



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO
DEL COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

4

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 020-1/2026

Datum: 2. 7. 2026

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet – Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Sklepa o podaji soglasja k Splošnim pogojem poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

IZDELOVALEC

GRADIVA: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

POROČEVALEC: Zlatko Kuštra, direktor JSS MOK

PRISTOJNA DELOVNA

TELESA: Odbor za finance in gospodarstvo, Odbor za družbene dejavnosti

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme naslednji sklep:

- 1. Občinski svet Mestne občine Koper daje soglasje k Splošnim pogojem poslovanja Mestne občine Koper, ki jih je sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na 16. redni seji dne 1. julija 2026.**
- 2. Ta sklep velja takoj.**



PREDSEDNICA NADZORNEGA SVETA
JSS MOK:
Metka Sušec Praček, l.r.

GRADIVO:

- Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, z dne 1. 7. 2026
- predlog sklepa in obrazložitev predloga sklepa



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe), 15. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK (Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP
o podaji soglasja k Splošnim pogojem poslovanja
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

I.

Občinski svet daje soglasje k Splošnim pogojem poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki jih je sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na 16. redni seji dne 1. julija 2026.

II.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 014-14/2026
Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

Obrazložitev
predloga Sklepa o podaji soglasja k Splošnim pogojem poslovanja
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

S 1. 12. 2025 je začela veljati obsežnejša sprememba Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/25 – SZ-1G), ki je v bistvenem posegla v ureditev dosedanjih neprofitnih najemnih razmerij, po novem javnih najemnih stanovanj. Predmetna sprememba določa, da morajo javni stanovanjski skladi svoje akte prilagoditi sprejetim določbam v šestih mesecih od njihove uveljavitve. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: javni sklad) skladno z 9. členom Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20; v nadaljevanju odlok) posluje po splošnih pogojih poslovanja, sprejetih leta 2016, in delno spremenjenih oz. dopolnjenih leta 2020.

Iz 16. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe) izhaja, da je sprejem splošnih pogojev poslovanja v pristojnosti nadzornega sveta, ustanovitelj pa skladno s 13. členom istega zakona k sprejetim splošnim pogojem poslovanja, da soglasje.

Glede na zgoraj navedeno in dejstva, da so se skozi leta pokazale določene pomanjkljivosti trenutno veljavnih splošnih pogojev poslovanja, smo se na javnem skladu odločili, da pripravimo predlog novih splošnih pogojev.

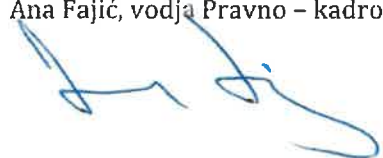
Najpomembnejše dopolnitve oziroma odprave pomanjkljivosti so vezane na uskladitve določb s spremembo SZ-1G, in sicer: dosedanja neprofitna najemna stanovanja so po novem kategorizirana kot **javna najemna stanovanja**, uvedena je tudi nova kategorija **javnega najemnega oskrbovanega stanovanja**. Nadalje se s predlogom novih splošnih pogojev spreminja dosedanja ureditev dodeljevanja **bivalnih enot**, ki se je izkazala za neustrezno. Uvaja se **solidarna obveznost porokov**, to je vseh polnoletnih uporabnikov stanovanja, ki bodo skupaj z najemnikom sopodpisniki najemne pogodbe za vsa javna najemna stanovanja. Pomembno novost pa predstavlja **ureditev oddaje službenih in tržnih najemnih stanovanj**. Pogoji, upravičenci in postopek dodelitve predmetnih stanovanj bodo po novem urejeni s posebnimi pravilniki, sprejetje katerih bo, s soglasjem župana ustanovitelja in s soglasjem Nadzornega sveta, v pristojnosti direktorja javnega sklada.

Nadzorni svet JSS MOK je predlog novih Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK obravnaval in sprejel v predloženem besedilu na 16. redni seji dne 1. julija 2026.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog Sklepa o podaji soglasja k Splošnim pogojem poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Pripravila:

Ana Fajić, vodja Pravno – kadrovske službe JSS MOK



PREDSEDNICA
NADZORNEGA SVETA JSS MOK
Metka Sušec Praček l.r.