

OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS MARIBOR

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 – UPB), 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 – v nadaljevanju Odlok) na svoji 10. redni seji dne 5.3.2021, obravnaval in sprejel Nadzorni svet JMSS 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 JMSS Maribor 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.

Predmet sprememb in dopolnitev so Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 – UPB) – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja, in sicer:

- poglavje B. »ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA«, 17. člen, ki je pripravljana v skladu s predlogom novega Pravilnika o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor,
- poglavje C. »PRODAJA – RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM«, od 25. do 31. člena, ki so pripravljene v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Poglavje B – 17. člen

Skladno s trenutno veljavnim Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015-popr.) izvajamo zgolj zamenjave za najemnike stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor. Ker pa upravljamo in razpolagamo tudi s stanovanji v lasti Mestne občine Maribor, občin ustanoviteljic JMSS Maribor in Stanovanjskega sklada RS, se s predlogom novega Pravilnika o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor širi možnost zamenjav tudi za te najemnike stanovanj. Predlog novega pravilnika se obravnava pri 8. točki dnevnega reda seje nadzornega sveta. Glede na navedeno predlagamo spremembo 2. odstavka 17. člena splošnih pogojev poslovanja, tako da se upravičenost najemnika do zamenjave stanovanja ugotavlja po vsakokrat veljavnem pravilniku o zamenjavah stanovanj.

Poglavje C – 25. do 31. člen

V sedaj veljavnih splošnih pogojih poslovanja področje prodaje nepremičnin urejeno na naslednji način:

1. nezasedena stanovanja se prodajo po metodi javne dražbe;
2. zasedena stanovanja se prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb;
3. postopek prodaje zasedenega stanovanja se začne na podlagi vloge najemnika, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje;
4. najemnik ima predkupno pravico, čeprav ni bivši imetnik stanovanjske pravice – tem pripada predkupna pravica po Stanovanjskem zakonu (SZ-1);
5. cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin;
6. stroški prodaje so urejeni glede na izbiro postopka oziroma metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem;
7. javno-zasebno partnerstvo je predvideno zgolj za prodajo zasedenih stanovanj najemnikom.

Ker sedaj veljavna določila splošnih pogojev poslovanja predstavljajo oviro pri izbiri postopkov oziroma metod prodaje, smo pripravili predlog sprememb in dopolnitev, ki poglavje prodaje nepremičnin usklajuje z veljavno zakonodajo in hkrati omogoča izbiro metode, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša:

1. prodajo nezasedenih stanovanj sklad **praviloma** izvede po metodi javne dražbe;
2. prodajo zasedenih stanovanj sklad **praviloma** izvede po metodi javnega zbiranja ponudb;
3. za začetek postopka prodaje zasedenega stanovanja **ni potrebna vloga najemnika, ki ga zaseda**;
4. pri postopkih prodaje nepremičnega premoženja **se upoštevajo zgolj predkupna upravičenja v skladu z veljavnima Stvarnopravnim zakonikom in Stanovanjskim zakonom**;
5. cenitev opravi **pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec**;
6. **stroške pri vseh metodah prodaje** (javni dražbi, javnem zbiranju ponudb in neposredni pogodbi) **nosi sklad**, lahko pa jih v skladu z ZSPDSL-1 **prenese na drugo pogodbeno stranko**;
7. sklad omogoča **ravnanje (razpolaganje in pridobivanje)** z nepremičnim premoženjem po modelu javno – zasebnega partnerstva; pogoji sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se določijo z **vsakokratnim razpisom in veljavno zakonodajo**.

Skladno z navedenim predlagamo spremembo splošnih pogojev poslovanja in jih dajemo v soglasje občinskemu svetu.