

**NADZORNI SVET  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 900-0001/2026-2

Datum: 24. 2. 2026

**Z A P I S N I K**

**o poteku 26. seje Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, ki je potekala v torek, 24. februarja 2026 ob 15. uri, v mali sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Novo mesto, Seidlova cesta 1.**

**Prisotni:**

- Ana Avsec, predsednica Nadzornega sveta
- Franci Bratkovič, član Nadzornega sveta
- Jožef Golob, član Nadzornega sveta
- Robert Sotler, član Nadzornega sveta
- Damjan Žalec, član Nadzornega sveta
- Bojan Rajer, direktor JSS MONM

**D n e v n i r e d :**

1. Potrditev dnevnega reda 26. seje NS JSS MONM,
2. Potrditev zapisnika 25. seje NS JSS MONM z dne 18. 11. 2025,
3. Obravnava in izdaja mnenja k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025,
4. Obravnava in izdaja mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026,
5. Obravnava redne delovne uspešnosti direktorja JSS MONM za leto 2025,
6. Obravnava in potrditev upravičenca do dodelitve kadrovskega stanovanja v najem,
7. Obravnava in soglasje k Sklepu o stanovanjski najemnini JSS MONM,
8. Obravnava in soglasje k Splošnim pogojem za oddajo stanovanj v najem JSS MONM,
9. Obravnava in sprejem Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM,
10. Razno: Poročilo predsednice Nadzornega sveta o delovanju NS v letu 2025.

Predsednica Nadzornega sveta je pozdravila navzoče, odprla sejo in ugotovila, da so na seji prisotni vsi člani Nadzornega sveta. Na podlagi 18. člena Poslovnika o delu Nadzornega sveta JSS MONM in skladno z 18. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto predsednica ugotovi, da je Nadzorni svet sklepčen.

**Ad 1)**

Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet potrjuje dnevni red 26. seje NS JSS MONM.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 94:**

**Nadzorni svet potrjuje dnevni red 26. seje NS JSS MONM.**

**Ad 2)**

Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet potrjuje zapisnik 25. seje NS JSS MONM z dne 18. 11. 2025.«*

Damjan Žalec je opozoril, da je bil na 25. seji Nadzornega sveta pri obravnavi točke glede izvolitve podpredsednika Nadzornega sveta sprejet sklep na podlagi napačne domneve, da je funkcija podpredsednika prenehala zaradi prenehanja mandata člana Nadzornega sveta Črtomirja Remca, ki ga je nadomestil novoimenovani nadomestni član Franci Bratkovič.

Ugotovljeno je bilo, da je funkcijo podpredsednika Nadzornega sveta opravljal drug član Nadzornega sveta in sicer Damjan Žalec, ki je bil na 25. seji odsoten, ter da ni podal odstopa s funkcije podpredsednika.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 95:**

**Nadzorni svet ugotavlja, da funkcija podpredsednika Nadzornega sveta ni prenehala in da sklep o izvolitvi podpredsednika Nadzornega sveta, sprejet na 25. seji Nadzornega sveta, temelji na napačni predpostavki. Funkcijo podpredsednika Nadzornega sveta še naprej opravlja dosedanjí podpredsednik Damjan Žalec.**

Glede ostalih navedb v zapisniku člani Nadzornega sveta niso imeli pripomb.

Predsednica Nadzornega sveta je zato predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet potrjuje zapisnik 25. seje Nadzornega sveta JSS MONM z dne 18. 11. 2025, z izjemo dela zapisnika, ki se nanaša na izvolitev podpredsednika nadzornega sveta, glede katerega je Nadzorni svet na 26. seji sprejel ugotovitveni sklep št. 95.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 96:**

**Nadzorni svet potrjuje zapisnik 25. seje Nadzornega sveta JSS MONM z dne 18. 11. 2025, z izjemo dela zapisnika, ki se nanaša na izvolitev podpredsednika Nadzornega sveta, glede katerega je Nadzorni svet na 26. seji sprejel ugotovitveni sklep št. 95.**

### **Ad 3)**

Direktor JSS MONM Bojan Rajer je članom Nadzornega sveta predstavil povzetek Letnega poročila JSS MONM za leto 2025. Pojasnil je, da je Sklad v letu 2025 kljub zahtevnim razmeram na nepremičninskem trgu uspešno utrdil svojo vlogo ključnega izvajalca stanovanjske politike Mestne občine Novo mesto ter dosegel pomembne vsebinske, organizacijske in finančne rezultate. Posebej je izpostavil povečanje stanovanjskega fonda, saj je Sklad pridobil 28 stanovanj od družbe Zarja ter 42 novih stanovanj v soseski Podbreznik, s čimer se je vrednost namenskega premoženja povečala na skoraj 17 milijonov evrov. Poudaril je tudi rekordno število dodeljenih stanovanj, saj je bilo v letu 2025 oddanih 188 stanovanjskih enot ter 6 postelj dijakom in študentom. Projekt Podbreznik je omogočil hitrejše postopke dodeljevanja stanovanj in hitro vselitev upravičencev, kar se je odrazilo tudi v večjih prihodkih iz najemnin. Na področju finančnega poslovanja je direktor izpostavil več kot 50-odstotno rast prihodkov glede na preteklo leto ter dejstvo, da so prihodki iz lastnih virov prvič preseglí prihodke iz občinskega proračuna. Poročal je tudi o izboljšavah na področju upravljanja in notranjih kontrol, saj je Sklad upošteval priporočila notranje revizije, izboljšal postopke javnega naročanja, računovodskega evidentiranja ter upravljanja tveganj in vzpostavil ustrezen sistem notranjega nadzora javnih financ. Direktor je dodatno predstavil vlaganja v vzdrževanje in izboljšave stanovanj, ki so bila izvedena v več kot 40 stanovanjih, ter organizacijski razvoj Sklada, vključno z izboljšanjem delovnih pogojev, uvedbo novega računovodskega sistema in krepitvijo sodelovanja zaposlenih. Sklenil je, da rezultati potrjujejo uspešno uresničevanje ciljev Stanovanjskega programa MONM 2030 in predstavljajo dobro osnovo za nadaljnji razvoj javne stanovanjske oskrbe v občini. Direktor je na koncu predstavil še inštrumente za podporo stanovanjski politiki, ki bodo na voljo v obliki kohezijskih sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj preko javnih razpisov Ministrstva za solidarno prihodnost za gradnjo ali nakup novih javnih najemnih stanovanj ter javnih razpisov za subvencijo obrestne mere stanovanjskih kreditov banke SID in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Jožef Golob je vprašal, kakšni so ukrepi za energetske učinkovitost stavb. Direktor je pojasnil, da se zadeve rešujejo parcialno, kjer se pojavi potreba po sanaciji (npr. energetska sanacija fasade, zamenjava oken, ogrevanja, itd.) in da trenutno zaradi omejenih finančnih sredstev ni mogoče celostno

energetsko sanirati stanovanjskega fonda. Robert Sotler je podal priporočilo, da se pri prenovah in novogradnjah vgrajuje rekuperacija. Franci Bratkovič je vprašal, na kakšen način je možno, da Sklad celostno energetsko sanira določen objekt. Direktor je pojasnil, da je energetska sanacija bloka ocenjena na približno 150.000 EUR, ki pa gre v breme rezervnega sklada bloka, v katerem je Sklad le eden od lastnikov. Franci Bratkovič je podal mnenje, da bi bilo dobro, da se Sklad finančno okrepi do te mere, da je samostojni akter na nepremičninskem trgu s sposobnostjo odkupa oziroma gradnje novih najemnih stanovanj.

Po končani razpravi je predsednica Nadzornega sveta predlagala sprejem naslednjega sklepa:  
*»Nadzorni svet podaja pozitivno mnenje k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 97:**

**Nadzorni svet podaja pozitivno mnenje k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.**

#### **Ad 4)**

Direktor JSS MONM je članom Nadzornega sveta predstavil povzetek Poslovno-finančnega načrta za leto 2026. Pojasnil je, da načrt temelji na stabilnem poslovanju Sklada v letu 2025 ter na usmeritvah Stanovanjske strategije MONM 2030 in odzivu na demografske, socialne ter tržne razmere v Mestni občini Novo mesto. Sklad bo tudi v letu 2026 utrjeval svojo vlogo osrednje lokalne institucije za izvajanje stanovanjske politike z zagotavljanjem dostopnih, kakovostnih in varnih stanovanj ter uravnoteženim razvojem stanovanjskega fonda. Direktor je predstavil ključne cilje za leto 2026, med katerimi so povečanje dostopnosti javnih in neprofitnih najemnih stanovanj, spodbujanje stanovanjske mobilnosti z zamenjavami neustreznih stanovanj, razvoj novih modelov reševanja stanovanjskega vprašanja (npr. deljeno lastništvo in rentni odkup) ter krepitev socialne vzdržnosti in preprečevanje izgube stanovanj zaradi socialnih stisk. Posebna pozornost bo namenjena mladim, mladim družinam, starejšim, invalidom in socialno ogroženim skupinam. Na področju organizacije dela načrt predvideva nadaljnjo profesionalizacijo delovanja Sklada, notranjo reorganizacijo ter kadrovske okrepitve zaradi povečanega obsega nalog, med drugim tudi zaradi prevzema obračunavanja in izplačevanja subvencij najemnin ter širjenja stanovanjskega fonda. Sklad bo nadaljeval tudi digitalizacijo in posodobitev poslovnih procesov z namenom večje učinkovitosti in preglednosti delovanja. Direktor je izpostavil tudi finančne vidike načrta, ki kažejo nadaljnjo krepitev finančne stabilnosti Sklada in postopno zmanjševanje relativne odvisnosti od občinskega proračuna, saj rast prihodkov iz lastnih virov omogoča večjo samostojnost poslovanja. Hkrati bo Sklad nadaljeval skrb za vzdrževanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda z vidika varnega, funkcionalnega in energetskega primerne bivanja. Direktor je sklenil, da poslovno-finančni načrt za leto 2026 predstavlja nadaljevanje stabilnega razvoja Sklada, potrjuje njegovo strateško usmeritev in finančno vzdržnost ter zagotavlja dobro osnovo za uresničevanje ciljev stanovanjske politike Mestne občine Novo mesto do leta 2030.

Razprave ni bilo, saj je ta potekala že ob predstavitvi letnega poročila.

Predsednica Nadzornega sveta je zato predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet podaja pozitivno mnenje k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 98:**

**Nadzorni svet podaja pozitivno mnenje k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026.**

#### **Ad 5)**

Predsednica Nadzornega sveta je pojasnila, da Nadzorni svet v postopku ugotavljanja delovne uspešnosti direktorja Sklada ugotovi, ali je direktor upravičen do izplačila dela plače za delovno uspešnost ter kakšen odstotek vrednosti meril za ugotavljanje višine dela plače za redno delovno uspešnost direktorja doseže skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje delovne uspešnosti direktorjev z delovnega področja Ministrstva za solidarno prihodnost (Uradni list RS, št. 130/23, 95/24 – ZSTSPJS in 6/26) in poda predlog Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto, da izda soglasje k izplačilu redne delovne uspešnosti direktorja. Na podlagi predstavljenih meril in glede na obrazložitev predloga določitve višine dela plače za redno delovno uspešnost in ocene delovne uspešnosti direktorja JSS MONM za leto 2025 je predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa: *»Nadzorni svet poda predlog Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto za izdajo soglasja k izplačilu dela plače za redno delovno uspešnost direktorju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v višini 5 % letnih sredstev za osnovno plačo direktorja ter da mu na podlagi meril vrednotenja redne delovne uspešnosti določi oceno odlično.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

#### **Sklep št. 99:**

**Nadzorni svet poda predlog Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto za izdajo soglasja k izplačilu dela plače za redno delovno uspešnost direktorju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v višini 5 % letnih sredstev za osnovno plačo direktorja ter da mu na podlagi meril vrednotenja redne delovne uspešnosti določi oceno odlično.**

#### **Ad 6)**

Člani Nadzornega sveta so z vabilom na 26. sejo prejeli obrazložen predlog Komisije za dodeljevanje kadrovskega stanovanja v najem, v katerem je pojasnjeno, zakaj komisija predlaga dodelitev kadrovskega stanovanja upravičenki Valerii Carolini Rojas Pipp. Člani Nadzornega sveta so se z obrazložitvijo strinjali.

Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet potrjuje predlog Komisije za dodeljevanje kadrovskega stanovanja v najem, da se kadrovsko najemno stanovanje na naslovu Pod Trško goro 13, 8000 Novo mesto dodeli upravičenki Valerii Carolini Rojas Pipp.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

#### **Sklep št. 100:**

**Nadzorni svet potrjuje predlog Komisije za dodeljevanje kadrovskega stanovanja v najem, da se kadrovsko najemno stanovanje na naslovu Pod Trško goro 13, 8000 Novo mesto dodeli upravičenki Valerii Carolini Rojas Pipp.**

#### **Ad 7)**

Nov Sklep o stanovanjski najemnini se sprejema zaradi novega Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25), ki določa nov izračun neprofitne najemnine, deloma pa tudi zaradi interne spremembe - v 5. členu sklepa je pri možnosti povečanja ali znižanja najemnine za 15% po novem poleg prosto oblikovane najemnine dodana še stroškovna najemnina (pri kateri je bila do sedaj možnost spremembe v razponu do 15% urejena parcialno, v posebnih pravilnikih - o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in kadrovskega najemnih stanovanj).

Po podanih pojasnilih je predsednica Nadzornega sveta predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet podaja soglasje k Sklepu o stanovanjski najemnini JSS MONM.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 101:**

**Nadzorni svet podaja soglasje k Sklepu o stanovanjski najemini JSS MONM.**

**Ad 8)**

Novi Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem se prav tako sprejemajo zaradi spremembe zakonodaje. Poglavitna novost novele Stanovanjskega zakona – SZ-1G je terminološka sprememba in sicer preimenovanje "neprofitnih stanovanj" v javna najemna stanovanja ter dodatna opredelitev javnega najemnega oskrbovanega stanovanja kot posebne kategorije namenskih stanovanj. Novela tudi popolnoma prenavlja postopek dodeljevanja stanovanj (členi 87–87.b), ki v prejšnji verziji zakona ni bil tako podrobno razčlenjen. Novi Splošni pogoji za oddajo stanovanj v najem povzemajo zakonodajne novosti v svoje določbe.

Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet podaja soglasje k Splošnim pogojem za oddajo stanovanj v najem JSS MONM.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 102:**

**Nadzorni svet podaja soglasje k Splošnim pogojem za oddajo stanovanj v najem JSS MONM.**

**Ad 9)**

Novi Splošni pogoji poslovanja prav tako terminološko sledijo novi zakonodaji, delno spremenjen pa je tudi interni postopek dodelitve bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki ga SZ-1 sicer ne ureja natančno - 88. člen.

Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:

*»Nadzorni svet sprejme Splošne pogoje poslovanja JSS MONM.«*

Za sprejetje predlaganega sklepa so glasovali vsi prisotni člani Nadzornega sveta. Sklep je bil sprejet s 100 % večino vseh prisotnih članov Nadzornega sveta.

Predsednica Nadzornega sveta ugotovi, da je bil sprejet sledeči:

**Sklep št. 103:**

**Nadzorni svet sprejme Splošne pogoje poslovanja JSS MONM.**

Seja je bila zaključena 24. februarja 2026, ob 16:30.

Zapisala:  
Lara Jedlovčnik

Predsednica Nadzornega sveta JSS MONM  
Ana Avsec