

JMSS Maribor

Datum: 4. 3. 2016

Občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA JMSS  
MARIBOR**

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009-UPB 1, št. 17/2012 in 7/2015, v nadaljevanju Splošni pogoji poslovanja) 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, 3/2011 in 19/2014, v nadaljevanju odlok o ustanovitvi) dne 1. 2. 2016, na svoji 4. redni seji, obravnaval in sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor.

Skladno z 2. alinejo 8. člena odloka o ustanovitvi 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 Mestne občine Maribor), in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor. Mestni svet Mestne občine Maribor je soglasje že podal, in sicer na svoji 14. redni seji dne 3. 3. 2014. Iz navedenega razloga podajamo spodnjo obrazložitev in predlagamo, da občinski svet soglašča s predlaganimi spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja.

V predlogu sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja so predmet sprememb in dopolnitev podpoglavje in dva člena. Prva sprememba Splošnih pogojev poslovanja je »tehnična« in se nanaša na spremembo naziva kategorije stanovanja, in sicer se naziv »varovano« stanovanje spremeni v »oskrbovano« stanovanje. Druga sprememba se nanaša na dodaten člen z določili glede ponovne sklenitve najemne pogodbe za službena, tržna in oskrbovana stanovanja, po tem, ko najemnik, ki mu je bila s pravnomočno sodbo odpovedana najemna pogodba zaradi neplačila najemnine in ostalih stroškov za stanovanje, pred datumom, določenim za prisilno izpraznitev stanovanja, poravna celoten dolg. Za neprofitna stanovanja takšna ureditev že velja, tako da gre pri predlagani spremembi za uskladitev pravil za vse kategorije stanovanj.

Ad 1 – sprememba X. poglavja, točke E. Splošnih pogojev poslovanja, 35. člen

S predlagano spremembo se spreminja naziv kategorije stanovanja. Skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/2004, 81/2009 in 17/2011) se za nekdanji naziv varovana stanovanja uporablja naziv oskrbovana stanovanja.

Skladno s tem predlagamo spremembo Splošnih pogojev poslovanja, in sicer tako, da se v naslovu podpoglavja E. in v 35. členu beseda »varovano« spremeni v »oskrbovano«.

Ad 2 – dopolnitev X. poglavja s podpoglavjem H. in 37.a členom

S predlagano dopolnitvijo se dodajata podpoglavje in člen z določili glede ponovne sklenitve najemne pogodbe za službena, tržna in oskrbovana stanovanja, po tem, ko najemnik, ki mu je bila s pravnomočno sodbo odpovedana najemna pogodba zaradi neplačila najemnine in ostalih stroškov za stanovanje, pred datumom, določenim za prisilno izpraznitev stanovanja, poravna celoten dolg.

Splošni pogoji poslovanja v 4. odstavku, točka a) 33. člena urejajo ponovno sklenitev najemne pogodbe z najemnikom, ki mu je bila odpovedana najemna pogodba, vendar le za neprofitna stanovanja, ne pa tudi za ostale kategorije najemnih stanovanj. Ob tem izpostavljamo, da smo v zadnjih dveh letih po poprejšnjem poplačilu celotnega dolga ponovno sklenili najemne pogodbe s 33 najemniki neprofitnih stanovanj in s tem zagotovili neprekinjeno nadaljevanje najemnega razmerja.

Z dodanima podpoglavjem in členom se navedena pravica razširi tudi na najemnike službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj.

Skladno z navedenim predlagamo spremembo Splošnih pogojev poslovanja, in sicer tako, da se dodata podpoglavje »H. Ponovna sklenitev najemne pogodbe za službena, tržna in oskrbovana stanovanja« in nov 37.a člen, ki se glasi:

*»37.a člen*

*Z najemnikom 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«.*

Direktorica:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



*Tanja Vindiš Furman*

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) in Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009-UPB1, 25/2009, 22/2010, 3/2011 in 19/2014) je Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na svoji 4. redni seji dne 1. 2. 2016 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. 1/2009-UPB 1, št. 17/2012 in 7/2015) v X. poglavju se v naslovu podpoglavja E. in v 35. členu beseda »varovana« zamenja z besedo »oskrbovana«.

**2. člen**

V X. poglavju se doda podpoglavje »H. Ponovna sklenitev najemne pogodbe za službena, tržna in oskrbovana stanovanja« in novi 37.a člen, ki glasi:

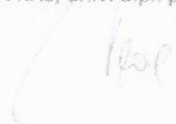
*»37.a člen*

*Z najemnikom 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.«*

**3. člen**

Te spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja začnejo veljati 15 dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

NADZORNI SVET JMSS Maribor  
Predsednik nadzornega sveta:  
Darko FRAS, univ. dipl. prav.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
JAVNA AGENCIJA  
REPUBLIKE  
ZA VARNOST  
POSREDOVANJE



## IZPIS ČLENA, KI SE SPREMINJA

### **E. Oddajanje varovanih stanovanj v najem**

#### 35. člen

Sklad oddaja varovana stanovanja v najem v skladu s pravili za oddajanje varovanih stanovanj v najem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.