



OBČINA MIKLAVŽ  
NA DRAVSKEM POLJU

ŽUPAN

Nad izviri 6  
2204 Miklavž na Dravskem polju  
[www.miklavz.si](http://www.miklavz.si)

Tel. 02 / 6296 820

Fax. 02 / 6296 828

E-pošta: [obcina.miklavz@miklavz.si](mailto:obcina.miklavz@miklavz.si)

Davčna št.: 60592869

Matična št.: 1365614000

TRR: 01369-0100009566

Številka: 9000-0010/2019

Datum: 12.08.2019

OBČINSKEMU SVETU OBČINE  
MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU

ZADEVA: **PREDLOG ZA PODAJO SOGLASJA K SPREMEMBAM  
IN DOPOLNITVAM SPLOŠNIH POGOJEV  
POSLOVANJA JAVNEGA MEDOBČINSKEGA  
STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR**

GRADIVO PREDLAGA: mag. Egon Repnik, župan

GRADIVO PRIPRAVIL: JMSS Maribor

POROČEVALEC NA SEJI: župan, predstavnik JMSS

VSEBINA GRADIVA: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV  
POSLOVANJA JAVNEGA MEDOBČINSKEGA  
STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR**

PREDLOG SKLEPA:

**Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/2016 - odl. US, 11/2018 - ZSPDSLS-1 in 30/2018), 14. člena Statuta Občine Miklavž na Dravskem polju (MUV, št. 24/2015, 17/2017) in 8. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (MUV, št. 6/2009-UPB1, 25/2009, 22/2010, 3/2011, 19/2014), Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju daje soglasje k:**

- spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor ki jih je Nadzorni svet JMSS Maribor sprejel na svoji 2. redni seji dne 9.7.2019,
- uradno prečiščenemu besedilu Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki ga je Nadzorni svet JMSS Maribor sprejel na svoji 2. redni seji dne 9.7.2019.

Župan

Mag. Egon Repnik, univ. dipl. prav.

Številka: 022-8/2019

Datum: 8.8.2019

OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU

Župan mag. Egon REPNIK

NAD IZVIRI 6

2204 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU

**ZADEVA: GRADIVO ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

Spoštovani!

V nadaljevanju pošiljamo gradivo za obravnavo na seji občinskega sveta. Gradivo je bilo posredovano tudi Mestnemu svetu Mestne občine Maribor za obravnavo na 7. seji, ki bo predvidoma dne 9.9.2019.

1. Nadzorni svet JMSS Maribor je na svoji 2. redni seji, ki je bila 9.7.2019, sprejel sklep, da mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor predlaga imenovanje družbe Revidicom d.o.o. za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za obdobje treh let 2019-2021.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na predlog Nadzornega sveta JMSS Maribor imenuje družbo Revidicom d.o.o. za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za obdobje treh let 2019-2021.**

Prilogi:

- obrazložitev
- izpis sklepa

2. Nadzorni svet JMSS Maribor je na svoji 2. redni seji prav tako sprejel predlagane Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, ki jih daje v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

**PREDLOG SKLEPA:**

1. Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju daje soglasje k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki jih je dne 9.7.2019, na svoji 2. redni seji, sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor.

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada 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.

2. Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju daje soglasje k uradnemu prečiščenemu besedilu Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki ga je Nadzorni svet JMSS Maribor sprejel na svoji 2. redni seji dne 9.7.2019. Uradno prečiščeno besedilo Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku po začetku veljavnosti Sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki jih je dne 9.7.2019, na svoji 2. redni seji, sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor.

Priloge:

- obrazložitev
- tabela 1 - najemnina za obnovljena tržna stanovanja
- tabela 2 - najemnina za neobnovljena tržna stanovanja
- tabela 3 - najemnina za stanovanja, kjer najemniki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitno najemno razmerje
- veljavni Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 in 4/2018)
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
- Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor – uradno prečiščeno besedilo

Naprošamo, da točki uvrstite na naslednjo sejo občinskega sveta, predlagate sprejetje sklepov in nam po seji občinskega sveta posredujete njun izpis.

Nadalje naprošamo, da na sejo občinskega sveta uvrstite tudi gradivo "Odlok o prenehanju veljavnosti Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014)", ki smo ga posredovali v mesecu aprilu na zgoščenki.

S spoštovanjem,

Pripravila:

Ksenija KOVAČIČ, univ. dipl. prav.

Višja svetovalka področja III



Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



Vročiti:

- naslovu – po elektronski pošti
- v spis, tu





Datum: 8.8.2019

Občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor

## **OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS MARIBOR GLEDE TRŽNIH NAJEMNIN**

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 7. redni seji dne 29.12.2016 sprejel Splošne pogoje poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017) in na 12. redni seji dne 13.12.2017 Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2018) – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja.

Predlagana sprememba splošnih pogojev poslovanja se nanaša na višino tržne najemnine v obnovljenih in neobnovljenih tržnih stanovanjih, kar ureja 19. člen splošnih pogojev poslovanja. Višina tržne najemnine za neobnovljeno tržno stanovanje je po trenutno veljavnih splošnih pogojih poslovanja za 20 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje, višina najemnine za obnovljeno tržno stanovanje pa je za 25 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.

Na 4. seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor dne 11.4.2019 je bilo s strani mestnih svetnikov izpostavljeno, da so najemnine v tržnih najemnih stanovanjih JMSS Maribor bistveno nižje od dejanskih najemnin na trgu. Glede na navedeno so mestni svetniki izrazili pričakovanje, da bo JMSS Maribor čim prej ukrepal v smislu povišanja tržnih najemnin v tržnih najemnih stanovanjih v njegovi lasti.

Na podlagi navedenega in po opravljeni analizi ter testnih izračunih višine tržne najemnine je bil Nadzornemu svetu JMSS Maribor podan Predlog sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 in 4/2018), s katerim se spreminjajo določila drugega in tretjega odstavka 19. člena, ki urejajo tržno najemnino, pri čemer se višina tržne najemnine pri obeh kategorijah stanovanj poenoti. Najprimernejša in hkrati najtransparentnejša metoda določitve tržnih najemnin, ki bi bile primerljive s stanjem na trgu, je ocenitev tržnih najemnin za posamezna stanovanja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Za zagotovitev realne vrednosti tako določenih tržnih najemnin bi se le-te letno revalorizirale.

Drugi odstavek 19. člena splošnih pogojev poslovanja se spremeni, tako da se na novo glasi:  
*»Najemnina 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.«*

Zaradi poenotenja višine tržne najemnine pri obeh kategorijah tržnih stanovanj se slednje skupaj opredeli v drugem odstavku 19. člena, zaradi česar se tretji odstavek istega člena črta. Četrti odstavek 19. člena tako postane tretji odstavek.

Skladno z 2. odstavkom 12. člena veljavnih splošnih pogojev poslovanja je določeno, da se najemnina v stanovanjih, kjer najemniki ne izpolnjujejo pogojev za prepis najemne pogodbe po smrti najemnika, trajni preselitvi najemnika ali po razvezi zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti, najemnina določi kot tržna, in sicer v višini, kot je določena za obnovljena tržna



stanovanja. Po predlagani spremembi splošnih pogojev poslovanja bo tržna najemnina v teh stanovanjih prav tako določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se bo letno revalorizirala.

Nadalje je skladno s 4. odstavkom 19. člena veljavnih splošnih pogojev poslovanja določeno, da se najemnina v stanovanjih, kjer najemniki po predložitvi dokazil o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja niso več upravičeni do najema neprofitnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine za obnovljeno tržno stanovanje. Po predlagani spremembi splošnih pogojev poslovanja bo tržna najemnina tudi v teh stanovanjih določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in letno usklajena z revalorizacijo.

JMSS Maribor je pripravil tabele najemnin za tržna obnovljena in neobnovljena stanovanja ter stanovanja, kjer najemniki po preveritvi izpolnjevanja pogojev neprofitnega najemnega razmerja več ne izpolnjujejo pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, iz katerih je razvidno število posameznih tržnih stanovanj in višina trenutne tržne najemnine.

Nadzorni svet JMSS Maribor 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 in 3/2011) na svoji 2. redni seji sprejel zgoraj navedene Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in jih skladno z 2. alinejo 8. člena Odloka daje v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

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, in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Zaradi večjega števila sprememb splošnih pogojev poslovanja je bilo Nadzornemu svetu JMSS Maribor predlagano tudi sprejetje uradnega prečiščenega besedila, ki se bo objavilo v Medobčinskem uradnem vestniku po začetku veljavnosti zgoraj obravnavanih Sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja. Nadzorni svet JMSS Maribor je sprejel tudi uradno prečiščeno besedilo, ki se prav tako daje v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN

  


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

Tabela 1

## Najemnina za obnovljena tržna stanovanja

z.št.	ulica	hiš. st.	št.enote	površina v m <sup>2</sup>	neprofitna najemnina	sedanja tržna najemnina
1.	AŠKERČEVA ULICA	5	1	171,02	474,94	593,68
2.	AŠKERČEVA ULICA	5	2	184,25	536,81	671,01
3.	AŠKERČEVA ULICA	5	3	99,60	257,19	321,49
4.	AŠKERČEVA ULICA	22	3	80,63	134,35	167,94
5.	AŠKERČEVA ULICA	22	4	105,57	181,05	226,31
6.	BESEDNJAKOVA ULICA	2	5	15,13	28,31	35,39
7.	BORŠTNIKOVA ULICA	15	7	72,85	180,24	225,30
8.	CESTA K DRAVI	6B	104	64,44	235,83	294,79
9.	ENGELSOVA ULICA	50	17	62,86	184,14	230,18
10.	GORIŠKA ULICA	9	9	58,40	117,40 €	146,75
11.	KOROŠKA CESTA	80	202	58,78	176,65	220,81
12.	KOROŠKA CESTA	105A	112	55,98	156,18	195,23
13.	LACKOVA CESTA	043B	212	68,42	163,87	204,84
14.	LACKOVA CESTA	043B	219	83,24	199,72	249,65
15.	MAISTROVA ULICA	6	5	99,30	234,69	293,36
16.	POD VINOGRADI	17	1	119,24	352,19	440,24
17.	POD VINOGRADI	17	2	45,28	137,01	171,26
18.	PREŠERNOVA ULICA	28	9	86,53	144,18	180,23
19.	RIBIŠKA ULICA	4	108	78,44	241,64	302,05
20.	RIBIŠKA ULICA	4	113	116,33	305,67	382,09
21.	SMETANOVA ULICA	34	9	94,32	230,23	287,79
22.	TRG REVOLUCIJE	9	2	108,89	292,53	365,66
23.	ULICA HEROJA NANDETA	50	13	114,14	305,85	382,31
24.	ULICA HEROJA ŠLANDRA	11	17	71,60	209,77	262,21
25.	VOJAŠNIŠKA ULICA	12	1	144,43	298,36	372,95
26.	VOJAŠNIŠKA ULICA	12	2	57,92	131,29	164,11
27.	VOJAŠNIŠKA ULICA	12	3	63,78	143,92	179,90
28.	WILSONOVA ULICA	23	3	66,04	144,15	180,19
SKUPAJ:					6.198,16	7.747,70

povprečna najemnina

276,70 EUR



Tabela 2

Najemnina za neobnovljena tržna stanovanja

z.št.	ulica	hiš. st.	št.enote	površina v m <sup>2</sup>	neprofitna najemnina	sedanja tržna najemnina
1.	ANTOLIČIČEVA ULICA	12	20	68,22	151,82	182,18
2.	BOROVA VAS	5	1	56,32	146,04	175,25
3.	BOROVA VAS	6	120	55,94	144,99	173,99
4.	BOROVA VAS	24	524	52,22	136,15	163,38
5.	BOROVA VAS	31	518	39,72	108,09	129,71
6.	BORŠTIKOVA ULICA	11	1	71,91	174,42	209,30
7.	BORŠTIKOVA ULICA	23	8	44,56	113,17	135,80
8.	BORŠTIKOVA ULICA	53	209	67,70	160,25	192,30
9.	BORŠTIKOVA ULICA	61	13	53,03	132,12	158,54
10.	CESTA OSVOBODILNE FRONTE	40	4	35,73	98,47	118,16
11.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD	60	110	68,88	146,46	175,75
12.	DOGOŠKA CESTA	71	210	58,55	147,67	177,20
13.	DOGOŠKA CESTA	75	8	59,87	153,28	183,94
14.	DOGOŠKA CESTA	079B	15	45,67	113,6	136,32
15.	ENDLICHERJEVA ULICA	5	111	44,24	72,72	87,26
16.	ENDLICHERJEVA ULICA	9	101	42,17	96,79	116,15
17.	ENGELSOVA ULICA	44	1	62,77	173,06	207,67
18.	ENGELSOVA ULICA	44	13	63,87	176,03	211,24
19.	ENGELSOVA ULICA	46	12	67,25	172,11	206,53
20.	ENGELSOVA ULICA	48	17	61,02	190,27	228,32
21.	ENGELSOVA ULICA	50	9	63,20	167,51	201,01
22.	ENGELSOVA ULICA	50	16	62,28	162,9	195,48
23.	ENGELSOVA ULICA	52	10	66,94	171,39	205,67
24.	GORIŠKA ULICA	4	130	22,45	55,02	66,02
25.	GORIŠKA ULICA	12	24	23,73	45,41	54,49
26.	GORIŠKA ULICA	015A	17	32,28	70,67	84,80
27.	GORIŠKA ULICA	017B	107	33,35	68,51	82,21
28.	GORKEGA ULICA	51	1	72,78	131,03	157,24
29.	GROHARJEVA ULICA	9	22	43,50	90,8	108,96
30.	INDUSTRIJSKA ULICA	20	7	61,87	112,32	134,78
31.	KARDELJEVA CESTA	51	167	40,36	91,14	109,37
32.	KARDELJEVA CESTA	82	18	54,26	120,77	144,92
33.	LJUBLJANSKA ULICA	102	23	60,73	125,2	150,24
34.	LJUBLJANSKA ULICA	102	92	24,60	52,54	63,05
35.	LJUBLJANSKA ULICA	104	88	57,81	109,7	131,64
36.	LJUBLJANSKA ULICA	088B	50	59,23	104,49	125,39
37.	MLINSKA ULICA	34	1	38,78	65,58	78,70
38.	OB GOZDU	2	3	20,27	32,08	38,50
39.	OB GOZDU	2	4	44,37	70,84	85,01
40.	OB GOZDU	2	16	44,75	77,08	92,50
41.	OB GOZDU	4	7	35,27	61,12	73,34
42.	OB GOZDU	6	3	35,64	61,88	74,26

z.št.	ulica	hiš. st.	št.enote	površina v m <sup>2</sup>	neprofitna najemnina	sedanja tržna najemnina
43.	PANONSKA ULICA	005B	2	65,20	141,48	169,78
44.	POBREŠKA CESTA	9	2	48,75	97,51	117,01
45.	PREDILNIŠKA ULICA	3	5	70,48	124,3	149,16
46.	PREGLJEVA ULICA	12	12	51,44	74,56	89,47
47.	PRUŠNIKOVA ULICA	2	9	61,09	135,35	162,42
48.	PRUŠNIKOVA ULICA	28	211	37,20	86	103,20
49.	PRUŠNIKOVA ULICA	36	630	37,71	83,57	100,28
50.	PRUŠNIKOVA ULICA	38	711	50,07	106,82	128,18
51.	PRVOMAJSKA ULICA	3	15	52,18	90,99	109,19
52.	PRVOMAJSKA ULICA	009A	105	52,52	89,96	107,95
53.	RAIČEVA ULICA	13	14	62,90	86,45	103,74
54.	ROTOVŠKI TRG	7	4	47,73	98,4	118,08
55.	SMETANOVA ULICA	34	14	51,46	76,53	91,84
56.	SMETANOVA ULICA	36	6	46,94	72,7	87,24
57.	SMETANOVA ULICA	40	3	34,10	45,84	55,01
58.	SMETANOVA ULICA	40	12	37,35	57,67	69,20
59.	SOKOLSKA ULICA	44	4	32,61	61,31	73,57
60.	STANTETOVA ULICA	4	5	34,10	76,65	91,98
61.	STANTETOVA ULICA	16	122	39,22	87,74	105,29
62.	TURNERJEVA ULICA	3	14	30,91	57,79	69,35
63.	ULICA BRATOV GREIFOV	16	17	29,87	61,21	73,45
64.	ULICA BRATOV GREIFOV	16	32	48,19	88,97	106,76
65.	ULICA FRANA KOVAČIČA	3	11	57,30	114,79	137,75
66.	ULICA HEROJA BRAČIČA	18	8	65,82	101,09	121,31
67.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA	10	16	50,16	110	132,00
68.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA	10	21	69,28	159,26	191,11
69.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA	10	25	45,40	121,54	145,85
70.	ULICA STANETA SEVERJA	7	26	66,69	141,14	169,37
71.	VOLODJEVA ULICA	19	3	32,46	73,45	88,14
72.	VRBANSKA CESTA	016A	2	31,20	68,48	82,18
73.	VURBERK	93	3	70,84	141,01	169,21
74.	ŽELEZNIKOVA ULICA	022A	30	64,87	169,34	203,21
75.	ŽUPANČIČEVA ULICA	4	20	65,21	125,79	150,95
					8.083,18	9.699,82

povprečna najemnina

129,33 EUR



Tabela 3

Najemnina za stanovanja, kjer najemniki ne izpolnjujejo pogojev  
za neprofitno najemno razmerje

z.št.	ulica	hiš.št.	št.enote	površina v m <sup>2</sup>	neprofitna najemnina	sedanja tržna najemnina
1.	BORŠTIKOVA ULICA	126	402	54,18	134,49	168,11
2.	BORŠTIKOVA ULICA	15	9	65,73	158,26	197,83
3.	BORŠTIKOVA ULICA	65	201	68,02	165,12	206,40
4.	BORŠTIKOVA ULICA	65	203	68,13	164,04	205,05
5.	CESTA ZMAGE	115	1	43,4	73,80	92,25
6.	CESTA ZMAGE	99	1	39,31	63,58	79,48
7.	DOGOŠKA CESTA	59	12	62,9	161,68	202,10
8.	DOGOŠKA CESTA	73	4	45,1	146,84	183,55
9.	DOGOŠKA CESTA	79A	3	69,12	171,01	213,76
10.	DOGOŠKA CESTA	79B	9	45,61	116,11	145,14
11.	DOGOŠKA CESTA	79C	4	61,26	154,38	192,98
12.	DOMNOVA ULICA	20	15	61,67	183,95	229,94
13.	DOMNOVA ULICA	20	20	54,47	159,56	199,45
14.	ENGELSOVA ULICA	42	8	43,57	143,69	179,61
15.	ENGELSOVA ULICA	46	13	62,34	154,74	193,43
16.	FRAMSKA ULICA	7	6	45,59	88,85	111,06
17.	GORIŠKA ULICA	11	8	31,59	94,89	118,61
18.	GOSPOSKA ULICA	24	2	82,46	133,16	166,45
19.	GOSPOSVETSKA CESTA	23	1	81,72	113,07	141,34
20.	GREENWIŠKA CESTA	10A	33	38,99	108,95	136,19
21.	GREENWIŠKA CESTA	12	95	68,7	164,16	205,20
22.	GREENWIŠKA CESTA	12	100	49,51	123,79	154,74
23.	GREGORČIČEVA ULICA	17	205	52,52	112,10	140,13
24.	KOLODVORSKA ULICA	10	6	28,32	48,51	60,64
25.	KOROŠKA CESTA	79	18	50,62	114,23	142,79
26.	LACKOVA CESTA	43A	105	35,06	88,38	110,48
27.	MAGDALENSKI TRG	9	108	51,37	120,13	150,16
28.	MLINSKA ULICA	28	7	59,02	201,59	251,99
29.	OB GOZDU	16	4	31,03	57,65	72,06
30.	OB GOZDU	16	13	45,05	136,31	170,39
31.	OB GOZDU	2	12	66,09	113,17	141,46
32.	PRAPROTNIKOVA ULICA	27	1	36,64	61,06	76,33
33.	PRAPROTNIKOVA ULICA	27	3	29,44	51,78	64,73
34.	PRVOMAJSKA ULICA	3A	124	40,06	86,92	108,65
35.	PTUJSKA CESTA	55	3	68,29	131,27	164,09
36.	RIBIŠKA ULICA	4	101	99,56	306,08	382,60
37.	RUŠKA CESTA	3	1	54,78	70,01	87,51
38.	SARAJEVSKA ULICA	6	115	55,87	110,10	137,63
39.	SHAKESPEAROVA ULICA	2	10	34,52	58,74	73,43
40.	SLOMŠKOV TRG	12	4	51,27	113,48	141,85
41.	SLOVENSKA ULICA	24	3	57,21	90,02	112,53
42.	SMETANOVA ULICA	68A	116	39,74	73,33	91,66

z.št.	ulica	hiš.št.	št.enote	površina v m <sup>2</sup>	neprofitna najemnina	sedanja tržna najemnina
44.	TURNERJEVA ULICA	18	10	56,39	135,35	169,19
45.	UL. HEROJEV MAŠERE IN SPASIČA	1	19	57,44	109,58	136,98
46.	UL. HEROJEV MAŠERE IN SPASIČA	2	14	57,35	113,53	141,91
47.	ULICA KNEZA KOCLJA	26	6	45,88	107,20	134,00
48.	ULICA ŠTRAVHOVIH	34	2	76,73	96,22	120,28
49.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	23	4	92,19	265,90	332,38
50.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	23	5	81,39	234,75	293,44
51.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	23	17	58,82	183,41	229,26
52.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	25	32	39,93	124,14	155,18
53.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	29	11	95,63	275,82	344,78
54.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA	49	111	59,37	119,96	149,95
55.	VALVASORJEVA ULICA	58	8	49,52	79,24	99,05
56.	WILSONOVA ULICA	23	5	75,17	115,00	143,75
					7.083,08	8.853,85

povprečna najemnina

159,89 EUR



## 115

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 7. redni seji, dne 29. decembra 2016, sprejel naslednje

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

### 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:
  - a) 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,
  - b) 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:
  - a) 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;
  - b) če se sprostijo stanovanjski prostor, ki se po veljavnem stanovanjskem zakonu ne šteje za stanovanjsko enoto, pa bi bil najemni odnos najemnika sosednjega stanovanja ustrezneje rešen (pripojitev);
  - c) naštetih 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

#### (oddaja začasne 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 neobnovljena 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 najustrežnejšega 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 sklenuje 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) Višino tržne najemnine za obnovljena tržna stanovanja določi nadzorni svet sklada, pri čemer mora biti tržna najemna najmanj za 15 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.
- (3) Mesečna najemna za neobnovljena tržna stanovanja znaša 1/300 tržne vrednosti stanovanja.

#### 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 sklenuje najemna pogodba, če pred datumom, določenim za prisilno izpraznitev stanovanja, poravnata 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 potrdi 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 doseganje stanovanja postalo neprimereno,
  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 sklenu 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, 1/2009-UPB1, 17/2012, 7/2015 in 6/2016).

**39. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor  
Igor Kos, s.r.

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) in 15. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009-UPBI in naslednji) je Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na svoji 12. redni seji, dne 13. decembra 2017, sprejel naslednje

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega  
stanovanjskega sklada Maribor**

**1. člen**

V Splošnih pogojih poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 z dne 29.3.2017) se v drugem odstavku 12. člena beseda »neobnovljena« zamenja z besedo »obnovljena«.

**2. člen**

Drugi odstavek 19. člena spremeni tako, da se glasi:  
»Najemnina za neobnovljeno tržno stanovanje je za 20 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.«

**3. člen**

Tretji odstavek 19. člena se spremeni tako, da glasi:  
»Najemnina za obnovljeno tržno stanovanje je za 25 % višja od neprofitne najemnine za enako stanovanje.«

**4. člen**

V 19. členu se doda četrti odstavek, ki glasi:  
»Najemnikom neprofitnih stanovanj, ki po predložitvi dokazil o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja niso več upravičeni do najema neprofitnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine za obnovljeno tržno stanovanje.«

**5. člen**

Te spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja začnejo veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Predsednik Nadzornega sveta  
JMSS Maribor  
Igor KOS



Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (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 naslednji) je Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na svoji 2. redni seji, dne 9. julija 2019, sprejel naslednje

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

**1. člen**

V Splošnih pogojih poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 in 4/2018) se drugi odstavek 19. člena spremeni tako, da se glasi:

*»Najemnina 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.«*

**2. člen**

Tretji odstavek 19. člena se črta.

**3. člen**

Četrty odstavek 19. člena postane tretji odstavek 19. člena.

**4. člen**

Te spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja začnejo veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Predsednica Nadzornega sveta JMSS Maribor  
mag. Mateja CEKIĆ



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 2. redni seji, dne 9. julija 2019, sprejel naslednje

**SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA  
JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR  
(UPB1- 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:

- a) 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,
- b) 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 seznanijo nadzorni svet sklada na prvi naslednji seji.

(6) Za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem ne gre v primerih:

- a) 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;
- b) če se sprostijo stanovanjski prostori, ki se po veljavnem stanovanjskem zakonu ne štejejo za stanovanjsko enoto, pa bi bil najemni odnos najemnika sosednjega stanovanja ustrezneje rešen (pripojitev);
- c) naštetih 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

(oddaja začasne 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 odpove.

(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 stroških 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 najustreznjšega 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 najemnina se zaračuna po stopnji, ki jo določi nadzorni svet sklada, skladno z veljavno zakonodajo.

(2) Najemnina 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 niso več upravičeni do najema neprofitnega stanovanja, se najemnina 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 sklene 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 zemljiškoknjžnem 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. KONČNA DOLOČBA**

**38. člen**  
(začetek veljavnosti)

(1) Uradno prečiščeno besedilo Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se začne uporabljati z dnem objave v Medobčinskem uradnem vestniku.

**Predsednica Nadzornega sveta JMSS Maribor**  
**mag. Mateja CEKIĆ**

