

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.