



MESTNA OBČINA MARIBOR

.....  
(urad, sektor, služba)

## **GRADIVO ZA 2. REDNO SEJO MESTNEGA SVETA**

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS  
MARIBOR**

**V PODPIS:**

- **SLUŽBA ZA DELOVANJE MESTNEGA SVETA**
- **DIREKTOR MU**
- **KABINET ŽUPANA**

MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka:  
Maribor: 5.12.2014

**MESTNI SVET MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja  
JMSS Maribor

**GRADIVO  
PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**GRADIVO  
PREDLAGA:** župan, dr. Andrej FIŠTRAVEC

**POROČEVALEC:** direktorica JMSS Maribor, mag. Tanja VINDIŠ FURMAN

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Maribor daje soglasje k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, ki jih je dne 2.12.2014, na svoji 16. redni seji, sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor. Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor se objavijo v Medobčinskem uradnem vestniku po tem, ko je podano soglasje Mestnega sveta Mestne občine Maribor in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.**

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
dr. Andrej FIŠTRAVEC

**Priloge:**

- obrazložitev
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor
- izpisi členov, ki se spreminjajo



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

.....  
(urad, sektor, služba)

Naziv gradiva za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Maribor:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS MARIBOR**

Gradivo za obravnavo na seji mestnega sveta pripravil/a:

JMSS Maribor



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

**Barbara JECELJ,**  
vodja Sektorja za  
premoženjsko pravne zadeve

  
podpis

**Gradivo pregledal:**  
JMSS Maribor



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

**mag. Tanja VINDIŠ  
FURMAN,**  
direktorica

  
podpis

**Miha GLAVIČ,**  
namestnik direktorice

  
podpis

**Gradivo usklajeno s pristojnimi organi:**

\_\_\_\_\_

urad, sektor, služba...

\_\_\_\_\_

ime in priimek ter funkcija delavca

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo prejela služba mestnega sveta**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo pregledal direktor MU**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis

**Gradivo pregledal župan**

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

podpis

Datum: 5.12.2014

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor

**OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS MARIBOR**

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju Splošni pogoji poslovanja) je v skladu s 3. alinejo 15. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009-UPB1, 25/2009, 22/2010, 3/2011 in 19/2014) dne 2.12.2014, na svoji 16. redni seji, obravnaval in sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor.

Skladno z 2. alinejo 8. člena odloka o ustanovitvi morajo mestni svet in občinski sveti občin ustanoviteljic JMSS Maribor k temu podati soglasje. Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja se objavijo v Medobčinskem uradnem vestniku po tem, ko je podano soglasje mestnega sveta občine ustanoviteljice, ki ima v skladu večinski kapitalski delež (t.j. Mestnega sveta Mestne občine Maribor), in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Iz navedenega razloga podajamo spodnjo obrazložitev in predlagamo, da mestni svet soglaša s predlaganimi spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja.

V predlogu sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja so predmet sprememb in dopolnitev po vsebini trije člani.

Prva sprememba Splošnih pogojev poslovanja se nanaša na dodaten člen z določili glede oddaje tržnega stanovanja enemu izmed uporabnikov neprofitnega stanovanja, vpisanega v najemno pogodbo najmanj tri leta, ki pa ne izpolnjuje vseh zakonsko določenih pogojev za prepis najemne pogodbe za neprofitno stanovanje v primeru smrti najemnika, trajne preselitve najemnika ali po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti.

Druga sprememba se nanaša na dopolnitev 37. člena z navedbo internega pravnega akta sklada, ki ureja zamenjave stanovanj.

Tretja sprememba pa dopolnjuje 47. člen glede višine mesečne najemnine za neobnovljena tržna stanovanja.

Ad 1 – dopolnitev X. poglavja, točke D. Splošnih pogojev poslovanja, 34.a člen

Stanovanjski zakon SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) – v nadaljevanju SZ-1, v 109., 110. in 110.a členu določa pogoje za izjemno nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja brez javnega razpisa oziroma določa, v katerih primerih mora lastnik neprofitnega stanovanja skleniti najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov najemnika.

Določba 109. člena SZ-1 tako določa, da mora lastnik najemnega stanovanja v primeru smrti najemnika skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti, oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi.

Določba 110. člena določa, da mora lastnik neprofitnega stanovanja v primeru razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti skleniti najemno pogodbo z zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem, ki na podlagi medsebojnega sporazuma ali sodne odločbe ostane v stanovanju.

Določba 110a. člena SZ-1 pa določa, da mora lastnik neprofitnega stanovanja v primeru trajne izselitve najemnika zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, skleniti najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov najemnika, ki ob izselitvi najemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno bivališče in je naveden v najemni pogodbi, če uporabniki stanovanja izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Ožje družinske člane SZ-1 opredeljuje v 11. členu, ki določa, da so ožji družinski člani najemnika po tem zakonu zakonec najemnika ali oseba, s katero najemnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

SZ-1 torej točno določa, kdo so osebe, s katerimi mora lastnik neprofitnega stanovanja skleniti najemno pogodbo po smrti oziroma trajni preselitvi najemnika iz stanovanja ter po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti.

Skozi izvajanje SZ-1 v praksi pa smo naleteli na primere, ko za prepis najemne pogodbe prosi oseba, ki je kot uporabnik vpisana v najemni pogodbi, dejansko uporablja stanovanje (mogoče tudi že od svojega rojstva), vendar pa ne izpolnjuje vseh pogojev za prepis najemne pogodbe, določenih s SZ-1. V takem primeru mora uporabnik stanovanje po smrti ali preselitvi najemnika zapustiti, največkrat pa si zaradi socialne stiske drugega stanovanja na trgu ne more privoščiti.

Cilj predlagane spremembe je tako omogočitev nadaljevanja najemnega razmerja po smrti oziroma trajni preselitvi najemnika iz stanovanja ter po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti, z enim od uporabnikov, vpisanih v najemno pogodbo najmanj tri leta, ki sicer ne izpolnjuje vseh zakonsko določenih pogojev za prepis najemne pogodbe za neprofitno stanovanje. Najemnina se določi kot tržna, in sicer v višini, kot je določena za neobnovljena tržna stanovanja.

Zgoraj naveden prepis najemne pogodbe za tržno stanovanje pa je možno le v primeru, ko v najemni pogodbi ni vpisan noben uporabnik, ki izpolnjuje zakonsko določene pogoje za prepis najemne pogodbe za neprofitno stanovanje, oziroma se uporabnik, ki izpolnjuje pogoje za prepis najemne pogodbe, tej pravici odpove.

Predlagamo spremembo Splošnih pogojev poslovanja, in sicer tako, da se za 34. členom doda nov 34.a člen, ki se glasi:

#### »34.a člen

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 s Stanovanjskim zakonom SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011).

Najemnina se določi kot tržna, in sicer v višini, kot je določena za neobnovljena tržna stanovanja.

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 s Stanovanjskim zakonom SZ-1, oziroma se uporabnik, ki izpolnjuje pogoje za prepis najemne pogodbe, tej pravici odpove.

Ta člen se ne uporablja za službena stanovanja.«

#### Ad 2 – dopolnitev X. poglavja, točke G. Splošnih pogojev poslovanja, 37. člen

S predlagano spremembo drugega odstavka 37. člena se dodaja interni pravni akt sklada, to je Pravilnik o zamenjavah stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, sprejet dne 5.1.2009, na podlagi katerega sklad odloča o upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja.

Skladno z navedenim predlagamo spremembo drugega odstavka 37. člena Splošnih pogojev poslovanja tako, da se glasi:

»O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.«

#### Ad 3 – dopolnitev XII. poglavja Splošnih pogojev poslovanja, 47. člen

Predlagana sprememba se nanaša na dopolnitev tretjega odstavka 47. člena z določbo o višini tržne najemnine za neobnovljena tržna stanovanja. Višina tržne najemnine, kot jo urejajo Splošni pogoji poslovanja, se nanaša na obnovljena tržna stanovanja. Ker pa sklad oddaja tudi neobnovljena tržna stanovanja, kjer zaradi njihovega slabšega stanja najemnine ne moremo poenotiti z najemnino v obnovljenih stanovanjih, je potrebno določiti tržno najemnino tudi za ta stanovanja.

Skladno z navedenim predlagamo spremembo tretjega odstavka 47. člena Splošnih pogojev poslovanja tako, da se glasi:

»Višino tržne najemnine za obnovljena tržna stanovanja določi Nadzorni svet, pri čemer mora biti tržna najemnina najmanj za 15 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje. Mesečna najemnina za neobnovljena tržna stanovanja znaša 1/300 tržne vrednosti stanovanja.«

JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN

  
 JAVNI MEDOČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) in Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009-UPB1, 25/2009, 22/2010, 3/2011 in 19/2014) je Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na svoji 16. redni seji dne 2.12.2014 sprejel naslednje

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA  
Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**

**1. člen**

V X. poglavju se pri podpoglavju »D. Oddajanje profitnih stanovanj v najem« za 34. členom doda nov 34.a člen, ki se glasi:

»34.a člen

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 s Stanovanjskim zakonom SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011).

Najemnina se določi kot tržna, in sicer v višini, kot je določena za neobnovljena tržna stanovanja.

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 s Stanovanjskim zakonom SZ-1, oziroma se uporabnik, ki izpolnjuje pogoje za prepis najemne pogodbe, tej pravici odpove.

Ta člen se ne uporablja za službena stanovanja.«

**2. člen**

V X. poglavju se pri podpoglavju »G. Zamenjava stanovanj« spremeni drugi odstavek 37. člena tako, da se glasi:

»O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.«

### 3. člen

V XII. poglavju se spremeni tretji odstavek 47. člena tako, da se glasi:

»Višino tržne najemnine za obnovljena tržna stanovanja določi Nadzorni svet, pri čemer mora biti tržna najemnina najmanj za 15 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.

Mesečna najemnina za neobnovljena tržna stanovanja znaša 1/300 tržne vrednosti stanovanja.«

### 4. člen

Te spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja začnejo veljati z dnem objave v Medobčinskem uradnem vestniku.

Datum: december 2014

NADZORNI SVET  
JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

Predsednik:  
Marko ŽULA, univ. dipl. prav.





**Izpisi členov Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, ki se spreminjajo:**

## **X. Oddajanje neprofitnih stanovanj v najem**

### **D. Oddajanje profitnih stanovanj v najem**

#### **34. člen**

Profitna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa, na katerega se lahko prijavijo vsi zainteresirani, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- da plačajo varščino;
- da so sposobni plačevati profitno najemnino;
- da sklenejo najemno razmerje za nedoločen čas.

V primeru, da se na razpis prijavi več zainteresiranih, se stanovanje odda v najem tistemu, pri kateremu predstavlja višina profitne najemnine manjši delež v družinskem dohodku.

O podrobnostih pogojev razpisa in načinu objave odloči direktor sklada.

### **G. Zamenjava stanovanj**

#### **37. člen**

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

O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

## **XII. Sklepanje najemnih pogodb**

#### **47. člen**

Najemna pogodba mora obvezno vsebovati:

- opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja,
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb,
- ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje,
- odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003),
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj,

- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe,
- višino najemnine ter način in roke plačevanja,
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroškov za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški),
- določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja,
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas,
- način predaje stanovanja.

Neprofitna najemnina se zaračunava v višini, ki jo določi Nadzorni svet v skladu z veljavno uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Višino profitne najemnine določi Nadzorni svet, pri čemer mora biti profitna najemnina najmanj za 15 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.