

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/2008) in 15. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009-UPB1 in nadaljnji) je Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na svoji 4. korespondenčni seji, ki je potekala od 6. aprila 2020 do 10. aprila 2020, sprejel naslednje

S P L O Š N I P O G O J I
poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada
Maribor (uradno prečiščeno besedilo)

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(predmet urejanja)

- (1) S splošnimi pogoji poslovanja (v nadaljevanju: splošni pogoji) Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: sklad) se določajo:
- načini in postopki oddaje nepremičnin v najem,
 - medsebojne pravice in obveznosti sklada ter upravičencev po sklenjenih najemnih oziroma drugih pogodbah, ki jih sklepa sklad zaradi zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin,
 - načini in postopki razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklada,
 - medsebojne pravice in obveznosti sklada ter upravičencev po sklenjenih razpolagalnih oziroma drugih pogodbah, ki jih sklepa sklad zaradi zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin,
 - načini in postopki odobritve posojil ali drugih oblik spodbujanja razvoja na področju stanovanjske izgradnje,
 - medsebojne pravice in obveznosti sklada ter upravičencev po danih posojilih ali drugih oblikah spodbujanja razvoja na področju stanovanjske izgradnje.

II. POSLOVANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

2. člen

(načini poslovanja)

- (1) Sklad posluje kot javni nepremičninski sklad, tako da nepremično premoženje (nepremičnine), predvsem stanovanja:
- A. pridobiva,
 - B. oddaja v najem,
 - C. prodaja - razpolaga.

A. PRIDOBIVANJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

3. člen

(pridobivanje nepremičnin)

- (1) Sklad pridobiva nepremičnine, tako da:
- investira v izgradnjo nepremičnin, predvsem stanovanj,

- kupuje nepremičnine, predvsem stanovanja in zemljišča za gradnjo stanovanj.

- (2) Obseg, način in dinamika pridobivanja nepremičnin se opredeli v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

4. člen

(pridobivanje neprofitnih stanovanj do zaključka privatizacije)

- (1) Sklad pridobiva do zaključka privatizacije neprofitna najemna stanovanja tudi na podlagi tretjega odstavka 130. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ, Uradni list RS, št. 18/1991 in nadaljnji).
- (2) Sklad lahko odkloni prevzem stanovanj iz prvega odstavka tega člena, če ocenjeni stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja le-teh presegajo najemnino.

B. ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Oddaja neprofitnih stanovanj

5. člen

(postopek oddaje)

- (1) Neprofitna stanovanja se oddajo v najem po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določata veljavni stanovanjski zakon in veljavni pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.
- (2) Postopek dodelitve neprofitnega stanovanja v najem se začne na podlagi javnega razpisa. Nadzorni svet s sklepom določi vsebino razpisa in sredstva javnega obveščanja, v katerih se razpis objavi.

6. člen

(dodatni pogoji in prednostne kategorije prosilcev)

- (1) Nadzorni svet sklada na predlog direktorja v vsakem razpisu posebej določi morebitne dodatne pogoje in prednostne kategorije prosilcev s pripadajočim številom točk.

7. člen

(udeleženci razpisa z enakim številom točk)

- (1) Kadar se na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem uvrstijo udeleženci razpisa z enakim številom točk, imajo prednost pri razvrstitvi udeleženci razpisa, ki so se večkrat uvrstili na prednostno listo po prejšnjih razpisih.
- (2) V primeru, da so prosilci po zgoraj navedenem kriteriju še vedno izenačeni, imajo prednost pri razvrstitvi prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja na območju občin ustanoviteljic sklada.
- (3) V primeru, da so prosilci po zgoraj navedenih kriterijih še vedno izenačeni, imajo na listi A prednost prosilci z manjšim dohodkom na družinskega člana, na listi B pa prosilci z večjim dohodkom na družinskega člana.

8. člen

(imenovanje komisije in odločanje o utemeljenosti vlog)

- (1) Komisijo za preveritev utemeljenosti vlog imenuje direktor.
- (2) Udeleženci razpisa so dolžni v postavljenih rokih odgovoriti

komisiji za preveritev utemeljenosti vlog na njene zahteve za dopolnitev vloge, sicer se vloga zavrže kot nepopolna.

- (3) O pritožbah na sklep o zavrnitvi, zavrženju ali razvrstitvi na prednostno listo odloča župan občine, v kateri ima pritožnik stalno prebivališče.

9. člen

(izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja)

- (1) Sklad lahko izjemno dodeli neprofitno stanovanje v najem:
- ko v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, prizadetemu v nesreči dodeli neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče,
 - ko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.
- (2) Direktor imenuje strokovno komisijo za preučitev utemeljenosti vlog za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, katere člani so poleg predstavnika sklada tudi predstavnik Mestne občine Maribor, predstavnik Centra za socialno delo Maribor in predstavnik socialne mreže.
- (3) Strokovna komisija preuči utemeljenost vloge za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in v primeru upravičenosti predlaga direktorju, da se prosilcu izjemno odda neprofitno stanovanje v najem.
- (4) O izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem odloča direktor.
- (5) O vseh primerih izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj se seznanjajo nadzorni svet sklada na prvi naslednji seji.
- (6) Za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem ne gre v primerih:
- če se najemna pogodba ponovno sklene potem, ko je s pravnomočno sodbo sodišča zaradi neplačila najemnine ali stroškov odpovedana, najemnik, ki zaseda stanovanje, pa pred datumom določenim za prisilno izpraznitev stanovanja poravnava celoten dolg;
 - če se sprostijo stanovanjski prostor, ki se po veljavnem stanovanjskem zakonu ne šteje za stanovanjsko enoto, pa bi bil najemni odnos najemnika sosednjega stanovanja ustrežnejše rešen (pripojitev);
 - našteti v stanovanjskem zakonu:
 - če se najemniku odda drugo sproščeno stanovanje v najem zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda oziroma v drugih primerih zagotovitve drugega primerne stanovanja, če najemna pogodba ni odpovedana zaradi krivdnih razlogov najemnika (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja);
 - če se sklene najemna pogodba po smrti najemnika;
 - če se sklene najemna pogodba po razvezi zakonske zveze ali prenehanju izvenzakonske skupnosti;
 - če se sklene najemna pogodba, ko najemnik trajno zapusti stanovanje zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje;
 - če se sklene najemna pogodba z uporabnikom stanovanja, ki je stanovanje kupil po določilih SZ, pa je bila kupoprodajna pogodba razdrta;

- če se sklene najemna pogodba, ki bi jo moral lastnik na podlagi SZ skleniti z uporabnikom oziroma imetnikom stanovanjske pravice;

- d) če se sklene najemna pogodba na podlagi sodbe sodišča oziroma odločitve upravnega organa.

Oddaja začasnih bivalnih enot

10. člen

(oddajačasne bivalne enote)

- (1) Sklad oddaja bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (začasne bivalne enote).
- (2) Upravičenci do dodelitve začasnih bivalnih enot so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah ter jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne vključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov.
- (3) Direktor imenuje strokovno komisijo za preučitev utemeljenosti vlog za dodelitev začasne bivalne enote, katere člani so poleg predstavnika sklada tudi predstavnik Mestne občine Maribor, predstavnik Centra za socialno delo Maribor in predstavnik socialne mreže.
- (4) Strokovna komisija preuči utemeljenost vloge prosilca za dodelitev začasne bivalne enote v najem in v primeru upravičenosti predlaga direktorju, da se prosilcu odda začasna bivalna enota v najem.
- (5) V primeru, da število upravičencev do najema začasne bivalne enote presega razpoložljivo število bivalnih enot, se oblikuje seznam upravičencev. Začasne bivalne enote se dodeljujejo po času dospelosti popolne vloge.
- (6) O dodelitvi začasne bivalne enote v najem odloča direktor.

Oddaja tržnih stanovanj

11. člen

(razpisni pogoji)

- (1) Tržna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem, in sicer kot obnovljena oziroma kot neobnovljena tržna stanovanja.
- (2) O podrobnostih pogojev razpisa in načinu objave odloči direktor.

12. člen

(sklenitev najemne pogodbe z uporabnikom)

- (1) Po smrti najemnika, trajni preselitvi najemnika ali po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti, lahko sklad z enim od uporabnikov, vpisanih v najemno pogodbo najmanj tri leta, sklene najemno pogodbo za nedoločen čas, kljub temu, da uporabnik ne izpolnjuje pogojev za prepis najemne pogodbe, določenih z veljavnim stanovanjskim zakonom.
- (2) Najemnina se določi kot tržna, in sicer v višini, kot je določena za obnovljena tržna stanovanja.
- (3) Prvi odstavek tega člena se uporablja le v primeru, ko v najemni pogodbi ni vpisan noben uporabnik, ki izpolnjuje

pogoje za prepis najemne pogodbe, določene z veljavnim stanovanjskim zakonom, oziroma se uporabnik, ki izpolnjuje pogoje za prepis najemne pogodbe, tej pravici odpravi.

- (4) Ta člen se ne uporablja za službena stanovanja.

Oddaja oskrbovanih stanovanj

13. člen (podlaga)

- (1) Sklad oddaja oskrbovana stanovanja v najem skladno z veljavnimi pravili sklada za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem, ki določajo pogoje, načine, osnove, merila in postopek oddaje v najem oskrbovanih stanovanj.

Oddaja službenih stanovanj

14. člen (podlaga)

- (1) Sklad oddaja službena stanovanja v najem skladno z veljavnim pravilnikom sklada o oddaji službenih stanovanj v najem, ki določa pogoje, načine, osnove, merila in postopek oddaje v najem službenih stanovanj.

Oddaja ateljejev

15. člen (podlaga)

- (1) Sklad oddaja ateljeje v najem skladno z veljavnim pravilnikom o oddaji ateljejev v najem, ki določa pogoje, načine, merila in postopek oddaje ateljejev v najem.

Oddaja drugega nepremičnega premoženja

16. člen (podlaga)

- (1) Sklad oddaja drugo nepremično premoženje (poslovne prostore, zemljišča itd.) v najem skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem.

Zamenjava najemnega stanovanja

17. člen (zamenjave stanovanj)

- (1) Sklad v okviru svojih možnosti omogoča zamenjave stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine ter drugih stroškov za uporabo stanovanja. Pred zamenjavo stanovanja mora najemnik v celoti poravnati vse obveznosti za stanovanje, ki ga zapušča.

- (2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti sklada.

Sklenitev najemnih pogodb in višina najemnine

18. člen (sklenitev najemne pogodbe)

- (1) Po opravljeni izbiri najustreznjega upravičenca do najema nepremičnine, izda direktor odločbo oziroma obvestilo o oddaji.
- (2) Pri izdaji odločbe o oddaji neprofitnih stanovanj v najem se uporablja splošni upravni postopek po veljavnem zakonu o splošnem upravnem postopku.
- (3) Na podlagi odločbe oziroma obvestila o oddaji se z upravičencem sklene najemna pogodba, s katero se na podlagi veljavne zakonodaje (stanovanjskega zakona, zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti, obligacijskega zakonika ipd.) opredeli vsebina medsebojnih pravic in obveznosti med najemodajalcem in najemnikom v zvezi z uporabo najema nepremičnine.

19. člen (višina najemnine za stanovanja)

- (1) Neprofitna najemna se zaračuna po stopnji, ki jo določi nadzorni svet sklada, skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Najemna za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.
- (3) Najemnikom neprofitnih stanovanj, ki po predložitvi dokazil o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, se najemna določi v višini tržne najemnine za obnovljeno tržno stanovanje.

20. člen (višina najemnine za ateljeje)

- (1) Višina najemnine za ateljeje se določi s pravilnikom o oddaji ateljejev v najem.

21. člen (višina najemnine za drugo nepremično premoženje)

- (1) Cenitev višine najemnine za drugo nepremično premoženje (poslovne prostore, zemljišča itd.) opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem.

22. člen (ponovna sklenitev najemne pogodbe za stanovanje)

- (1) Z najemnikom neprofitnega, službenega, tržnega ali oskrbovanega stanovanja, ki mu je bila s pravnomočno sodbo odpovedana najemna pogodba zaradi neplačila najemnine in ostalih stroškov za stanovanje in zaseda stanovanje, se

lahko ponovno sklence najemna pogodba, če pred datumom, določenim za prisilno izpraznitev stanovanja, poravna celoten dolg.

Ravnanje z izpraznjenimi stanovanji

23. člen

(ravnanje z izpraznjenimi stanovanji)

- (1) V primeru izpraznitve najemnega stanovanja sklad izpraznjeno stanovanje lahko:
 - odda kot neprofitno stanovanje,
 - odda kot tržno stanovanje,
 - odda kot začasno bivalno enoto,
 - odda kot službeno stanovanje,
 - proda.

C. PRODAJA - RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Splošno

24. člen

(podlaga)

- (1) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se lahko izvede na podlagi sprejetega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem sklada.

25. člen

(metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem)

- (1) Sklad razpolaga z nepremičnim premoženjem na podlagi naslednjih metod:
 - javne dražbe,
 - javnega zbiranja ponudb in
 - neposredne pogodbe.
- (2) Prodajo nezasedenih stanovanj sklad izvede po metodi javne dražbe.
- (3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad izvede po metodi javnega zbiranja ponudb, pri čemer imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico.
- (4) Prodaja stvarnega premoženja z neposredno pogodbo se opravi na podlagi sklepa posebne komisije za neposredno prodajo nepremičnin sklada, ki jo na predlog direktorja imenuje nadzorni svet sklada.
- (5) Vse metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem se izvedejo skladno z veljavno zakonodajo.

Ocenitev predmeta razpolaganja

26. člen

(ocenitev vrednosti premoženja)

- (1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem.

- (2) Na dan sklenitve pravnega posla cenitev ne sme biti starejša od omejitve, določene v veljavni zakonodaji.

27. člen

(prodaja zasedenih stanovanj)

- (1) Sklad pripravi predlog prodaje zasedenega stanovanja na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.
- (2) Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Stroški

28. člen

(stroški prodaje po postopku javne dražbe)

- (1) Stroške cenitve nepremičnine, priprave prodajne pogodbe in morebitne izdelave energetske izkaznice krije prodajalec.
- (2) Stroške davka na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo krije kupec.

29. člen

(stroški prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb)

- (1) Stroške cenitve nepremičnine, priprave prodajne pogodbe in morebitne izdelave energetske izkaznice krije prodajalec.
- (2) Stroške davka na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo krije kupec.

30. člen

(stroški pri neposredni prodaji nepremičnine)

- (1) Vse stroške v zvezi s pripravo prodajne pogodbe, cenitvijo nepremičnine, morebitno izdelavo energetske izkaznice, overitvijo podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu, davki in prispevki ter vpis v zemljiško knjigo plača kupec.

31. člen

(javno-zasebno partnerstvo)

- (1) Sklad omogoča pridobivanje lastnih stanovanj občanom ustanoviteljic sklada s prodajo zasedenih stanovanj najemnikom sklada po modelu javno zasebnega partnerstva.
- (2) Sklad omogoča pridobivanje lastnih stanovanj občanom ustanoviteljic sklada s prodajo ali nakupom novozgrajenih in drugih praznih stanovanjskih enot po modelu javno zasebnega partnerstva.
- (3) Prodaja oziroma nakup stanovanj po prvem in drugem odstavku tega člena se izvede na podlagi javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb pod objavljenimi pogoji. Besedilo javnega razpisa potrди nadzorni svet sklada.

III. POSOJILA**Splošno****32. člen
(vrsta)**

- (1) Del sredstev sklada se lahko nameni za posojila z ugodno obrestno mero.

**33. člen
(pomen izraza)**

- (1) Posojila z ugodno obrestno mero so tista posojila, pri katerih obrestna mera zagotavlja ohranjanje realne vrednosti izposojenega denarja in pokriva stroške.

**34. člen
(namen posojil)**

- (1) Posojila so namenjena za:
1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
 2. stanovanjsko gradnjo,
 3. prenavo, sanacijo, izboljšavo ali obsežnejša vzdrževanja stanovanj na območju ustanoviteljic sklada.

Upravičenci**35. člen
(upravičenci)**

- (1) Posojila sklada lahko dobijo fizične osebe.
- (2) Fizične osebe so lahko upravičenci do posojil, če so občani ustanoviteljic sklada in
1. si z nakupom ali gradnjo primerne stanovanja prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje,
 2. jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno,
 3. si svoje stanovanjske razmere izboljšujejo ali razrešujejo z vlaganjem sredstev v prenavo, sanacijo ali obsežnejše vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.
- (3) Posojilo je lahko odobreno le osebam, ki so sposobne izpolnjevati obveznosti iz odobrenega posojila. Kriterije za ocenjevanje posojilne sposobnosti na predlog direktorja sprejme nadzorni svet sklada.

Zagotavljanje namenske porabe posojil**36. člen****(načini zagotavljanja namenske porabe)**

- (1) Posojila, dodeljena na podlagi splošnih pogojev, morajo biti porabljena skladno z namenom njihove odobritve.
- (2) Namenskost porabe odobrenih sredstev se zagotavlja:
- z dokumentirano porabo odobrenih sredstev,
 - na podlagi poročil in pridobljene dokumentacije o porabi odobrenih sredstev,

- s kontrolami skladno s posojilno pogodbo.

- (3) V primeru dodeljevanja posojila po obrokih oziroma situacijah mora upravičenec dokumentirati namensko porabo posojila za vsak obrok posebej in nato še za celotni znesek posojila.
- (4) Za vodenje posojila upravičenec sklene pogodbo s finančno ustanovo, ki jo sklad izbere na podlagi javnega razpisa.

37. člen**(višina in pogoji posojila)**

- (1) Višina obrestne mere in pogoji vračanja posojila se določijo z vsakokratnim javnim razpisom, ki jih na predlog direktorja sprejme nadzorni svet sklada.

IV. KONČNI DOLOČBI**38. člen****(prenehanje veljavnosti)**

- (1) Z dnem uveljavitve teh Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009-UPB, 17/2012, 7/2015 in 6/2016)

39. člen**(začetek veljavnosti)**

- (1) Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor pričnejo veljati 15. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Predsednik Nadzornega sveta
JMSS Maribor
Gorazd Škrabar, s.r.