



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

Grajski trg 1, 2000 Maribor

Obr.: 0401 - 09

Naziv predloga odloka, oz. sprememb in dopolnitev odloka ali drugega akta za obravnavo na mestnem svetu Mestne občine Maribor:

**Odlok o spremembi odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor - SKRAJŠANI POSTOPEK**

**Predlog za prvo obravnavo na seji MS pripravil**

Barbara Jecelj, univ.dipl.prav.

\_\_\_\_\_  
**Podpis delavca**

**Predlog za drugo obravnavo na seji MS pripravil**

/

\_\_\_\_\_  
**Podpis delavca**

**Predlog pregledal na JMSS Maribor**

Mag. Lidija Žvajker, univ.dipl.prav.  
direktorica

\_\_\_\_\_  
**Podpis**

**Predlog usklajen z organi v okviru mestne uprave in drugimi organi ter organizacijami izven uprave**

Usklajevanje je potekalo z:

Nadzorni svet JMSS Maribor

**Predlog oddan v pregled vodstvu mestne uprave dne: 01.06.2004**

Podpis direktorice Javnega medobčinskega  
stanovanjskega sklada Maribor

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka:  
Datum: 24.05.2004

GMS - 222

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

- ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**
- NASLOV:** Odlok o spremembi Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor – **skrajšani postopek**
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
- GRADIVO PREDLAGA:** Boris Sovič, univ. dipl. inž. el., župan Mestne občine Maribor
- POROČEVALEC:** Mag. Lidija Žvajker, univ. dipl. inž. gr., direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o spremembi Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v predlaganem besedilu.

**Boris Sovič, univ. dipl. ing. el.**  
**ŽUPAN**

Priloge:

- Odlok o spremembi odloka o ustanovitvi Javnega Medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
- obrazložitev predloga
- Odlok o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
- izpisi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor

## OSNUTEK

Na podlagi drugega odst. 3. člena, tretjega odst. 4. člena in drugega odst. 5. člena Zakona o javnih skladih (Ur. L. RS št. 22/00) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16.člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95,13/98,17/98,23/98,5/2000,10/2002 in 49/2004) na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, ter občinski svet občine Duplek na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, občinski svet občine Hoče-Slivnica na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, občinski svet občine Miklavž na Dravskem polju na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, občinski svet občine Rače-Fram na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, in občinski svet občine Starše na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

### ODLOK

#### O SPREMEMBI ODLOKA O USTANOVITVI JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

##### 1. člen

Spremeni se prvi odstavek 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (MUV št.11/2001), tako da glasi:

»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«.

##### 2. člen

Spremeni se tretji odstavek 11. člena, tako da se za obstoječim besedilom doda naslednje besedilo:

»Ustanoviteljice zagotavljajo in prenašajo skladu v upravljanje in razpolaganje naslednje dodatno namensko premoženje po vrsti in vrednosti:

- nepremičnine, ki jih je na dan 1.11.2003 ocenil pooblaščen ocenjevalec premoženja, v vrednosti 2.154.927.662,00 SIT,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje v znesku 1.314.548.947,00 SIT, po knjigovodski vrednosti na dan 1.11.2003,

tako, da znaša skupna vrednost namenskega premoženja 21.503.304.521,00 SIT na dan 1.11.2003.«

### 3. člen

Spremeni se četrty odstavek 11. člena, tako da glasi:

»Posamezne ustanoviteljice imajo po zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja v namenskem premoženju naslednje vložke oz. deleže:

Mestna občina Maribor	80,3373 %
Občina Hoče	6,1591%
Občina Miklavž	3,6662 %
Občina Starše	2,5168 %
Občina Rače Fram	3,6606 %
Občina Duplek	3,6600 %

### 4. člen

Za 11. členom se doda 11. a člen, ki glasi:

»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 obrokih, 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.

### 5. člen

Spremeni se 12. člen tako, da glasi:

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

### 6. člen

Spremeni se prva alineja prvega odstavka 23. člena, tako da glasi:

» – s prenosom dodatnih stanovanjskih enot in drugih nepremičnin v sklad«

### 7. člen

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

Št.:

USTANOVITELJICE:

Datum:

MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN  
BORIS SOVIČ, univ.dipl.inž.gr.

Datum:

OBČINA HOČE – SLIVNICA  
ŽUPAN  
ANTON OBREHT, prof.fiz.

Datum:

OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKERM POLJU  
ŽUPAN  
LEOPOLD KREMŽAR, univ.dipl.nov.

Datum:

OBČINA STARŠE  
ŽUPAN  
VILI DUCMAN

Datum:

OBČINA RAČE – FRAM  
ŽUPAN  
BRANKO LEDINEK

Datum:

OBČINA DUPLEK  
ŽUPAN  
JANEZ RIBIČ

MESTNEMU SVETU  
Mestne občine Maribor

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV OSNUTKA ODLOKA O SPREMEMBI ODLOKA O USTANOVITVI JMSS MARIBOR**

Novi stanovanjski zakon, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, številki 69-3312/2003 z dne 16. julija 2003 in je stopil v veljavo 14.10.2003, je prinesel pomembno spremembo pri opredelitvi vrste najemnih stanovanj. Tako novi zakon ne ločuje več med tako imenovanimi socialnimi in neprofitnimi stanovanji, vsa ta stanovanja se po novem imenujejo neprofitna. Socialnih stanovanj, ki se glede na povedano sedaj imenujejo neprofitna in so ostala v solastnini ustanoviteljic JMSSM ter ob ustanovitvi JMSS Maribor niso bila prenesena v last sklada, je 161. V solastnini ustanoviteljic so tudi službena in kadrovska stanovanja (42 enot). Prav tako preidejo v solastnino ustanoviteljic tudi stanovanja, katera so najemniki, bivši imetniki stanovanjske pravice odkupili po določilih Stanovanjskega zakona s plačilom kupnine v več mesečnih obrokih in se kupna pogodba razdre. Gre za primere, ko kupci zamujajo s plačilom obrokov kupnine več kot tri mesece zaporedoma in le-teh tudi v 30 dnevnom roku po prejetju opomina ne poravnajo. Najemniki morajo v tem primeru skleniti z lastnikom najemno pogodbo. Enako velja tudi za stanovanja, ki po zaključku denacionalizacijskega postopka ostajajo v lasti oz. solastnini ustanoviteljic. Delež posamezne ustanoviteljice na opisanem premoženju je določen po kriteriju števila prebivalcev, kot je opredeljeno v dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor z dne 28.7.1997 in sporazumu o načinu razdelitve premoženja Mestne občine Maribor, št.46001-5/2000 z dne 31.12.1998. Enainštirideset (41) socialnih stanovanj, ki so bila pridobljena po letu 1999, pa je v izključni lasti Mestne občine Maribor.

Ker do sedaj ni prišlo do podpisa dogovora o razdružitvi solastnine oz. do fizične delitve navedenega premoženja, kar povzroča nemalo težav pri gospodarjenju in upravljanju, kakor tudi pri oddaji teh stanovanj, je Nadzorni svet JMSS Maribor na svoji 11. redni seji dne 22.9.2003 sprejel sledeč sklep št. 6:

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlaga ustanoviteljicam, da se vsa socialna stanovanja, kadrovska stanovanja in stanovanja, ki zaradi razdrtja prodajnih pogodb ostanejo v lasti ustanoviteljic, prenesejo v namensko premoženje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Prav tako se ustanoviteljicam predlaga, da se v namensko premoženje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor prenesejo stanovanja, ki so po zaključku denacionalizacije ostala v lasti ustanoviteljic in sicer z dnem pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi zahtevka.

Na tak način povečano namensko premoženje se vpiše v sodni register.

Vrednost premoženja oceni pooblaščen ocenjevalec premoženja.

Glede na citirani sklep Nadzornega sveta smo pregledali obstoječi seznam stanovanjskih enot in drugega nepremičnega premoženja v stanovanjskem fondu (namensko premoženje) in ga uskladili z dejanskim stanjem.

Tako smo izdelali prečiščen seznam vseh stanovanjskih enot in drugega nepremičnega premoženja, ter ga v skladu z zakonskimi določili predali uradnemu ocenjevalcu premoženja, ki je to premoženje ocenil. Ocenjena vrednost nepremičnin (namenskega premoženja) na dan 1. 11.2003 znaša **18.033.827.912,00 SIT**.

Pri sestavi osnutka smo upoštevali tudi določilo 158. člena SZ in 23. člena Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor in predlagamo, da se kot dodatno namensko premoženje opredelijo tudi kupnine za stanovanja prodana po stanovanjskem zakonu (prodaja na več obrokov) ter druga denarna sredstva in terjatve iz naslova gospodarjenja s stanovanji, katerih skupna knjigovodska vrednost na dan 1.11.2003 znaša **1.314.548.947,00 SIT**.

Dodatno namensko premoženje, ki ga razen že omenjenih stavbnih zemljišč MOM predstavljajo druge nepremičnine (socialna, kadrovska in službena stanovanja) je bilo ocenjeno na **1.920.172.406,00 SIT**.

Z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja bi znašala skupna vrednost namenskega premoženja **21.503.304.521,00 SIT** in sicer na dan 1.11.2003. Način izračuna deležev po zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja je razviden iz priložene tabele.

Osnutek Odloka o spremembi odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bil obravnavan na 14. redni seji Nadzornega sveta dne 30.01.2004, kjer je bil sprejet naslednji sklep št. 2: Nadzorni svet JMSS Maribor soglaša s predlogom Odloka o spremembi odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in ga predlaga v sprejem ustanoviteljicam JMSS Maribor.

Nadalje je bil na 16. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor dne 17.05.2004 sprejet naslednji sklep št. 6:, Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor soglaša s podpisom dogovora o prenosu obveznosti, ki izvirajo iz naslova prodaje stanovanj po 173. členu SZ-1 v povezavi s 125. členom SZ za stanovanja vrnjena v postopku denacionalizacije.

V skladu s sprejetim sklepom je JMSS Maribor z ustanoviteljicami JMSS Maribor pristopil k podpisu Dogovora o prenosu obveznosti, ki izvirajo iz naslova prodaje stanovanj po 173. členu SZ-1 v povezavi s 125. členom SZ za stanovanja, vrnjena v postopku denacionalizacije, iz ustanoviteljic JMSS Maribor na JMSS Maribor. Na ta način ni bilo na JMSS Maribor preneseno samo nepremično premoženje, temveč tudi bremena, ki iz tega premoženja izvirajo, ter bremena iz premoženja, ki ostaja v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor (denacionalizacija).

Glede na zgoraj navedeno predlagamo, da predlog odloka o spremembi odloka o ustanovitvi JMSS Maribor obravnavate na seji Mestnega sveta.

**Pripravili:**

**Barbara Jecelj, univ.dipl.prav.**

**Anita Vuksanovič, univ.dipl.prav.**

**Direktorica**

**mag. Lidija ŽVAJKER, u.d.i.g. l.r.**

**DELEŽI USTANOVITELJIC V NAMENSKEM PREMOŽENJU**

Ustanoviteljice	Namensko premoženje JMSSM na dan 1.11.2003 skupaj	dodatno namensko premoženje JMSS na dan 1.11. 2003							vse skupaj	Deleži ustanoviteljic
		zemljišča	161 socialnih stanovanj	41 socialnih stanovanj	službena stanovanja	Kupnine po Stanovanjske m zakonu	denarna sredstva in ostale terjatve	skupaj		
1	2	3	4	5	6	7	8	9=3+4+5+6+7+8	10=9+2	11
Mestna občina Maribor	14,421,652,181	234,755,256	914,814,846	377,721,077	302,641,988	686,228,278	337,367,961	2,853,529,406	<b>17,275,181,587</b>	<b>80.3373%</b>
Občina Hoče	1,130,721,010		76,495,350		25,306,438	57,381,308	34,497,977	193,681,073	<b>1,324,402,083</b>	<b>6.1591%</b>
Občina Miklavž	676,268,547		45,781,308		15,145,519	34,341,843	16,826,110	112,094,781	<b>788,363,328</b>	<b>3.6662%</b>
Občina Starše	461,665,995		31,177,650		10,314,290	23,387,230	14,644,948	79,524,119	<b>541,190,113</b>	<b>2.5168%</b>
Občina Rače Fram	670,858,398		45,317,700		14,992,147	33,994,078	21,989,678	116,293,603	<b>787,152,002</b>	<b>3.6606%</b>
Občina Duplek	672,661,781		45,433,602		15,030,490	34,081,019	19,808,516	114,353,627	<b>787,015,408</b>	<b>3.6600%</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>18,033,827,912</b>	<b>234,755,256</b>	<b>1,159,020,456</b>	<b>377,721,077</b>	<b>383,430,873</b>	<b>869,413,756</b>	<b>445,135,191</b>	<b>3,469,476,609</b>	<b>21,503,304,521</b>	<b>100.0000%</b>