NADZORNI SVET
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Številka: 900-0003/2026-2
Datum: 13. 5. 2026

Z A P I S N I K

o poteku 28. seje Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: Nadzorni svet), ki je potekala v sredo, 13. maja 2026, ob 15. uri v mali sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto.

Prisotni:

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

Odsotni:

- Robert Sotler, član Nadzornega sveta (opravičeno)

D n e v n i r e d :

1. **Otvoritev seje, ugotovitev sklepčnosti ter potrditev dnevnega reda,**
2. **Potrditev zapisnika 27. seje Nadzornega sveta z dne 14. 4. 2026,**
3. **Obravnava in izdaja soglasja k Javnemu pozivu za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta v letu 2026,**
4. **Seznanitev z namero za odkup javnih najemnih stanovanj,**
5. **Obravnava vsebine in izvedbe Javnega natečaja za prosto delovno mesto direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.**

Predsednica Nadzornega sveta je pozdravila navzoče, odprla sejo in ugotovila, da so na seji prisotni štirje člani Nadzornega sveta. Robert Sotler je svojo odsotnost opravičil. Na podlagi 18. člena Poslovnika o delu Nadzornega sveta in skladno z 18. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM) je predsednica ugotovila, da je Nadzorni svet sklepčen.

Ad 1)
Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:
»Nadzorni svet potrjuje dnevni red 28. seje Nadzornega sveta.«

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. 107:
Nadzorni svet potrjuje dnevni red 28. seje Nadzornega sveta.

Ad 2)
Predsednica Nadzornega sveta je predlagala sprejem naslednjega sklepa:
»Nadzorni svet potrjuje zapisnik 27. seje Nadzornega sveta z dne 14. 4. 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. 108:
Nadzorni svet potrjuje zapisnik 27. seje Nadzornega sveta z dne 14. 4. 2026.

Ad 3)
Direktor JSS MONM Bojan Rajer je članom Nadzornega sveta predstavil povzetek Javnega poziva za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje stanovanj mladim investitorjem na območju Mestne občine Novo mesto v letu 2026. Pojasnil je, da JSS MONM poziv prevzema od Mestne občine Novo mesto v okviru izvajanja stanovanjske politike ter da vsebina temelji na predhodnih občinskih pozivih.

Članom je predstavil namen poziva, ki je usmerjen v pomoč mladim med 18. in 35. letom starosti ter mladim družinam do 40. leta starosti pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja z gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanj za lastno bivanje. Predstavljena je bila tudi višina razpoložljivih sredstev v skupni vrednosti 10.000 EUR, pri čemer znaša sofinanciranje 1.300 EUR na stanovanjsko enoto z možnostjo povečanja za 25 % na otroka do šestega leta starosti, vendar največ do 2.000 EUR.

Direktor je nadalje predstavil ključne pogoje za pridobitev sredstev, postopek odločanja, nadzor nad namensko porabo sredstev ter rok za prijavo, ki traja do porabe sredstev oziroma najkasneje do 30. 11. 2026. Poudaril je, da gre za finančno omejen ukrep z majhnim proračunskim vplivom, katerega namen je spodbujanje reševanja prvega stanovanjskega vprašanja mladih na območju Mestne občine Novo mesto.

V razpravi so člani Nadzornega sveta izpostavili vprašanje ustreznosti višine dodeljenih sredstev. Po njihovem mnenju je višina sofinanciranja relativno nizka in zato manj spodbudna za potencialne prijavitelje, hkrati pa ne odtehta v celoti administrativnih in organizacijskih stroškov izvedbe poziva. Direktor je pojasnil, da je poziv pripravljen na podlagi dosedanjih občinskih razpisov in obstoječih finančnih okvirov, pri čemer je višina sofinanciranja glede na pretekla leta že povečana. Po izvedbi razpisa bo opravljena analiza njegove uspešnosti, ki bo podlaga za morebitne spremembe pri prihodnjih pozivih.

Franci Bratkovič je poudaril, da bo v prihodnje smiselno razmisliti o dodatnem povečanju višine sredstev, če naj razpis doseže večji spodbujevalni učinek in upraviči administrativne obremenitve, povezane z njegovo izvedbo.

Po končani razpravi je predsednica Nadzornega sveta predlagala sprejem naslednjega sklepa:
»Nadzorni svet podaja soglasje k Javnemu pozivu za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta v letu 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. 109:
Nadzorni svet podaja soglasje k Javnemu pozivu za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta v letu 2026.

Ad 4)
Direktor JSS MONM je članom Nadzornega sveta predstavil namero za odkup javnih najemnih stanovanj od družbe Zarja d.o.o. Novo mesto, ki jih ima JSS MONM v dodelitveni pravici, ter ključne poudarke osnutka investicijskega programa. Pojasnil je, da investicijski program trenutno predvideva nakup do 52 stanovanjskih enot za potrebe povečanja fonda javnih najemnih stanovanj JSS MONM. Ocenjena vrednost investicije znaša 2.500.000 EUR, financiranje pa je predvideno z lastnimi sredstvi sklada in dolgoročnim posojilom. Predstavil je tudi ključne finančne kazalnike projekta, predvideno časovnico izvedbe ter pričakovane učinke investicije na povečanje javnega stanovanjskega fonda.

Direktor je poudaril, da investicija omogoča hiter prenos obstoječega stanovanjskega fonda v javno last, ohranitev neprofitne funkcije stanovanj ter takojšnje ustvarjanje prihodkov iz najemnin, saj so stanovanja že zasedena. Predstavil je tudi ključne finančne kazalnike investicije, ki izkazujejo finančno vzdržnost projekta za sklad, ter pojasnil, da bo po izvedbi nakupa z vsemi stanovanjskimi enotami upravljal JSS MONM. Člani Nadzornega sveta so bili seznanjeni tudi s predvideno časovnico projekta, po kateri je realizacija nakupa predvidena do 31. 10. 2026.

V nadaljevanju je direktor pojasnil, da končno število stanovanj, ki bodo predmet odkupa, še ni dokončno določeno, saj se mora družba Zarja d.o.o. Novo mesto do nameravanega odkupa še opredeliti. JSS MONM ji je v zvezi s tem že poslal dopis z izraženo namero za odkup stanovanj. Člani Nadzornega sveta so v razpravi poudarili, da na tej stopnji še ni mogoče odločati o podaji soglasja k nakupu stanovanj oziroma k morebitni obremenitvi nepremičnin s hipoteko za zavarovanje potrebnega kredita, ker še niso znani natančen obseg odkupa in končna vrednost investicije. Strinjali so se, da bo odločanje o navedenih soglasjih predmet ene izmed prihodnjih sej Nadzornega sveta, ko bodo znani vsi ključni podatki za sprejem odločitve.

Člani Nadzornega sveta so se seznanili s predstavljenimi izhodišči in podprli nadaljnje aktivnosti za izvedbo projekta.

Predsednica Nadzornega sveta je zato predlagala sprejem naslednjega sklepa:
»Nadzorni svet se seznani z namero in podpira namero za odkup javnih najemnih stanovanj.«

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. 110:
Nadzorni svet se seznani z namero in podpira namero za odkup javnih najemnih stanovanj.

Ad 5)
Predsednica Nadzornega sveta je pojasnila, da se sedanjemu direktorju izteka mandat, zato je potrebno izvesti javni natečaj za imenovanje direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za naslednje mandatno obdobje. Članom Nadzornega sveta je predstavila besedilo javnega natečaja in razpisne pogoje.

Pojasnila je, da mora kandidat poleg splošnih pogojev za zaposlitev izpolnjevati tudi pogoje glede ustrezne visokošolske izobrazbe druge stopnje oziroma univerzitetne izobrazbe, najmanj osem let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodilnih delovnih mestih podobne zahtevnosti, ter druge pogoje, določene v razpisu. Predstavljeni so bili tudi zahtevani dokumenti, ki jih morajo kandidati priložiti prijavi, ter predviden postopek izbire kandidatov. Rok za prijavo kandidatov bo 21 dni od objave natečaja na spletni strani sklada, Mestne občine Novo mesto in Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje.

Po predstavitvi je stekla krajša razprava, v kateri so člani Nadzornega sveta podprli predlagano vsebino in izvedbo javnega natečaja.

Predsednica Nadzornega sveta je zato predlagala sprejem naslednjega sklepa:
»Nadzorni svet potrjuje vsebino ter izvedbo Javnega natečaja za prosto delovno mesto direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.«

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. 111:
Nadzorni svet potrjuje vsebino ter izvedbo Javnega natečaja za prosto delovno mesto direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Seja je bila zaključena 13. maja 2026, ob 16:00.

Zapisala:
Lara Jedlovčnik

Predsednica Nadzornega sveta
Ana Avsec