

Na podlagi 108. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 8/2005) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne 23. februarja 2009, Občinski svet Občine Duplek na seji dne 9. decembra 2008, Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na seji dne 10. novembra 2008, Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na seji dne 7. januarja 2009, Občinski svet Občine Rače–Fram na seji dne 7. novembra 2008 in Občinski svet Občine Starše na seji dne 26. novembra 2008, potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki obsega:

- Odlok o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/2001)
- Odlok o spremembi Odloka ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2004)
- Odlok o spremembi Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 20/2006)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009).

Mestni svet Mestne občine Maribor, Občinski svet Občine Duplek, Občinski svet Občine Hoče–Slivnica, Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju, Občinski svet Občine Rače–Fram in Občinski svet Občine Starše so sprejeli Odlok o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in njegove spremembe in dopolnitve na podlagi drugega odstavka 3. člena, tretjega odstavka 4. člena in drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 126/07), 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) in na podlagi 16. Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05).

O D L O K

o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

(Uradno prečiščeno besedilo – UPB 1)

I. TEMELJNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ustanovi Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju: sklad) in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu občine Maribor z dne 30.12.1992 (MUV 19/92, 4/93 in 2/94).

Ustanoviteljice sklada so naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor,
- Občina Duplek,
- Občina Hoče–Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Rače–Fram in
- Občina Starše.

Pravice in obveznosti ustanoviteljic ter medsebojna razmerja pri upravljanju sklada so določene s tem odlokom in statutom sklada, ki ga na predlog nadzornega odbora sprejmejo pristojni organi ustanoviteljic.

2. člen

Sklad upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, ki so ga ustanoviteljice prenesle na sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe, zlasti pa zaradi:

- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- gradnje, nakupa, prenove ter vzdrževanja neprofitnih in profitnih stanovanj,
- zagotavljanja posojil z ugodno obrestno mero za nakup, izgradnjo in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- zagotavljanja enakopravnega položaja občanom vseh ustanoviteljic pri pridobivanju neprofitnih in profitnih stanovanj ter posojil z ugodno obrestno mero,
- zagotavljanja razvoja stanovanjske infrastrukture vseh ustanoviteljic v sorazmerju z deležem posamezne ustanoviteljice v namenskem premoženju sklada,
- izvajanja strokovnih opravil v zvezi s pridobivanjem, prenovo in vzdrževanjem socialnih, kadrovskih in službenih stanovanj za ustanoviteljice,
- opravljanja drugih nalog določenih v občinskih programih, ki se ne financirajo iz namenskega premoženja ter s tem povezane razvojne, finančne, organizacijske in druge aktivnosti s področja stanovanjskega gospodarstva v skladu s Stanovanjskim zakonom, statuti ustanoviteljic tem odlokom in drugimi predpisi.

Sklad, na podlagi javnega pooblastila ustanoviteljice Mestne občine Maribor, vodi tudi upravne postopke in odloča v upravnih zadevah v zvezi s subvencioniranjem najemnin. Njuno medsebojno razmerje Mestna občina Maribor in sklad uredita z odplačno pogodbo.

3. člen

Sklad odgovarja upnikom za svoje obveznosti:

- če so obveznosti nastale v zvezi z namenom, zaradi katerega je bil sklad ustanovljen, z namenskim premoženjem,
- za druge obveznosti s premoženjem, ki ga kot sredstva za delo javnega sklada zagotovi ustanovitelj.

Ustanoviteljice ne odgovarjajo za obveznosti sklada.

4. člen

Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih, ta odlok in drugi predpisi.

Sklad ima status neprofitne stanovanjske organizacije.

Ustanovitev sklada se vpiše v sodni register ter v register NSO.

5. člen

Sklad se ustanovi kot :

- nepremičninski sklad z namenom poslovanja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči, ki jih ustanoviteljice namenijo za zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe,
- javni finančni sklad z namenom vzpodbujanja pridobivanja, gradnje in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš z dajanjem

kreditov z ugodno obrestno mero, oziroma poroštev in drugih oblik vzpodbujanja razvoja, ter za druge namene določene z zakonom.

6. člen

Ime sklada je: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
Skrajšano ime je: JMSS Maribor.
Sedež sklada je v Mariboru, Grajski trg 1.

7. člen

Dejavnost sklada je:

• 70.1	Poslovanje z lastnimi nepremičninami,
• 70.2	Dajanje lastnih nepremičnin v najem,
• 70.3	Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
• 65.2	Drugo finančno posredništvo,
• 75.12	Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

II. PRAVICE IN OBVEZNOSTI USTANOVITELJIC IN MEDSEBOJNA RAZMERJA PRI UPRAVLJANJU SKLADA

8. člen

Zaradi uresničevanja ustanoviteljskih pravic in obveznosti, ter urejanja medsebojnih razmerij pri upravljanju sklada, imenujejo ustanoviteljice skupen organ - svet ustanoviteljic.

V svet ustanoviteljic imenuje vsaka ustanoviteljica dva člana.

Glede glasovalne pravice na seji sveta ustanoviteljic se smiselno uporabljajo določila zakona o gospodarskih družbah, ki se nanašajo na glasovalno pravico pri upravljanju družbe z omejeno odgovornostjo in sicer tako, da vsakih dopolnjenih 4.000 EUR vložka v namensko premoženje daje ustanovitelju en glas. V statutu sklada se podrobneje določi način glasovanja, vodenja in sklicevanja sej sveta ustanoviteljev ter druga določila potrebna za delovanje tega organa.

9. člen

Svet ustanoviteljic ima naslednje pristojnosti:

- odloča o imenovanju in razrešitvi člana uprave,
- odloča o povečanju oziroma zmanjšanju namenskega premoženja sklada z razporeditvijo pozitivnega rezultata poslovanja v namensko premoženje oz. zaradi izplačila ustanoviteljem,
- odloča o razporejanju in uporabi pozitivnega rezultata poslovanja,
- daje soglasje k poslovnemu načrtu, finančnemu načrtu in poslovnemu poročilu sklada,
- opravlja nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem sklada,
- odloča o drugih zadevah, določenih z zakonom oziroma tem odlokom.

Svet ustanoviteljic lahko s sklepom odpravi vsako razpolagalno dejanje, ki je v nasprotju z namenom, zaradi katerega je bil sklad ustanovljen.

10. člen

Mestni svet in občinski sveti imajo naslednje pristojnosti:

- odločajo o povečanju namenskega premoženja sklada z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja oziroma zmanjšanju namenskega premoženja zaradi pokrivanja negativnega rezultata upravljanja z namenskim premoženjem sklada,
- odločajo o prenehanju sklada in drugih statusnih spremembah,
- obravnavajo poslovno poročilo sklada,
- imenujejo člane sveta ustanoviteljev,
- sprejemajo statut sklada in
- odločajo o drugih zadevah, določenih z zakonom oziroma tem odlokom.

Odločitve ustanoviteljic po 1. 2. in 3. alineji predhodnega odstavka se sprejemajo s soglasjem vseh ustanoviteljic.

III. PREMOŽENJE SKLADA

11. člen

Premoženje sklada so stanovanja, stanovanjske hiše, zemljišča in drugo nepremično premoženje v lasti ustanoviteljic ter denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje, ki ga ustanovitelji prenesejo skladu v upravljanje in razpolaganje.

Ustanovitelji morajo pred vpisom sklada v sodni register opraviti ustrezna razpolagalna dejanja, ki so potrebna, da bo javni sklad z vpisom v sodni register postal lastnik tega premoženja.

Vrednost namenskega premoženja sklada na dan 1.9.2008 znaša 139.225.573 EUR. Namensko premoženje sklada predstavljajo namenska sredstva ustanoviteljic v naslednjih oblikah:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 130.919.557 EUR,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.306.016 EUR.

Posamezne ustanoviteljice imajo v namenskem premoženju sklada naslednje vložke oz. deleže:

Mestna občina Maribor	80,8082 %
Občina Hoče–Slivnica	6,0390 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	3,5947 %
Občina Starše	2,4677 %
Občina Rače–Fram	3,5017 %
Občina Duplek	3,5886 %

Deleži ustanoviteljic se korigirajo v primeru, če posamezna ustanoviteljica zagotovi dodatno namensko premoženje in v primeru izstopa posamezne ustanoviteljice iz sklada.

Premoženje sklada je namensko in se lahko uporablja samo za namene za katere je sklad ustanovljen.

11. a člen

Ustanoviteljice zagotavljajo in prenašajo skladu v upravljanje in razpolaganje še naslednje dodatno namensko premoženje:

- stanovanja in stanovanjske hiše ter funkcionalna zemljišča, ki po zaključku denacionalizacije ostanejo v lasti ustanoviteljic, in sicer z dnem pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi denacionalizacijskega zahtevka,
- stanovanja, ki po razdrtju prodajne pogodbe sklenjene po Stanovanjskem zakonu s plačilom kupnine v več mesečnih obro-

kih, preidejo v last ustanoviteljic in sicer z dnem razveljavitve prodajne pogodbe.

Vrsto in vrednost povečanja namenskega premoženja po prejšnjem odstavku ugotavlja enkrat letno Nadzorni svet sklada na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca premoženja.

12. člen

Na nepremičninah iz 1. odstavka 11. člena in 11.a člena se vpiše lastninska pravica v korist sklada.

IV. ORGANI SKLADA

13. člen

Organa sklada sta nadzorni svet in uprava.

14. člen

Nadzorni svet ima predsednika in šest članov.

Po svoji funkciji so člani nadzornega sveta župani ustanoviteljic ter direktor Mestne uprave Mestne občine Maribor.

Predsednik nadzornega sveta je po svoji funkciji župan Mestne občine Maribor.

15. člen

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

- skrbi za zagotavljanje delovanja sklada v javnem interesu,
- sprejema poslovni načrt, finančni načrt in poslovno poročilo sklada in jih predloži v soglasje ustanoviteljem,
- daje ustanoviteljem predloge za povečanje oziroma zmanjšanje namenskega premoženja,
- daje ustanoviteljem predloge o razporejanju in uporabi pozitivnega rezultata poslovanja,
- daje predhodno mnenje imenovanju in razrešitvi direktorja,
- daje soglasje upravi k določitvi organizacije sistema notranje kontrole,
- daje soglasje upravi k določitvi splošnih pogojev poslovanja,
- daje ustanoviteljem in direktorju predloge in mnenja o posameznih vprašanih s področja dela sklada,
- odloča o drugih zadevah, za katere je tako določeno z zakonom ali tem odlokom.

Nadzorni svet lahko pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo sklada.

Direktor mora nadzornemu svetu na njegovo zahtevo predložiti poročilo o posameznih poslih v zvezi z upravljanjem namenskega premoženja, oziroma drugimi zadevami, povezanimi s poslovanjem sklada.

16. člen

Nadzorni svet o zadevah odloča z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas predsednika.

V primerih, ko nadzorni svet odloča o zadevah iz 2., 3., 4. in 7. alineje 15. člena, se odločitve sprejemajo na način, ki je določen v 3. odstavku 8. člena tega odloka.

V statutu sklada se podrobneje določi način glasovanja, vodenja in sklicevanja sej nadzornega sveta ter druga določila potrebna za delovanje tega organa.

17. člen

Uprava ima enega člana, ki je po svoji funkciji direktor sklada.

18. člen

Direktorja imenuje in razrešuje svet ustanoviteljic na podlagi javnega natečaja na predlog nadzornega sveta. V statutu sklada se podrobneje določi postopek imenovanja in razrešitve direktorja.

Direktor je imenovan za dobo štirih let in je lahko ponovno imenovan.

Za direktorja je lahko imenovana oseba, ki razen z zakonom določenih, izpolnjuje naslednje pogoje:

- da ima univerzitetno izobrazbo ekonomske, tehnične ali pravne smeri,
- da ima najmanj pet let ustreznih delovnih izkušenj,
- da ima sposobnost poslovođenja,
- ni bila pravnomočno nepogojno obsojena na kazen zapora, če še ni izbrisana.

19. člen

Direktor zastopa in predstavlja sklad.

Direktor organizira in vodi delo in poslovanje sklada.

Pri svojem delu je direktor dolžan varovati poslovno tajnost sklada.

Direktor mora zagotoviti, da sklad posluje v skladu z zakonom, tem odlokom in drugimi akti sklada.

Direktor odgovarja skladu za škodo, ki je nastala zaradi njegovega nevestnega ali protipravnega ravnanja.

20. člen

Direktor izdaja posamične pravne akte (odločbe, sklepe, idr.) iz pristojnosti delovanja sklada.

Zoper odločbo uprave ima stranka pravico do pritožbe. O pritožbi odloča župan občine v kateri ima pritožnik stalno bivališče.

21. člen

V primerih predčasne razrešitve uprave in nadzornega sveta se uporabljajo določbe 23. člena Zakona o javnih skladih.

V. SPREMEMBA VREDNOSTI NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN IZPLAČILA USTANOVITELJU

22. člen

O povečanju oziroma zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja odloča, na predlog nadzornega sveta, svet ustanoviteljic oz. mestni svet in občinski sveti v skladu s 9. in 10. členom tega odloka.

O spremembi vrednosti namenskega premoženja sprejmejo ustanoviteljic sklep s katerim določijo:

- vrednost dodatnega namenskega premoženja,
- vrsto premoženja, ki se zagotovi kot dodatno namensko premoženje.

23. člen

Vrednost namenskega premoženja se poveča:

- s prenosom dodatnih stanovanjskih enot in drugih nepremičnin v sklad,
- z zagotovitvijo drugih vrst premoženja (denar, vrednostni papirji, terjatve, drugo finančno premoženje),
- z razporeditvijo pozitivnega rezultata poslovanja (razporeditev dobička).

Vrednost namenskega premoženja se zmanjša:

- z odtujitvijo nepremičnin (stanovanj in stanovanjskih hiš), ki so bila del namenskega premoženja,
- z izplačilom ustanovitelju,
- zaradi pokrivanja negativnega rezultata upravljanja z namenskim premoženjem.

Vrednost namenskega premoženja sklada se ne sme zmanjšati pod 10.000.000 EUR.

24. člen

Zmanjšanje oziroma povečanje namenskega premoženja se vpiše v sodni register.

Hkrati se vpiše tudi vrednost, za katero se je namensko premoženje povečalo oziroma zmanjšalo.

VI. UPRAVLJANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA

25. člen

Sklad mora namensko premoženje ločiti od premoženja, ki ga kot sredstvo za delo zagotovijo ustanovitelji.

Na namensko premoženje je možna izvršba samo za zavarovanje oziroma poplačilo terjatve, ki je nastala v zvezi z upravljanjem namenskega premoženja.

Sklad mora pri banki oziroma organizaciji, ki opravlja plačilni promet, za namensko premoženje odpreti poseben denarni račun.

26. člen

Za naložbe v vrednostne papirje, bančne denarne depozite oziroma posojila, ohranjanje vrednosti in naložbe namenskega premoženja, zadolževanje sklada, finančno poslovanje sklada, obvladovanje kreditnih tveganj se neposredno uporabljajo določbe Zakona o javnih skladih.

VII. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA DELO SKLADA

27. člen

Sredstva za delo sklada zagotavljajo ustanovitelji iz rezultata poslovanja sklada.

Ustanovitelji zagotovijo opremo, potrebno za delo sklada s prenosom opreme Stanovanjskega sklada občine Maribor v vrednosti 36.275 EUR.

VIII. NADZOR NAD DELOM SKLADA

28. člen

Nadzor nad delom in poslovanjem sklada opravlja nadzorni odbor Mestne občine Maribor in nadzorni odbori ustanoviteljc ter mestni svet Mestne občine Maribor in občinski sveti ustanoviteljc.

Nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem sklada opravlja svet ustanoviteljev.

IX. ČAS, ZA KATEREGA JE SKLAD USTANOVLJEN IN PRENEHANJE SKLADA

29. člen

Sklad se ustanovi za nedoločen čas.

Sklad preneha:

- če tako odločijo ustanovitelji,
- s stečajem.

V primeru prenehanja sklada ustanovitelji prevzamejo vse premoženje in obveznosti sorazmerno z vloženi sredstvi.

30. člen

Posamezna ustanoviteljica lahko vsak čas izstopi iz sklada z odpovednim rokom enega leta.

Odločitev o izstopu sprejme mestni oz. občinski svet ustanoviteljc.

V takšnem primeru ustanoviteljica na dan izstopa, ki mora sovpadati s koncem koledarskega leta, prevzame premoženje in obveznosti sklada ter zaposlene v skladu v sorazmerju z deležem ustanoviteljice v namenskem premoženju sklada.

Pri prevzemu nepremičnega premoženja se ob upoštevanju gornjega odstavka upošteva še:

- nepremičnine postanejo premoženje občine, na območju katere ležijo,
- morebiten preostanek deleža ustanoviteljice v namenskem premoženju pa se izplača v nepremičninah ali v drugi obliki, o čemer odločijo ustanoviteljice na predlog sveta ustanoviteljc.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30.a člen

Predsednik in člani Sveta ustanoviteljc sklada so upravičeni do sejnine.

Predsedniku Sveta ustanoviteljc sklada pripada za vsako sodelovanje na seji organa 70% vrednosti sejnine predsednika Nadzornega sveta sklada.

Posameznemu članu Sveta ustanoviteljc sklada pripada za vsako sodelovanje na seji organa 50% vrednosti sejnine člana Nadzornega sveta sklada.

V kolikor se predsednik ali član Sveta ustanoviteljc sklada seje organa ne udeleži, mu sejnina ne pripada.

31. člen

Do poteka mandata direktorice Stanovanjskega sklada občine Maribor, ki nadaljuje delo kot javni sklad po tem zakonu, opravlja naloge uprave direktorica Stanovanjskega sklada občine Maribor po določbah tega odloka.

32. člen

Sklad prične nastopati v pravnem prometu z dnem vpisa v sodni register.

33. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o stanovanjskem skladu občine Maribor z dne 30.12.1992 (MUV, št. 19/92, 4/93, 2/94) in Odlok o Stanovanjskem skladu Mestne občine Maribor z dne 3.7.1995 (MUV 18/95).

Sklad je pravni naslednik Stanovanjskega sklada občine Maribor v obsegu prenesenih sredstev.

34. člen

Stanovanja in stanovanjske hiše ter funkcionalna zemljišča, ki so v postopku denacionalizacije ostanejo do zaključka postopka v lasti ustanoviteljic. Sklad skrbi za vzdrževanje in izvaja druga strokovna opravila v zvezi z gospodarjenjem s predmetnimi nepremičninami v imenu in za račun ustanoviteljic. Ustanoviteljice s posebno pogodbo določijo način zagotavljanja potrebnih sredstev za izvajanje teh strokovnih opravil.

35. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Ustanoviteljice:

Župan Mestne Občine Maribor
Franc Kangler, s. r.

Župan Občine Hoče–Slivnica
Jožef Merkuš, s. r.

Župan
Občine Miklavž na Dravskem polju
Leopold Kremžar, s. r.

Župan Občine Starše
Vili Ducman, s. r.

Župan Občine Rače–Fram
Branko Ledinek, s. r.

Župan Občine Duplek
Janez Ribič, s. r.

Številka: 010-2/2008-02/03