

Datum: 26.1.2018

Občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA
JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR GLEDE
TRŽNIH NAJEMNIN**

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 12. redni seji, dne 13.12.2017, v skladu s tretjo alinejo 15. člena Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/09-UPB1 in naslednji; v nadaljevanju odlok), obravnaval in sprejel Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja).

Skladno z drugo alinejo 8. člena odloka 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 MOM), in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Mestni svet MOM je predlagani sklep sprejel na svoji 32. redni seji, dne 25.1.2018. Občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor podaja spodnjo obrazložitev in hkrati predlaga, da občinski sveti soglašajo s predlaganimi spremembami in dopolnitvami splošnih pogojev poslovanja.

Dne 17.6.2017 je stopil v veljavo Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/17), ki JMSS Maribor kot najemodajalcu neprofitnih stanovanj v 2. členu nalaga dolžnost vsakih pet let od najemnika, razen najemnika – bivšega imetnika stanovanjske pravice (tisti, ki je stanovanje pridobil pred 19.10.1991), zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). V kolikor se v postopku preverjanja ugotovi, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe spremenijo tako, da se najemnina določi v višini tržne najemnine. V primeru, da se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. V postopkih preverjanj, ki jih JMSS Maribor opravlja na podlagi navedenih zakonskih določb, je bilo ugotovljeno, da je v primeru nekaterih najemnikov, ki ne izpolnjujejo več pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema in bi se jim najemnina določila v višini najemnine za tržno neobnovljeno stanovanje, le-ta nižja od višine neprofitne najemnine.

Na podlagi navedenega sta predmet sprememb določili drugega in tretjega odstavka 19. člena, ki urejata tržno najemnino bodisi za neobnovljena bodisi obnovljena tržna stanovanja.

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

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

Najemnikom, ki po opravljenih preveritvah ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, se bodo najemnine določile v višini najemnine za obnovljeno tržno stanovanje. Vsled navedenemu se zapiše dodatni (četrti) odstavek v 19. členu, ki opredeljuje zgoraj navedeno, tako da se 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.«

Nadalje se zamenja beseda v drugem odstavku 12. člena splošnih pogojev poslovanja. Člen ureja sklenitev najemne pogodbe z uporabnikom po smrti najemnika, trajni preselitvi najemnika ali po razvezi zakonske zveze oziroma prenehanju zunajzakonske zveze. Ker se najemna pogodba sklene z uporabnikom, ki sicer ne izpolnjuje pogojev za prepis najemne pogodbe po veljavnem stanovanjskem zakonu, ter gre v večini za stanovanja, ki so bila pred oddajo v najem obnovljena, se v drugem odstavku člena beseda »neobnovljena« zamenja z besedo »obnovljena«.

JMSS Maribor je predhodno pripravil izračune najemnin za obstoječa tržna obnovljena in neobnovljena stanovanja, ki so razvidni iz priloženih tabel. Izračuni so opravljeni v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 79/15 in 91/15), ki administrativno ureja neprofitno najemnino in določa letno stopnjo najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Ker na pristojnem ministrstvu tečejo aktivnosti za dvig letne stopnje najemnine na stopnjo 6,01 % od vrednosti stanovanja, so informativni izračuni pripravljene tudi v skladu s predvidenim povišanjem.

Pripravila:


Mateja LAURE, dipl. ekon., spec.

Svetovalka direktorice za stanovanjske zadeve

Vodja sektorja



Direktorica:
mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



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