohranjanje rentabilnosti in likvidnosti javnega sklada ter predlaga sanacijske ukrepe;
- izvršuje finančni načrt in plan dela javnega sklada ter odloča o oddaji stanovanj in drugih nepremičnin;
- sprejema in izvaja ukrepe za izvajanje razvojnih usmeritev s temelji poslovne politike javnega sklada;
- določi predlog splošnih pogojev poslovanja javnega sklada in poslovne politike javnega sklada;
- poroča nadzornemu svetu o poslovni politiki in drugih vprašanih poslovanja javnega sklada;
- skrbi za sodelovanje z lokalno skupnostjo, resornim ministrstvom in drugimi javnimi stanovanjskimi skladi z območja Republike Slovenije;
- zagotavlja opravljanje strokovnih in drugih nalog javnega sklada;
- opravlja vse ostale naloge določene s predpisi s področja delovanja javnega sklada in tem odlokom.

### **VII. POSLOVANJE JAVNEGA SKLADA**

#### **18. člen** **(poslovna politika javnega sklada)**

(1) Javni sklad posluje skladno s poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanoviteljica.

(2) Poslovna politika javnega sklada vsebuje najmanj osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih, merljivih kazalcev rezultatov delovanja javnega sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada.

**19. člen**  
**(splošni pogoji poslovanja)**

- (1) Javni sklad mora sprejeti svoje splošne pogoje poslovanja, ki jih objavi na svojih spletnih straneh.
- (2) Splošni pogoji poslovanja javnega sklada, ki podeljuje spodbude, morajo določati najmanj:
- 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.

**VIII. DRUGE MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI MED JAVNIM SKLADOM IN USTANOVITELJICO**

**20. člen**  
**(pristojnosti ustanoviteljice)**

Ustanoviteljica:

- 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 nadzornega sveta in direktorja javnega sklada;
- na predlog nadzornega sveta imenuje revizorja oziroma revizorko;
- odloča o likvidaciji javnega sklada;
- odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada.

**IX. NADZOR NAD DELOM JAVNEGA SKLADA**

**21. člen**  
**(nadzor nad delom javnega sklada)**

Nadzor nad delom in poslovanjem javnega sklada opravlja Mestni svet Mestne občine Kranj.

**X. PRENEHANJE SKLADA**

**22. člen**  
**(prenehanja sklada)**

(1) Sklad preneha:

- z izpolnitvijo namena, za katerega je bil ustanovljen,
- če se združi z enim ali več javnih skladov v novo pravno osebo,
- če se pripoji k drugi pravni osebi javnega prava,
- če se vrednost kapitala zmanjša pod 10.000.000 EUR,
- če postane sklad insolventen,
- če tako odloči ustanoviteljica.

(2) V primerih iz prve in šeste alineje prejšnjega odstavka tega člena se postopek prenehanja sklada začne s sklepom o prenehanju javnega sklada in začetku likvidacije, ki ga sprejme ustanoviteljica.

(3) V primeru prenehanja sklada ustanoviteljica prevzame vse premoženje sklada in njegove obveznosti ter zaposlene.

## **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **23. člen (pričetek delovanja javnega sklada)**

Javni sklad prične delovati s 1.1.2024. S tem dnem na javni sklad preidejo naloge in javno pooblastilo po tem odloku.

### **24. člen (razveljavitev odlokov)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 68/19), ki pa se uporablja do pričetka delovanja javnega sklada.

### **25. člen (prevzem zaposlenih)**

Javni sklad z dnem začetka delovanja prevzame zaposlene na Oddelku za pravne in kadrovske zadeve in Oddelku za finance, ki so delovali na področju stanovanjskih zadev.

### **26. člen (konstituiranje prvega nadzornega sveta in imenovanje direktorja)**

(1) Nadzorni svet mora biti imenovan in konstituiran najkasneje v 6 mesecih po uveljavitvi tega odloka.

(2) Direktorja se imenuje najkasneje v roku 6 mesecev po konstituiranju nadzornega sveta.

(3) Do imenovanja direktorja javnega sklada opravlja funkcijo direktorja javnega sklada z vsemi pooblastili in odgovornostmi vršilec dolžnosti direktorja javnega sklada, ki ga imenuje župan Mestne občine Kranj, vendar najdlje za eno leto.

### **27. člen (objava in začetek veljavnosti)**

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

Številka: 007-2/2022-2-406212

Datum:

Mestna občina Kranj  
Matjaž Rakovec  
ŽUPAN