



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

Na podlagi 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1; Uradni list RS št. 77/08 in spremembe) ter 19. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20), je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na 16. redni seji dne 1. julija 2026 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Splošni pogoji poslovanja (v nadaljevanju: splošni pogoji) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: sklad) določajo:

- načine in postopke oddaje nepremičnin;
- medsebojne pravice in obveznosti sklada ter upravičencev v najemnih oziroma drugih pogodbah, ki jih sklepa sklad zaradi zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin;
- načine in postopke zagotavljanja posojil ali drugih oblik spodbujanja za nakup, izgradnjo ter prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- medsebojne pravice in obveznosti sklada ter upravičencev po danih posojilih ali drugih oblikah spodbujanja za nakup, izgradnjo ter prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- načine in postopke razpolaganja z nepremičninami in drugim premoženjem sklada;
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

II. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

1. Javna najemna stanovanja

2. člen (splošno)

Javna najemna stanovanja se oddajo v najem po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določata veljavni stanovanjski zakon in veljavni pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

Postopek dodelitve javnih najemnih stanovanj se začne na podlagi javnega razpisa. Na besedilo razpisa, ki vsebuje okvirno število razpisanih stanovanj, kriterije, merila ter prednostne kategorije in dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti sklada, da soglasje Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: Nadzorni svet).

Ko ni možno zagotoviti zadostnega števila stanovanj za vse upravičence, se stanovanja dodelijo tistim, ki upoštevaje razpisano število stanovanj dosežejo največje število točk. V posameznem

razpisu se lahko izrecno določi, katera skupina prosilcev ima prednost pri dodelitvi javnega najemnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk.

3. člen (izredna sklenitev najemne pogodbe)

Z najemnikom, kateremu je bila zaradi krivdnega razloga neplačila najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, najemna pogodba za javno najemno stanovanje s pravnomočno in izvršljivo sodbo odpovedana oz. je bil izdan nalog za izpraznitev stanovanja, se lahko v primeru, da najemnik pred datumom določenim za prisilno izpraznitev in izročitev stanovanja odpravi kršitev, pod pogojem, da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine, uporabnine, obratovalnih stroškov in sodnih postopkov, sklene nova najemna pogodba v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Stroške nove najemne pogodbe v tem primeru krije najemnik.

4. člen (izredni najem javnega najemnega stanovanja)

Izredni najem javnega najemnega stanovanja je možen skladno z določili veljavnega stanovanjskega zakona.

2. Službena najemna stanovanja

5. člen (splošno)

Pogoji, upravičenci in postopek dodelitve službenega najemnega stanovanja se določijo s posebnim pravilnikom. K besedilu pravilnika, sprejetje katerega je v pristojnosti direktorja sklada, podata soglasje Nadzorni svet in župan ustanovitelja.

6. člen (sprememba kategorije stanovanja)

Nadzorni svet lahko s sklepom, če za to obstajajo utemeljene okoliščine, na predlog najemnika spremeni kategorijo stanovanja iz službenega v tržno najemno stanovanje.

Nadzorni svet bo obravnaval samo tiste vloge najemnikov, ki do sklada nimajo odprtih nobenih obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja oziroma niso na kakršenkoli drugi način predhodno že kršili najemnega razmerja.

Z najemniki, katerim bo Nadzorni svet odobril spremembo kategorije stanovanja iz službenega najemnega v tržno najemno stanovanje, se s smiselnim upoštevanjem določil teh splošnih pogojev, ki veljajo za tržna najemna stanovanja, sklene nova najemna pogodba za tržno najemno stanovanje.

3. Tržna najemna stanovanja

7. člen
(splošno)

Pogoji, upravičenci in postopek dodelitve tržnega najemnega stanovanja se določijo s posebnim pravilnikom. K besedilu pravilnika, sprejetje katerega je v pristojnosti direktorja sklada, podata soglasje Nadzorni svet in župan ustanovitelja.

4. Javna najemna oskrbovana stanovanja

8. člen
(splošno)

Javna najemna oskrbovana stanovanja se oddajo v najem po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določa veljavni stanovanjski zakon.

Postopek dodelitve javnih najemnih oskrbovanih stanovanj se začne na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva. Na besedilo razpisa, ki vsebuje okvirno število razpisanih stanovanj, kriterije, merila in druge pogoje, katerih določitev je v pristojnosti sklada, da soglasje Nadzorni svet.

5. Bivalne enote

9. člen
(bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, so upravičenci do dodelitve javnega najemnega stanovanja v najem s stalnim prebivališčem na območju ustanovitelja sklada, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine potrebno reševati izven javnih razpisov. Dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve bivalne enote je za 40% nižji od predpisanega dohodkovnega normativa za upravičenost do javnega najemnega stanovanja, s tem, da se upošteva dohodek le za zadnje tri mesece pred oddajo vloge. Izpolnjevanje pogojev za upravičenje do dodelitve bivalne enote mora biti izkazano ob oddaji vloge in ves nadaljnji čas trajanja najema.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena lahko sklad dodeli bivalno enoto tudi v primeru, ko družini z mladoletnim(i) otrokom(ci) zaradi razpisane deložacije grozi brezdomstvo. Tudi ti upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prejšnjega odstavka tega člena. V navedenem primeru se bivalna enota dodeli predvsem zaradi zaščite mladoletnih otrok. Do bivalne enote niso upravičeni posamezniki oz. družine zoper katere se vodi postopek zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja ali bivalne enote oziroma postopek izvršbe zaradi izpraznitve in izročitve stanovanja ali bivalne enote (postopek deložacije), ki je last sklada.

Sklad vodi seznam upravičencev do dodelitve bivalne enote. Ko je zagotovljena prosta bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, za katerega pristojni center za socialno delo oceni, da je njegova socialna problematika najtežja in je površina bivalne enote primerna glede na število družinskih članov.

Bivalna enota se v vseh zgoraj naštetih primerih odda v najem za določen čas največ enega leta z možnostjo podaljšanja, vendar skupaj največ za dobo treh let. Najemnina za bivalno enoto se

določi v višini neprofitne najemnine. Z upravičencem se sklene najemna pogodba v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. V primeru podaljšanja se sklene dodatek k pogodbi v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Strošek sklenitve najemne pogodbe krije sklad. Upravičencu se praviloma dodeli bivalna enota na območju občine, kjer ima stalno prebivališče.

Najemna pogodba za bivalno enoto ni prenosljiva in v nobenem primeru ne preide na ostale uporabnike te enote. V primeru prenehanja najemne pogodbe zaradi smrti upravičenca, je rok za izpraznitev bivalne enote 60 dni.

V kolikor je prosilec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega s skladom oziroma je v času trajanja najemnega razmerja s skladom prihajalo do kršitev hišnega reda, neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev za dodelitev po teh kriterijih, razlog za neupravičenost do dodelitve bivalne enote.

O dodelitvi bivalne enote ob upoštevanju predhodnega mnenja pristojnega Centra za socialno delo oziroma morebitnega nosilca antideložacijskega ali podobnega programa, odloči direktor sklada

Upravičenec, ki zavrne ponujeno bivalno enoto, ne more zaprositi za novo bivalno enoto najmanj 3 leta od zavrnitve ponujene bivalne enote.

Bivalna enota se lahko izjemoma na pobudo ustanovitelja sklada, pod pogoji in za namen reševanja socialnih stisk iz tega člena, da v najem organizaciji s sedežem na območju ustanovitelja sklada.

6. Stanovanja in stanovanjske stavbe za pravne osebe

10. člen

(stanovanja/stanovanjske stavbe za pravne osebe)

Stanovanje ali stanovanjska stavba se pravni osebi z območja ustanovitelja sklada odda v najem ali upravljanje v skladu z možnostmi in potrebami izven javnega razpisa. Postopek za dodelitev stanovanja ali stanovanjske stavbe se začne na pobudo prosilca, o dodelitvi pa, ob predhodnem soglasju župana ustanovitelja sklada, odloči Nadzorni svet.

Upravičenci do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za pravne osebe v najem so:

- osebe javnega prava za izvajanje javnih nalog;
- nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status;
- socialna podjetja, delujoča v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljena;
- mednarodne organizacije, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

Zgoraj navedeni upravičenci morajo imeti sedež oz. izpostavo na območju ustanovitelja sklada. Njihova dejavnost oziroma izvajanje javnih nalog mora biti v posebnem interesu ustanovitelja sklada.

Najemno razmerje se sklone za določen čas največ 5 let.

Strošek sklenitve najemne pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in morebitnih aneksov krije najemnik.

O višini varščine in višini najemnine odloči Nadzorni svet.

8. Parkirna mesta

11. člen (parkirna mesta)

Parkirna mesta v novozgrajenih stanovanjskih soseskah in obstoječa parkirna mesta v že zgrajenih stanovanjskih soseskah, se v primerih nove oddaje stanovanjske enote, oddajo upravičencem do teh stanovanjskih enot.

Najem parkirnih mest v garažnem objektu PSO Ankaran je mogoč tudi za fizične in pravne osebe, ki niso najemniki stanovanj v lasti sklada.

Določitev višine in pogojev najema parkirnih mest je v pristojnosti direktorja sklada. Višina najema se oblikuje ob upoštevanju primerljivih tržnih cen in stroškov upravljanja.

III. ZAMENJAVA STANOVANJ TER ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT

1. Zamenjava stanovanj

12. člen (zamenjava stanovanj)

Sklad lahko zaradi lastnih potreb ali potreb najemnika v okviru svojih zmožnosti omogoča zamenjave najemnih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje), višini najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh kategorij najemnih stanovanj sklada.

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da lahko pride do zamenjave stanovanja, so:

- da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe, zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma, ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, najemniku omogoči zamenjava stanovanja.

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz tretjega odstavka tega člena izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
- da je stanovanje postalo zaradi zmanjšanja števila družinskih članov preveliko ali da želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja;
- da je stanovanje zaradi bolezenskih, invalidnih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno;
- da je stanovanje zaradi narave dela najemnika oziroma njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja postalo po lokaciji neprimerno.

V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko sklad preseli najemnika tudi v drugo primerno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primerne stanovanja.

Najemniku se z zamenjavo stanovanja ne more spremeniti kategorija stanovanja.

O upravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

Sklad vodi seznam zainteresiranih najemnikov za zamenjavo stanovanja, ki se objavi na oglasni deski sklada.

2. Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot

13. člen

(zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot)

Začasno nadomestno stanovanje oziroma nadomestna bivalna enota se najemniku zagotovi v primeru, ko so posegi v zvezi s popravili in izboljšavami v najemnem stanovanju ali bivalni enoti takšne narave, da zahtevajo začasno preselitev najemnika.

V primeru, ko sklad oceni, da je v zasedeno in dotrajano nepremičnino, ki lahko z nadaljnjo uporabo postane nevarna za najemnika in uporabnike stanovanja po najemni pogodbi, neracionalno vlagati oziroma sklad nepremičnino potrebuje zaradi realizacije stanovanjskega programa ustanovitelja, izda odločbo o zamenjavi stanovanja. Postopek zamenjave se izvede ob smiselni uporabi določil 12. člena teh splošnih pogojev. V primeru, da najemnik ne sprejme ponujenega primerne stanovanja, sklad prične s postopkom odpovedi najemnega razmerja.

IV. OBLIKA NAJEMNE POGODBE IN VIŠINA NAJEMNINE TER UPORABNINE

14. člen

(oblika najemne pogodbe)

Najemne pogodbe za stanovanja in bivalne enote se sklepajo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Strošek sklenitve prve najemne pogodbe za javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja ter bivalne enote krije sklad, za vse ostale vrste najema pa gre strošek sklenitve najemne pogodbe v breme najemnika. V primeru sklenitve aneksov oziroma v primeru, ko se sklepa nova najemna pogodba z istim najemnikom, je strošek sklenitve nove pogodbe v vseh primerih od najemnika.

15. člen (obveznosti porokov)

Polnoletne osebe, za katere je skladno z najemno pogodbo ali dodatki k njej določeno, da bodo z najemnikom uporabljale stanovanje (uporabniki) so hkrati tudi solidarni poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe in dodatkov k njej v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa odgovarjajo skladu enako kot najemnik za vse zapadle pogodbenne obveznosti po najemni pogodbi in dodatkih k njej.

V primeru sklenitve dodatka oziroma v primeru, ko se sklepa nova najemna pogodba z istim najemnikom, so vsi polnoletni uporabniki kot poroki sopodpisniki dodatka oz. pogodbe. S podpisom se uporabnik kot solidarni porok zaveže k plačilu vseh zapadlih pogodbenih obveznosti po najemni pogodbi in dodatkov k njej.

Sklad lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

16. člen (višina najemnine)

Višina najemnine se določi skladno z veljavno zakonodajo oziroma s sklepi nadzornega sveta, razen če ni s temi splošnimi pogoji določeno drugače.

Za javna najemna stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja, določenih z veljavnim stanovanjskim zakonom in njegovim podzakonskim aktom, ki ureja oddajanje javnih najemnih stanovanj v najem, se upoštevajo sklenjene najemne pogodbe, določi najemnina, ki velja za tržna najemna stanovanja.

Če ima najemnik javnega najemnega stanovanja v najemu večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskih normativih, določenih z veljavnim stanovanjskim zakonom in njegovim podzakonskim aktom, ki ureja oddajanje javnih najemnih stanovanj v najem, pa ne sprejme zamenjave s stanovanjem, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, določi najemnina, ki velja za tržna najemna stanovanja.

17. člen (uporabnina)

V primeru, ko posameznik uporablja stanovanje in/ali parkirno mesto, ki je last sklada, brez pravnega naslova, se mu za čas, dokler sklad ne pridobi stanovanja in/ali parkirnega mesta v posest, obračunava uporabnina.

Višino uporabnine določi direktor sklada po predhodnem soglasju Nadzornega sveta.

V. ZAGOTAVLJANJE POSOJIL Z UGODNO OBRESTNO MERO IN SUBVENCIONIRANJE OBRESTNIH MER NAJETIH POSOJIL ZA NAKUP, IZGRADNJO TER PRENOVO STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB

18. člen (posojila)

Sklad lahko v letnem poslovnem in finančnem načrtu (v nadaljnjem besedilu: finančni načrt) določi sredstva, ki se jih nameni za stanovanjska posojila z ugodno obrestno mero. Do teh so upravičene fizične osebe, ki poleg splošnih pogojev iz tega poglavja izpolnjujejo še dodatne pogoje, ki se jih določi z javnim razpisom, katerega besedilo na predlog direktorja sklada potrdi Nadzorni svet.

Posojila z ugodno obrestno mero so tista posojila, pri katerih obrestna mera zagotavlja ohranjanje realne vrednosti izposojenih sredstev in pokriva stroške posojila. Višino obrestne mere in pogoje vračanja posojila se določi z javnim razpisom.

19. člen (namen posojila)

Posojila so namenjena za:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše na območju ustanovitelja sklada;
- individualno stanovanjsko gradnjo na območju ustanovitelja sklada;
- prenovo, sanacijo ali obsežnejša vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda na območju ustanovitelja sklada;
- načrtno obnovo starega mestnega jedra mesta Koper;
- rabo obnovljivih virov energije in učinkovite rabe energije.

20. člen (upravičenci)

Upravičenci so polnoletni državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske Unije s stalnim prebivališčem na območju ustanovitelja sklada, če izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

- prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, katerega do sedaj niso imeli ustrezno rešenega,
- z adaptacijo stanovanja ali stanovanjske hiše pridobivajo dodatne stanovanjske prostore, če si s tem ustrezno rešujejo stanovanjsko vprašanje,
- pristopajo k načrtni obnovi stanovanja ali stanovanjske hiše v starem mestnem jedru mesta Koper.

21. člen (kriteriji)

Kriteriji za ocenjevanje vlog upravičencev iz 19. člena teh splošnih pogojev zajemajo:

- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine;
- materialno premoženjsko stanje prosilca in njegove družine;
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine;

- namembnost posojila upošteva je stanovanjski program ustanovitelja sklada.

22. člen
(poraba sredstev)

Posojila dodeljena na podlagi teh splošnih pogojev morajo biti porabljena skladno z namenom njihove odobritve. Za koriščenje odobrenih sredstev upravičenec sklene posojilno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Strošek sklenitve posojilne pogodbe krije posojilojemalec.

23. člen
(višina in pogoji posojila)

Višino razpoložljivih sredstev in posojilne pogoje sprejme na predlog direktorja, v skladu s finančnim načrtom, Nadzorni svet.

24. člen
(zavarovanje posojila)

Posojilojemalec mora prejeta posojilo zavarovati na enega izmed sledečih načinov:

- pri zavarovalnici (zavarovalna polica vinkulirana v korist javnega sklada),
- z zastavno pravico na nepremičnini,
- s poroštvom ali
- na drug ustrezen način.

Dejanske stroške zavarovanja posojila krije posojilojemalec.

Način zavarovanja se določi z javnim razpisom.

Pred koriščenjem odobrenega posojila je posojilojemalec dolžan kreditirano stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim za stvarno vrednost, zavarovalno polico pa vinkulirati v korist sklada in tako zavarovanje obnavljati vse do poplčila posojila v celoti.

25. člen
(prepoved odtujitve in obremenitve)

Posojilojemalec ne sme brez pisnega soglasja sklada odsvojiti ali obremeniti kreditirane nepremičnine, dokler ne odplača vsega dolga po posojilni pogodbi.

26. člen
(razdrtje pogodbe)

Sklad sme enostransko razdreči posojilno pogodbo in ustaviti porabo posojila ter zahtevati takojšnje vračilo celotnega revaloriziranega posojila z obrestmi po povprečni priznani obrestni meri, objavljeni s strani Banke Slovenije, ki velja na dan razdrtja posojilne pogodbe in se obračunajo od prejema posojila in stroškov, če posojilojemalec stori katero od naštetih kršitev:

- ne porabi posojila za namen in kreditirano stanovanjsko enoto, ki je predmet posojilne pogodbe;
- odsvoji kreditirano nepremičnino brez pisnega soglasja sklada;
- ob sklenitvi posojilne pogodbe navede neresnične podatke;
- v postavljenem roku ne dostavi zahtevane dokumentacije;
- prejme posojilo na podlagi podatkov, ki ne ustrezajo dejanskemu stanju ali
- ne izpolni drugih obveznosti po posojilni pogodbi.

27. člen

(subvencija obrestnih mer najetih posojil)

Pogoje in postopek za odobritev subvencioniranja obrestne mere za kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji, s katero sklad sklene pogodbo o subvencioniranju obrestne mere za stanovanjske kredite, določi na predlog direktorja Nadzorni svet. Nadzorni svet na predlog direktorja določi tudi namene, za katere se odobri subvencioniranje obrestne mere, upravičence in pogoje za pridobitev pravice do subvencioniranja obrestne mere, merila za oblikovanje prednostnega vrstnega reda upravičencev ter postopek pridobivanja pravice do subvencionirane obrestne mere za stanovanjski kredit.

VI. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

28. člen

(ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med skladom in upravičenci iz teh splošnih pogojev se dogovorijo s pogodbo.

VII. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

29. člen

(vrste upravnih nalog)

Sklad izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z ustanovitvenim aktom.

VIII. INVESTICIJSKI PROGRAMI

30. člen

(potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe sklada, na predlog direktorja potrdi Nadzorni svet.

IX. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

31. člen
(postopki ravnanja z nepremičninami)

Sklad vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določili veljavne zakonodaje, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti in se uporabljajo za javne sklade.

Posamezne postopke ravnanja z nepremičninami javni sklad izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in letnim finančnim načrtom sklada ter sprejetim stanovanjskim programom ustanovitelja sklada.

32. člen
(letni plan prodaje)

Nadzorni svet praviloma konec tekočega leta sprejme letni plan prodaje za naslednje leto in ga kot prilogo k finančnemu načrtu posreduje v sprejem tudi ustanovitelju sklada.

Vsakokratni letni plan prodaje je sprejet na podlagi kriterijev za uvrstitev nepremičnega premoženja v lasti sklada v letni plan prodaje. Navedene kriterije na predlog direktorja sklada potrdi Nadzorni svet.

33. člen
(metode razpolaganja)

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem sklada se izvede po eni izmed sledečih metod:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb,
- neposredna pogodba.

Javno dražbo ali javno zbiranje ponudb vodi komisija oziroma oseba, ki jo za to imenuje direktor sklada.

34. člen
(pridobivanje nepremičnin)

Sklad pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno z vsakokratnim sprejetim stanovanjskim programom ustanovitelja sklada in finančnim načrtom sklada.

35. člen
(neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno – zasebnega partnerstva.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

36. člen

(uporaba veljavne zakonodaje in vsakokratne spremembe)

Za vse zadeve, ki niso urejene s temi splošnimi pogoji, se uporabljajo določbe zakonov in podzakonskih predpisov, ki urejajo stanovanjsko področje, stvarnopravna in obligacijska razmerja ter delovanje javnih skladov.

V primeru spremembe katerega od zakonov ali podzakonskega predpisa posebej navedenega v teh splošnih pogojih, ni nujno potrebno spreminjati splošnih pogojev. Zadostuje neposredna uporaba vsakokratnih sprememb predmetnih predpisov.

37. člen

(najemna razmerja)

Vsa dosedanja najemna razmerja ostanejo v veljavi na način, kot so bila sklenjena, razen v primerih, kjer je potrebno zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo narediti nove točkovalne zapisnike. V navedenih primerih se sklenejo nove najemne pogodbe.

Določba 15. člena (poroki) teh splošnih pogojev se uporablja tudi za vsa dosedanja najemna razmerja, in sicer v primeru, ko se z najemnikom sklepa dodatek oz. nova pogodba.

38. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem veljavnosti teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 7/16 in 7/20).

39. člen

(uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih, razen v primerih, ko so novo sprejeti splošni pogoji za stranko ugodnejši.

Sklad mora pravilnika iz 5. in 7. člena teh splošnih pogojev sprejeti najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi teh pogojev. Do sprejetja predmetnih pravilnikov se uporabljajo določila dosedanjih splošnih pogojev, ki urejajo to področje.

40. člen

(veljavnost)

Občinski svet Mestne občine Koper je podal soglasje k tem splošnim pogojem na _____ seji dne _____.

Občinski svet občine Ankaran je podal soglasje k tem splošnim pogojem na _____ seji dne _____.

Splošni pogoji začnejo veljati z objavo na spletnih straneh Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.

Številka: 020-1/2026

Datum: 1. 7. 2026

Predsednica nadzornega sveta
Metka Sušec Praček

Objavljeno na spletnih straneh JSS MOK dne _____.