



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3526-0003/2021

Datum: 29. 10. 2021

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina – 1. obravnava

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Urad župana, Patrik Močnik

Pristojna delovna telesa:

- Odbor za finance in premoženjske zadeve in
- Odbor za družbene zadeve

3. točka 24. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 24. redni seji dne 11. 11. 2021 obravnava in sprejme:

Na podlagi 157. in 158. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ (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 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 24. seji dne 11. 11. 2021 sprejel

ODLOK O USTANOVITVI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE AJDOVŠČINA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (ustanovitev javnega stanovanjskega sklada)

S tem odlokom Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: ustanoviteljica) ustanovi Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (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 Občina Ajdovščina.

(2) V imenu ustanoviteljice Občine Ajdovščina izvaja ustanoviteljske pravice Občinski svet Občine Ajdovščina.

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

5. člen (firma in sedež javnega sklada)

(1) Firma javnega sklada je: Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina.

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

(3) Sedež javnega sklada je: Ajdovščina.

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

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 občini Ajdovščina. Pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Občine Ajdovščina, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz prisojnosti Občine Ajdovščina.

(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 občini Ajdovščina, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

(4) Javni sklad skladno s stanovanjskim programom Občine Ajdovščina 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 občinskih stanovanjskih programov;
- 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, 17/08):

- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa
- 64.920 Drugo kreditiranje

- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.300 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- 70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje
- 71.111 Arhitekturno projektiranje
- 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- 81.210 Splošno čiščenje stavb
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave
- 84.120 Urejanje zdravstva, izobraževanja, kulturnih in drugih socialnih storitev, razen obvezne socialne varnosti
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje
- 85.590 Druge nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje

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 10.028.340 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, garaže in parkirna mesta, 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;
- 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.

(3) Člani nadzornega sveta ne morejo biti osebe, zaposlene v javnem skladu in druge osebe, katerih funkcija ali dejavnost je po zakonu nezdružljiva 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.

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 namenskim 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. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen (uporaba izrazov)

V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

22. 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.

23. člen (pričetek delovanja javnega sklada)

(1) Javni sklad prične delovati z dnem vpisa v sodni register. S tem dnem na javni sklad preidejo naloge in javno pooblastilo po tem odloku.

24. člen (objava in začetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

Priloga:

- Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada

Priloga: Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada

Ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičnini ob upoštevanju, da je nepremičnina na dan ocenjevanja 01.10.2021 dokončana (brez davščin):

Skupaj 114 stanovanj – 10.028.340 EUR

SPISEK STANOVANJ

Stanovanje 1	Vrednost v EUR:	85.760 EUR
Stanovanje ID 2392-967-2, shramba ID 2392-967-94		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 2	Vrednost v EUR:	74.340 EUR
Stanovanje ID 2392-967-11, shramba ID 2392-967-56		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 3	Vrednost v EUR:	74.340 EUR
Stanovanje ID 2392-967-15, shramba ID 2392-967-53		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 4	Vrednost v EUR:	107.500 EUR
Stanovanje ID 2392-967-24, shramba ID 2392-967-96		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 5	Vrednost v EUR:	107.500 EUR
Stanovanje ID 2392-967-25, shramba ID 2392-967-59		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 6	Vrednost v EUR:	123.440 EUR
Stanovanje ID 2392-967-40, shramba ID 2392-967-87		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 7	Vrednost v EUR:	74.700 EUR
Stanovanje ID 2392-967-43, shramba ID 2392-967-83		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 8	Vrednost v EUR:	74.340 EUR
Stanovanje ID 2392-967-47, shramba ID 2392-967-86		
Naslov: Bevkova ulica 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 9	Vrednost v EUR:	81.050 EUR
Stanovanje ID 2392-968-8, shramba ID 2392-968-74		
Naslov: Bevkova ulica 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 10	Vrednost v EUR:	81.050 EUR
Stanovanje ID 2392-968-12, shramba ID 2392-968-64		
Naslov: Bevkova ulica 3, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 11	Vrednost v EUR:	105.900 EUR
Stanovanje ID 2392-968-29, shramba ID 2392-968-93		
Naslov: Bevkova ulica 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 12	Vrednost v EUR:	107.500 EUR
Stanovanje ID 2392-968-49, shramba ID 2392-968-79		
Naslov: Bevkova ulica 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 13	Vrednost v EUR:	107.500 EUR
Stanovanje ID 2392-968-50, shramba ID 2392-968-78		
Naslov: Bevkova ulica 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 14	Vrednost v EUR:	143.830 EUR
Stanovanje ID 2392-1608-6, shramba ID 2392-1608-62		
Naslov: Bevkova ulica 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 15	Vrednost v EUR:	103.790 EUR
Stanovanje ID 2392-1608-26, shramba ID 2392-1608-40		
Naslov: Bevkova ulica 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 16	Vrednost v EUR:	78.350 EUR
Stanovanje ID 2392-1608-30, shramba ID 2392-1608-36		
Naslov: Bevkova ulica 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 17	Vrednost v EUR:	50.410 EUR
Stanovanje ID 2392-970-2, shramba ID 2392-970-26		
Naslov: Bevkova ulica 6, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 18	Vrednost v EUR:	60.380 EUR
Stanovanje ID 2392-971-14, shramba ID 2392-971-32		
Naslov: Bevkova ulica 7, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 19	Vrednost v EUR:	82.500 EUR
Stanovanje ID 2392-1017-1, shramba ID 2392-1017-20		
Naslov: Bevkova ulica 8, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 20	Vrednost v EUR:	55.300 EUR
Stanovanje ID 2392-1017-4, shramba ID 2392-1017-26		
Naslov: Bevkova ulica 8, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 21	Vrednost v EUR:	122.500 EUR
Stanovanje ID 2392-1017-5, shramba ID 2392-1017-18		
Naslov: Bevkova ulica 8, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 22	Vrednost v EUR:	64.550 EUR
Stanovanje ID 2392-1016-2, shramba ID 2392-1016-19		
Naslov: Bevkova ulica 9, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 23	Vrednost v EUR:	50.590 EUR
Stanovanje ID 2392-973-6, shramba ID 2392-973-19		
Naslov: Bevkova ulica 11, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 24	Vrednost v EUR:	57.120 EUR
Stanovanje ID 2392-1609-1, shramba ID 2392-1609-26		
Naslov: Bevkova ulica 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 25	Vrednost v EUR:	75.430 EUR
Stanovanje ID 2392-1609-2		
Naslov: Bevkova ulica 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 26	Vrednost v EUR:	148.230 EUR
Stanovanje ID 2392-1609-7, shramba ID 2392-1609-27		
Naslov: Bevkova ulica 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 27	Vrednost v EUR:	108.740 EUR
Stanovanje ID 2392-1609-12, shramba ID 2392-1609-19		
Naslov: Bevkova ulica 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 28	Vrednost v EUR:	70.350 EUR
Stanovanje ID 2392-1609-14, shramba ID 2392-1609-34		
Naslov: Bevkova ulica 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 29	Vrednost v EUR:	84.860 EUR
Stanovanje ID 2392-1018-13, shramba ID 2392-1018-29		
Naslov: Bevkova ulica 13, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 30	Vrednost v EUR:	62.190 EUR
Stanovanje ID 2392-1019-10, shramba ID 2392-1019-35		
Naslov: Bevkova ulica 14, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 31	Vrednost v EUR:	63.820 EUR
Stanovanje ID 2392-1019-20, shramba ID 2392-1019-45		
Naslov: Bevkova ulica 14, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 32	Vrednost v EUR:	51.430 EUR
Stanovanje ID 2392-1611-9, shramba ID 2392-1611-28		
Naslov: Bevkova ulica 15, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 33	Vrednost v EUR:	61.960 EUR
Stanovanje ID 2392-1611-10, shramba ID 2392-1611-29		
Naslov: Bevkova ulica 15, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 34	Vrednost v EUR:	111.660 EUR
Stanovanje ID 2392-1611-12, shramba ID 2392-1611-34		
Naslov: Bevkova ulica 15, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 35	Vrednost v EUR:	60.060 EUR
Stanovanje ID 2392-1611-15, shramba ID 2392-1611-30		
Naslov: Bevkova ulica 15, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 36	Vrednost v EUR:	101.140 EUR
Stanovanje ID 2392-1611-16, shramba ID 2392-1611-35		
Naslov: Bevkova ulica 15, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 37	Vrednost v EUR:	130.130 EUR
Stanovanje ID 2392-1610-8, shramba ID 2392-1610-31		
Naslov: Bevkova ulica 16, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 38	Vrednost v EUR:	46.250 EUR
Stanovanje ID 2392-1610-9, shramba ID 2392-1610-22		
Naslov: Bevkova ulica 16, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 39	Vrednost v EUR:	127.580 EUR
Stanovanje ID 2392-145-2		
Naslov: Goriška cesta 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 40	Vrednost v EUR:	125.790 EUR
Stanovanje ID 2392-149-4		
Naslov: Goriška cesta 7, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 41	Vrednost v EUR:	128.380 EUR
Stanovanje ID 2392-149-5		
Naslov: Goriška cesta 7, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 42	Vrednost v EUR:	95.230 EUR
Stanovanje ID 2392-152-4		
Naslov: Goriška cesta 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 43	Vrednost v EUR:	124.500 EUR
Stanovanje ID 2392-174-6		
Naslov: Goriška cesta 25a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 44	Vrednost v EUR:	156.720 EUR
Stanovanje ID 2392-174-7		
Naslov: Goriška cesta 25a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 45	Vrednost v EUR:	43.230 EUR
Stanovanje ID 2392-188-4		
Naslov: Goriška cesta 38, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 46	Vrednost v EUR:	97.620 EUR
Stanovanje ID 2392-191-9		
Naslov: Goriška cesta 40, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 47	Vrednost v EUR:	77.330 EUR
Stanovanje ID 2392-97-6		
Naslov: Cesta VI. Prekomorske 6, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 48	Vrednost v EUR:	84.480 EUR
Stanovanje ID 2392-97-10		
Naslov: Cesta VI. Prekomorske 6, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 49	Vrednost v EUR:	103.260 EUR
Stanovanje ID 2392-139-10		
Naslov: Cesta VI. Prekomorske 51, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 50	Vrednost v EUR:	62.720 EUR
Stanovanje ID 2392-139-25		
Naslov: Cesta VI. Prekomorske 55, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 51	Vrednost v EUR:	82.860 EUR
Stanovanje ID 2392-442-9		
Naslov: Lokarjev drevored 6, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 52	Vrednost v EUR:	86.820 EUR
Stanovanje ID 2392-443-10		
Naslov: Lokarjev drevored 7, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 53	Vrednost v EUR:	124.290 EUR
Stanovanje ID 2392-2028-19, ID 2392-2028-23		
Naslov: Ulica Milana Klemenčiča 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 54	Vrednost v EUR:	85.100 EUR
Stanovanje ID 2392-2029-1		
Naslov: Ulica Milana Klemenčiča 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 55	Vrednost v EUR:	133.150 EUR
Stanovanje ID 2392-453-3		
Naslov: Na Livadi 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 56	Vrednost v EUR:	114.750 EUR
Stanovanje ID 2392-454-2		
Naslov: Na Livadi 5, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 57	Vrednost v EUR:	96.820 EUR
Stanovanje ID 2392-455-6		
Naslov: Na Livadi 6, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 58	Vrednost v EUR:	109.200 EUR
Stanovanje ID 2392-959-2		
Naslov: Ob Hublju 2, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 59	Vrednost v EUR:	103.460 EUR
Stanovanje ID 2392-959-9		
Naslov: Ob Hublju 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 60	Vrednost v EUR:	44.830 EUR
Stanovanje ID 2392-962-4		
Naslov: Ob Hublju 5, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 61	Vrednost v EUR:	101.300 EUR
Stanovanje ID 2392-965-7		
Naslov: Ob Hublju 7, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 62	Vrednost v EUR:	46.280 EUR
Stanovanje ID 2392-660-2		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 63	Vrednost v EUR:	46.020 EUR
Stanovanje ID 2392-660-3		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 64	Vrednost v EUR:	49.600 EUR
Stanovanje ID 2392-660-5		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 65	Vrednost v EUR:	65.650 EUR
Stanovanje ID 2392-660-6		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 66	Vrednost v EUR:	49.590 EUR
Stanovanje ID 2392-660-8		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 67	Vrednost v EUR:	93.700 EUR
Stanovanje ID 2392-660-10		
Naslov: Tovarniška cesta 2, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 68	Vrednost v EUR:	86.660 EUR
Stanovanje ID 2392-661-3		
Naslov: Tovarniška cesta 3a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 69	Vrednost v EUR:	120.800 EUR
Stanovanje ID 2392-661-7		
Naslov: Tovarniška cesta 3a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 70	Vrednost v EUR:	101.660 EUR
Stanovanje ID 2392-663-12		
Naslov: Tovarniška cesta 3c, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 71	Vrednost v EUR:	139.500 EUR
Stanovanje ID 2392-663-12		
Naslov: Tovarniška cesta 3c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 72	Vrednost v EUR:	65.150 EUR
Stanovanje ID 2392-669-2		
Naslov: Tovarniška cesta 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 73	Vrednost v EUR:	65.530 EUR
Stanovanje ID 2392-669-3		
Naslov: Tovarniška cesta 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 74	Vrednost v EUR:	47.800 EUR
Stanovanje ID 2392-669-6		
Naslov: Tovarniška cesta 4, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 75	Vrednost v EUR:	47.300 EUR
Stanovanje ID 2392-676-3		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 76	Vrednost v EUR:	63.490 EUR
Stanovanje ID 2392-676-4		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 77	Vrednost v EUR:	47.550 EUR
Stanovanje ID 2392-676-5		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 78	Vrednost v EUR:	46.790 EUR
Stanovanje ID 2392-676-8		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 79	Vrednost v EUR:	47.550 EUR
Stanovanje ID 2392-676-9		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 80	Vrednost v EUR:	47.420 EUR
Stanovanje ID 2392-676-11		
Naslov: Tovarniška cesta 10, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 81	Vrednost v EUR:	45.000 EUR
Stanovanje ID 2392-678-3		
Naslov: Tovarniška cesta 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 82	Vrednost v EUR:	47.680 EUR
Stanovanje ID 2392-678-7		
Naslov: Tovarniška cesta 12, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 83	Vrednost v EUR:	112.560 EUR
Stanovanje ID 2392-678-9		
Naslov: Tovarniška cesta 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 84	Vrednost v EUR:	48.190 EUR
Stanovanje ID 2392-678-11		
Naslov: Tovarniška cesta 12, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 85	Vrednost v EUR:	110.050 EUR
Stanovanje ID 2392-1621-3		
Naslov: Vilharjeva ulica 25c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 86	Vrednost v EUR:	73.430 EUR
Stanovanje ID 2392-729-1		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 87	Vrednost v EUR:	90.530 EUR
Stanovanje ID 2392-729-2		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 88	Vrednost v EUR:	110.050 EUR
Stanovanje ID 2392-729-3		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 89	Vrednost v EUR:	136.200 EUR
Stanovanje ID 2392-729-4		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 90	Vrednost v EUR:	110.050 EUR
Stanovanje ID 2392-729-5		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 91	Vrednost v EUR:	109.650 EUR
Stanovanje ID 2392-729-7		
Naslov: Vilharjeva ulica 25d, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 92	Vrednost v EUR:	93.950 EUR
Stanovanje ID 2392-732-101		
Naslov: Vilharjeva ulica 26b, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 93	Vrednost v EUR:	108.240 EUR
Stanovanje ID 2392-732-106		
Naslov: Vilharjeva ulica 26b, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 94	Vrednost v EUR:	76.250 EUR
Stanovanje ID 2392-732-201		
Naslov: Vilharjeva ulica 26c, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 95	Vrednost v EUR:	138.210 EUR
Stanovanje ID 2392-732-203		
Naslov: Vilharjeva ulica 26c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 96	Vrednost v EUR:	111.860 EUR
Stanovanje ID 2392-732-204		
Naslov: Vilharjeva ulica 26c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 97	Vrednost v EUR:	137.410 EUR
Stanovanje ID 2392-732-205		
Naslov: Vilharjeva ulica 26c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 98	Vrednost v EUR:	112.660 EUR
Stanovanje ID 2392-732-206		
Naslov: Vilharjeva ulica 26c, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 99	Vrednost v EUR:	97.950 EUR
Stanovanje ID 2392-808-1		
Naslov: Župančičeva ulica 3a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 100	Vrednost v EUR:	97.780 EUR
Stanovanje ID 2392-808-4		
Naslov: Župančičeva ulica 3a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 101	Vrednost v EUR:	97.780 EUR
Stanovanje ID 2392-808-6		
Naslov: Župančičeva ulica 3a, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 102	Vrednost v EUR:	97.780 EUR
Stanovanje ID 2392-808-14		
Naslov: Župančičeva ulica 3b, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 103	Vrednost v EUR:	61.680 EUR
Stanovanje ID 2392-307-5		
Naslov: Idrijska cesta 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 104	Vrednost v EUR:	97.950 EUR
Stanovanje ID 2392-307-6		
Naslov: Idrijska cesta 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 105	Vrednost v EUR:	81.600 EUR
Stanovanje ID 2392-307-8		
Naslov: Idrijska cesta 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 106	Vrednost v EUR:	89.360 EUR
Stanovanje ID 2392-307-9		
Naslov: Idrijska cesta 3, 5270 Ajdovščina		

Stanovanje 107	Vrednost v EUR:	86.130 EUR
Stanovanje ID 2392-307-11		
Naslov: Idrijska cesta 3, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 108	Vrednost v EUR:	97.700 EUR
Stanovanje 1 v stavbi Batuje 5, stavba ni etažirana		
Naslov: Batuje 5, 5262 Črniče		
Stanovanje 109	Vrednost v EUR:	97.700 EUR
Stanovanje 3 v stavbi Batuje 5, stavba ni etažirana		
Naslov: Batuje 5, 5262 Črniče		
Stanovanje 110	Vrednost v EUR:	111.150 EUR
Stanovanje 1 v stavbi Selo 39, stavba ni etažirana		
Naslov: Selo 39, 5262 Črniče		
Stanovanje 111	Vrednost v EUR:	62.500 EUR
Stanovanje ID 2381-161-1		
Naslov: Lokavec 74, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 112	Vrednost v EUR:	62.360 EUR
Stanovanje ID 2381-161-2		
Naslov: Lokavec 74, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 113	Vrednost v EUR:	62.360 EUR
Stanovanje ID 2381-161-4		
Naslov: Lokavec 74, 5270 Ajdovščina		
Stanovanje 114	Vrednost v EUR:	116.590 EUR
Stanovanje 1 v stavbi Dobravlje 2, stavba ni etažirana		
Naslov: Dobravlje 2, 5263 Dobravlje		

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga ta odlok ureja:

- prvi odstavek 157. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ (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), ki 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.

- 158. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ (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), ki 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 in 61/20 -ZDLGPE).

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve tega odloka:

Primanjkljaj primernih stanovanj je tako kot na državni ravni, pereča problematika tudi v občini Ajdovščina. To dejstvo potrjujejo tudi rezultati izvedene projekcije potreb stanovanj v občini Ajdovščina, ki jo je na podlagi metodologije analiz stanja v Sloveniji z metodo primerljivosti oziroma referenčnimi primeri v letu 2019 izvedel Inštitut za mladinsko politiko. Rezultati kažejo, da v občini Ajdovščina trenutno primanjkuje preko 300 stanovanjskih enot.

Občina Ajdovščina želi ustanoviti Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (Stanovanjski sklad Ajdovščina) z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Javni sklad bo osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini Ajdovščina.

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. Ta vključuje ključne rešitve za vzpostavitev delujoče stanovanjske politike in zagotovitev zadostnega števila dostopnih najemnih stanovanj. Zakon je bil sprejet z namenom pospešitve stanovanjske gradnje in bo tako državi, kot tudi občinam omogočal potrebna sredstva za izvajanje stanovanjske politike.

Ena od sprememb zakona je revalorizacija vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine, ki ni bila spremenjena že od leta 2007 in posledično lastnikom stanovanj ne omogoča pokrivanja stanovanjskih stroškov, posledično pa je prihajalo tudi do zmanjševanja fonda javnih stanovanj. Zakon usklajuje vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra, kar bo pomenilo približno 30% dvig neprofitnih najemnin, postopno, v obdobju treh let. Socialno najbolj ranljivih skupin, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine, dvig neprofitne najemnine ne bo prizadel, saj se obenem dviga tudi subvencioniranje neprofitnih najemnin in sicer do 85% neprofitne najemnine (prej do 80%).

Zakon prinaša 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.

Javni sklad bo po ustanovitvi pričel s pogajanjem z investitorji v stanovanjske gradnje na območju občine Ajdovščina in aktivnimi odkupi primernih stanovanj. V občini Ajdovščina se v obdobju naslednjih 2-4 let obeta preko 500 novih stanovanj. Z možnostjo višje stopnje zadolževanja želi javni sklad v naslednjih petih letih fond stanovanj povečati iz obstoječih 114 na vsaj 150. Stanovanja bodo namenjena skupinam, za katere bo javni sklad ocenil, da obstaja največji primanjkljaj. Ob primernih spodbudah in

črpanju državnih in evropskih sredstev bo javni sklad tudi sam poskušal izvajati projekte gradenj neprofitnih ali namenskih stanovanj.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema tega odloka

Ob pregledu obstoječega stanja in nalog povezanih z izvajanjem stanovanjske politike in upravljanjem stanovanjskega fonda s strani Občine Ajdovščina in KSDA d.o.o. je bilo ugotovljeno, da znašajo skupni stroški dela okvirno 57.000 eurov letno (v opravljeni oceni niso bili zajeti stroški povezani s potrebno programsko opremo). Stroški obratovanja javnega sklada bodo v največji meri odvisni od števila zaposlenih ter obsega storitev, ki jih bodo za javni sklad opravljali zunanji izvajalci. 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.

4. Obrazložitev posameznih členov

K 1. členu:

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

Na podlagi določila iz prve alineje drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih /ZJS-1/ mora firma javnega sklada vsebovati besedno zvezo »javni sklad« in označbo, ki napotuje na dejavnost javnega sklada in ozemlje, na katerem javni sklad posluje.

K 2. členu:

V skladu z navedenim se za vsa vprašanja v zvezi z izvajanjem javne službe, ki niso posebej urejena s tem odlokom, uporabljajo določila Zakona o javnih skladih /ZJS-1/.

Z besedilom se določa t.i. subsidiarna uporaba Zakona o javnih skladih /ZJS-1/.

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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /ZJS-1/, iz katerega izhaja, da javni sklad v imenu občine ustanovi in izvaja ustanoviteljske pravice Občinski svet.

K 5. členu:

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

V Zakonu o javnih skladih /ZJS-1/ poslovanje z žigom sicer ni izrecno določeno, je pa poslovanje z žigom glede na pregledane ostale akte o ustanovitvah utečena poslovna praksa.

K 6. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano v skladu z določilom druge alineje 3. člena Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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) in 50.b. člena Zakona o lokalni samoupravi (opravljanje posameznih upravnih nalog iz izvirne pristojnosti občine, 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 Stanovanjskega zakona /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /ZJS-1/, ki določa, da javni sklad razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga pridobi v last od ustanoviteljice, s premoženjem iz drugih virov in opravlja posle po pooblastilu.

Besedilo drugega in tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom šeste alineje drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih /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. Na tem mestu je potrebno opozoriti na določilo drugega odstavka 7. člena Zakona o javnih skladih /ZJS-1/, ki določa, da mora občina za ustanovitev javnega sklada zagotoviti namensko premoženje v vrednosti najmanj 10.000.000 eurov.

K 10. členu:

Besedilo prvega odstavka je oblikovano na podlagi tretjega odstavka 158. člena Stanovanjskega zakona /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /ZJS-1/, ki določa, da se člani nadzornega sveta imenujejo za dobo štirih let z možnostjo ponovnega imenovanja. Prvi odstavek 15. člena Zakona o javnih skladih /ZJS-1/ določa, da je nadzorni svet veljavno konstituiran, ko so imenovani vsi njegovi člani in se sestane na sklepni seji.

Besedilo tretjega odstavka je oblikovano v skladu z določilom tretjega odstavka 14. člena Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /ZJS-1/, ki določa, da je nadzorni svet sklepčen, če je na seji prisotna večina vseh članov. Četrty odstavek 18. člena Zakona o javnih skladih /ZJS-1/ določa, da nadzorni svet sprejema odločitve z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas osebe, ki je vodila sejo.

K 14. členu:

Besedilo je oblikovano v skladu z določilom 16. člena Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 pravnomočno 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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 Zakona o javnih skladih /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 določa, da se v odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol, uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol. Navedeno določilo je sestavljeno v skladu z določili veljavnega Zakona o enakih možnostih žensk in moških /ZVarD/ in Zakona o varstvu pred diskriminacijo /ZVarD/, ki zahtevajo dosledno uporabo izrazov, ki se nanašajo na osebe v ženski in moški jezikovni spolni obliki.

K 22. in 23. členu:

6. člen Zakona o javnih skladih 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 22. členu predloga odloka določeno, da je potrebno člane nadzornega sveta imenovati najkasneje v roku 6 mesecev, v nadaljnjih 6 mesecih pa še imenovanje direktorja. Sklad bo tako lahko pričel z delovanjem šele z vpisom v sodni register. Najkasneje takrat je potrebno na javni sklad prenesti tudi stvarni vložek.

K 24. členu:

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 66. člena Zakona o lokalni samoupravi /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 Občine Ajdovščina se objavijo v Uradnem listu RS.

Tadej Beočanin, l. r.
župan