



OBČINA STARŠE
OBČINSKA UPRAVA
Starše 93, 2205 STARŠE
Telefon: 02 686 48 00
Fax: 02 686 48 10
E-mail: obcina@starse.si

Številka: 412-5/2026-2

Datum: 14.9.2026

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE STARŠE

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 26. redni seji Občinskega sveta Občine Starše dne 30.9.2026

NASLOV: **Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**

GRADIVO PREDLAGA: Župan

GRADIVO PRIPRAVIL: JMSS Maribor,

POROČEVALEC: JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA :

»Občinski svet daje soglasje k Splošnim pogojem poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki jih je na svoji 15. redni seji dne 10.06.2026, sprejel Nadzorni svet JMSS Maribor.

Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor se objavijo v Medobčinskem uradnem vestniku po podanem soglasju Mestnega sveta Mestne občine Maribor in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.«



Župan
Občine Starše
Stanislav Greifoner



Gradivo v prilogi

OBRAZLOŽITEV: SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

Predmet obravnave so novi Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: splošni pogoji poslovanja), s katerimi se nadomeščajo doslej veljavni Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 – UPB in 10/2021).

Potreba po sprejemu novih splošnih pogojev poslovanja izhaja predvsem iz uveljavitve novele Stanovanjskega zakona (SZ-1G - Uradni list RS, št. 57/2025), v veljavi od 01.12.2025. Ta v svojem 48. členu določa obveznost uskladitve ustanovitvenih aktov javnih stanovanjskih skladov z določbami tega zakona. Namen uskladitve je zagotoviti, da poslovanje sklada na področju pridobivanja, oddajanja in prodaje stanovanj poteka v skladu z veljavno zakonodajo, aktualnim javnim interesom in nacionalnim stanovanjskim programom.

Ker spremembe zakonodaje posegajo v več vsebinskih sklopov obstoječih splošnih pogojev poslovanja, je sklad ocenil, da je zaradi večje preglednosti, jasnosti in pravne varnosti smiselno sprejeti nov akt v celoti, namesto priprave obsežnih sprememb in dopolnitev veljavnega akta. Pri pripravi besedila so upoštevane določbe novele SZ-1G ter druga veljavna zakonodaja, zlasti določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 – UPB in 10/2021) – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja, se spreminjajo v naslednjih poglavjih:

- poglavje A »PRIDOBIVANJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA«: 4. člen;
- poglavje B »ODDAJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA«: glede na novo terminologijo se spremenijo imena podpoglavij in naslednji členi: 5. člen, 7. člen, 9. - 15. člen, 19. - 20. člen in 23. - 24. člen;
- poglavje C. »PRODAJA – RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM«, 28. člen, ki je pripravljen v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Poglavje A:

- 4. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*neprofitno stanovanje*« nadomesti z izrazom »*javno najemno stanovanje*«, ter sprememba glede citiranja Stanovanjskega zakona iz leta 1991.

Poglavje B:

- 5. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*neprofitno stanovanje*« nadomesti z izrazom »*javno najemno stanovanje*«;
- 7. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*neprofitno stanovanje*« nadomesti z izrazom »*javno najemno stanovanje*«;
- 9. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja*« nadomesti z izrazom »*izredna dodelitev javnega najemnega stanovanja*«, ter sprememba glede upravičencev do izredne dodelitve, odločanja v upravnem postopku in trajanja najemne pogodbe. Črtajo se določbe glede imenovanja in pristojnosti strokovne komisije, odločanja o izredni oddaji v najem ter seznanjanja nadzornega sveta o oddaji;
- 10. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*neprofitno stanovanje*« nadomesti z izrazom »*javno najemno stanovanje*«, ter sprememba glede vrstnega reda oddaje začasnih bivalnih enot;
- 11. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »*tržno stanovanje*« nadomesti z izrazom »*tržno najemno stanovanje*«;
- 12. člen - opredeljen način določitve tržne najemnine;
- 13. člen dodan na novo - oddaja namenskih najemnih stanovanj, nadaljnji členi se preštevilčijo;

- 14. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »oskrbovano stanovanje« nadomesti z izrazom »javno najemno oskrbovano stanovanje« in sprememba glede načina oddaje, pogojev, načinov, merilov in postopku oddaje teh stanovanj, določenih z veljavnim stanovanjskim zakonom;
- 15. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »službeno stanovanje« nadomesti z izrazom »službeno najemno stanovanje«;
- 19. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »neprofitno stanovanje« nadomesti z izrazom »javno najemno stanovanje«, dodajo se javna najemna oskrbovana stanovanja in izredni najem javnih najemnih stanovanj;
- 20. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »neprofitno stanovanje« nadomesti z izrazom »javno najemno stanovanje«, »obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja« pa z izrazom »obnovljena in neobnovljena tržna najemna stanovanja«.

Nadalje se člen spreminja:

- v 1. odstavku se glede obračuna neprofitne najemnine dodajo javna najemna oskrbovana stanovanja, namenska najemna stanovanja in službena najemna stanovanja, prav tako se člen spremeni glede odločanja nadzornega sveta o stopnji neprofitne najemnine (zamenjava izraza »določiti« s »potrditi«);
- v 2. odstavku se glede obračuna tržne najemnine dodajo namenska najemna in službena najemna stanovanja;
- v dodanem 3. odstavku se doda višina najemnine za namenska najemna stanovanja za starejše na Panonski ulici 47 in 49, Maribor;
- v novem 4. odstavku se doda določba o odpovedi najemne pogodbe v primeru lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe.
- 23. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »neprofitno stanovanje« nadomesti z izrazom »javno najemno stanovanje«, »službeno stanovanje« s »službeno najemno stanovanje« in »oskrbovano stanovanje« z »javno najemno oskrbovano stanovanje«. Doda se namensko najemno stanovanje.
- 24. člen - uskladitev terminologije z veljavno stanovanjsko zakonodajo, tako da se izraz »neprofitno stanovanje« nadomesti z izrazom »javno najemno stanovanje«, »tržno stanovanje« s »tržno najemno stanovanje« in »službeno stanovanje« s »službeno najemno stanovanje«. Dodata se namensko najemno in javno najemno oskrbovano stanovanje.

Poglavje C

- 28. člen v 2 odstavku: se natančneje opredeli, da se določba nanaša na zasedena stanovanja, ki so predmet razpolaganja sklada tako, da se doda beseda »zasedena« stanovanja in »praviloma«; Hkrati se črta navedba posamezne metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem, in sicer: »po metodi javnega zbiranja ponudb«. Sprememba se predlaga zaradi uskladitve z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), ki celovito ureja načine in postopke razpolaganja s stvarnim premoženjem. Ker zakon za posamezne primere predvideva različne metode razpolaganja, vnaprejšnja določitev posamezne metode v splošnih pogojih poslovanja ni potrebna in bi lahko neupravičeno omejevala uporabo drugih zakonsko dopustnih načinov razpolaganja.

Vsi ostali členi ostajajo nespremenjeni.

Predlog novih Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada 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, 3/2011, 19/2014, 23/2020, 31/2021 in 13/2022 – v nadaljevanju Odlok) na svoji 15. redni seji dne 10.06.2026, 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.

Splošni pogoji 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.

Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga nove splošne pogoje poslovanja, ki jih daje v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Pripravili:

Maša FERLINC JURAK

Služba za premoženjsko pravne zadeve



Anita VUKSANOVIČ

Služba za stanovanjske zadeve



Irena ŠPANINGER
direktorica



AVNI MEDOČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor





JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Številka: 004-5/2026

Datum: 11.06.2026

IZPIS SKLEPA

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 15. redni seji dne 10.06.2026, pod točko 7. obravnaval gradivo »**Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor**« in sprejel naslednji sklep (5 glasov ZA, 0 glasov PROTI, 2 člana odsotna):

SKLEP št. 7:

Nadzorni svet JMSS Maribor sprejme Splošne pogoje poslovanja JMSS Maribor in jih daje v soglasje mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic sklada.

Splošni pogoji 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.

Gorazd ŠKRABAR

predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



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

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 4. korespondenčni seji, ki je potekala od 6. aprila 2020 do 10. aprila 2020, sprejel naslednje

SPLOŠNI POGOJI

poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (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 smotne 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 smotne 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 seznani 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 poravna celoten dolg;
 - b) če se sprostí stanovanjski prostor, ki se po veljavnem stanovanjskem zakonu ne šteje za stanovanjsko enoto, pa bi bil najemni odnos najemnika sosednjega stanovanja ustrežnejše 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 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 najustreznjega 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 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. prenovo, 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 neprimereno,
 3. si svoje stanovanjske razmere izboljšujejo ali razrešujejo z vlaganjem sredstev v prenovo, 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. 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, št. 1/2009-UPB, 17/2012, 7/2015 in 6/2016)

**39. člen
(začetek veljavnosti)**

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

Predsednik Nadzornega sveta
JMSS Maribor
Gorazd Škrabar, s.r.

159

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 10. redni seji dne 5. marca 2021, sprejel naslednje Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in jih dal v soglasje mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic sklada.

Mestni svet Mestne občine Maribor (26. dopisna seja, ki je potekala od 29. marca 2021 do 31. marca 2021 do 15.00 ure) in Občinski svet Občine Duplek (16. redna seja dne 14. aprila 2021) sta podala soglasje k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Predmet sprememb in dopolnitev so Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 - uradno prečiščeno besedilo).

1. člen

V 17. členu se spremeni drugi odstavek tako, da se glasi:

- »(2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim internim pravilnikom o zamenjavah stanovanj.«

2. člen

V 25. členu se spremeni drugi in tretji odstavek ter se doda novi šesti odstavek tako, da se glasi:

- »(2) Prodajo nezasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javne dražbe.«
 »(3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javnega zbiranja ponudb.«
 »(6) Pri postopkih prodaje nepremičnega premoženja sklad upošteva predkupna upravičenja v skladu z veljavnima Stvarnopravnim zakonikom in Stanovanjskim zakonom.«

3. člen

V 26. členu se spremeni prvi odstavek tako, da se glasi:

- »(1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec, kot je določeno v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.«

4. člen

V 27. členu se spremeni prvi odstavek in naslov tako, da se glasi:

»(izjeme pri določitvi vrednosti nepremičnine)«

- »(1) Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, določenih v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.«

5. člen

28. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javne dražbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.«
 »(2) Pri prodaji po metodi javne dražbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.«

6. člen

29. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javnega zbiranja ponudb nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.«
 »(2) Pri prodaji po metodi javnega zbiranja ponudb praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.«

7. člen

30. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi neposredne pogodbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.«
 »(2) Pri prodaji po metodi neposredne pogodbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.«

8. člen

31. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Sklad omogoča ravnanje (razpolaganje in pridobivanje) z nepremičnim premoženjem po modelu javno-zasebnega partnerstva.«

- »(2) Pogoji sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se določijo z vsakokratnim javno objavljenim razpisom in veljavno zakonodajo s področja javno-zasebnega partnerstva. Besedilo razpisa potrdi nadzorni svet sklada.«

9. člen

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

Predsednik Nadzornega sveta
JMSS Maribor
Gorazd Škrabar, s.r.

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 15. redni seji dne 10.06.2026 sprejel Splošne pogoje poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in jih dal v soglasje mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic sklada.

Mestni svet Mestne občine Maribor je na seji dne _____ in občinski svet Občine _____ je na seji dne _____ podal soglasje k Splošnim pogojem poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

SPLOŠNI POGOJI 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~~ javnih najemnih stanovanj do zaključka privatizacije)

- (1) Sklad pridobiva do zaključka privatizacije ~~neprofitna~~ javna najemna stanovanja tudi iz naslova lastninjenja in privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš 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~~ javnih najemnih stanovanj

5. člen (postopek oddaje)

- (1) ~~Neprofitna~~ Javna najemna stanovanja se oddajo v najem po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določata veljavni stanovanjski zakon in veljavni pravilnik o ~~dodeljevanju neprofitnih~~ oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.
- (2) Postopek dodelitve ~~neprofitnega~~ javnega najemnega 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~~ javnih najemnih 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 izredna dodelitev ~~neprofitnega~~ javnega najemnega 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.~~
- (1) Sklad lahko izredno dodeli javno najemno stanovanje v najem, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Do izrednega najemna javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki potrebujejo stanovanje zaradi:
 - začasnega in nujnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
 - naravne ali druge nesreče, ki je povzročila trajno ali hujše poškodovanje stanovanjske enote, v kateri je upravičenec dejansko prebival, in bi bil za njeno obnovo in ponovno vselitev potreben daljši čas;
 - začasne preselitve družine, potrebe zaradi varstva koristi otrok, oziroma začasne preselitve posameznika, potrebne zaradi zaščite pred nasiljem, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali
 - drugih utemeljenih okoliščin, ko je začasna preselitev upravičenca nujna zaradi neposredne hujše ogroženosti njega oziroma članov njegovega gospodinjstva.
- ~~(2) Direktor imenuje strokovno komisijo za preučitev utemeljenosti vlog za izjemno izredno dodelitev neprofitnega javnega najemnega stanovanja v najem, katere člani so poleg predstavnika sklada tudi predstavnik Mestne občine Maribor, predstavnik Centra za socialno delo Maribor in predstavnik socialne mreže.~~
- ~~(2) O upravičenosti do izrednega najema javnega najemnega stanovanja se odloča v upravnem postopku, najemna pogodba se sklene za določen čas, z možnostjo podaljšanja.~~
- ~~(3) Strokovna komisija preuči utemeljenost vloge za izjemno izredno dodelitev neprofitnega javnega najemnega stanovanja v najem in v primeru upravičenosti predlaga direktorju, da se prosilcu izjemno izredno odda neprofitno javno najemno stanovanje v najem.~~
- ~~(4) O izjemni izredni dodelitvi neprofitnega javnega najemnega stanovanja v najem odloča direktor.~~
- ~~(5) O vseh primerih izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj se seznani nadzorni svet sklada na prvi naslednji seji.~~
- (63) Za **izjemno izredno dodelitev ~~neprofitnega~~ javnega najemnega stanovanja v najem** ne gre v primerih:
 - a) če se najemna pogodba ponovno sklene po tem, ko je s pravnomočno sodbo sodišča zaradi neplačila najemnine ali stroškov odpovedana, najemnik, ki zaseda stanovanje, pa pred datumom določenim za prisilno izpraznitev stanovanja poravna celoten dolg;
 - b) če se sprostí 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 zunaj zakonske 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 določitih 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 začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (začasne bivalne enote).
- (2) Upravičenci do dodelitve začasnih bivalnih enot so tisti upravičenci do dodelitve **neprofitnega javnega najemnega** 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 despolosti popolne vloge.~~ Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja.
- (6) O dodelitvi začasne bivalne enote v najem odloča direktor.

Oddaja tržnih **najemnih stanovanj**

11. člen (razpisni pogoji)

- (1) Tržna **najemna** 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 **najemna** 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 najemna stanovanja,~~ v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.
- (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 **najemna** stanovanja.

Oddaja namenskih najemnih stanovanj

13. člen
(razpisni pogoji)

- (1) Namenska najemna stanovanja, namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencev ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva, kot so mladi in mlade družine, se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva.
- (2) O podrobnostih pogojev razpisa ali odprtega javnega poziva in načinu objave odloči direktor.

Oddaja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj

~~13. 14.~~ **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.~~
- (1) Javna najemna oskrbovana stanovanja se oddajo v najem na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva upravičencem, starejšim od 65 let, po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določa veljavni stanovanjski zakon.

Oddaja službenih najemnih stanovanj

~~14. 15.~~ **člen**
(podlaga)

- (1) Službena **najemna** stanovanja se oddajajo v najem skladno z veljavnim pravilnikom sklada o oddaji službenih **najemnih** stanovanj v najem, ki določa pogoje, načine, osnove, merila in postopek oddaje v najem službenih **najemnih** stanovanj.

Oddaja ateljejev

15. 16. 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. 17. 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. 18. 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 stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim internim pravilnikom o zamenjavah stanovanj.

Sklenitev najemnih pogodb in višina najemnine

18. 19. 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~~ javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter pri izrednem najemu javnih najemnih stanovanj 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. 20. člen **(višina najemnine za stanovanja)**

- (1) ~~Najemnina za javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja (razen z zakonom določenih izjem) je neprofitna.~~ Neprofitna najemnina se zaračuna po stopnji, ki jo ~~določi~~ **potrdi** nadzorni svet sklada, skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna ~~najemna~~ stanovanja, ~~namenska najemna stanovanja in službena najemna 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) Za namenska najemna stanovanja za starejše na Panonski ulici 47 in 49, Maribor, se najemnina usklajuje z višino najemnine Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja.
- (34) Najemnikom ~~neprofitnih~~ javnih najemnih stanovanj, ki po predložitvi dokazil o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev ~~neprofitnega~~ javnega najemnega stanovanja niso več upravičeni do najema ~~neprofitnega~~ javnega najemnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine. ~~za obnovljeno tržno najemno stanovanje~~. V primeru, da ima najemnik ali njegov zakonski oz. zunajzakonski partner v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, se najemna pogodba odpove.

20. 21. člen

(višina najemnine za ateljeje)

- (1) Višina najemnine za ateljeje se določi s pravilnikom o oddaji ateljejev v najem.

21. 22. 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. 23. člen

(ponovna sklenitev najemne pogodbe za stanovanje)

- (1) Z najemnikom ~~neprofitnega~~ javnega najemnega, službenega najemnega, tržnega najemnega, namenskega najemnega ali javnega najemnega 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. 24. člen

(ravnanje z izpraznjenimi stanovanji)

- (1) V primeru izpraznitve najemnega stanovanja sklad izpraznjeno stanovanje:
- odda kot ~~neprofitno~~ javno najemno stanovanje,
 - odda kot tržno najemno stanovanje,
 - odda kot začasno bivalno enoto,
 - odda kot službeno najemno stanovanje,
 - odda kot namensko najemno stanovanje,
 - odda kot javno najemno oskrbovano stanovanje,
 - prodaja.

C PRODAJA - RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Splošno

24. 25. člen **(podlaga)**

- (1) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se lahko izvede na podlagi sprejetega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem sklada.

25. 26. 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 praviloma izvede po metodi javne dražbe.
- (3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javnega zbiranja ponudb.
- (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.
- (6) Pri postopkih prodaje nepremičnega premoženja sklad upošteva predkupna upravičenja v skladu z veljavnima Stvarnopravnim zakonikom in Stanovanjskim zakonom.

Ocenitev predmeta razpolaganja

26. 27. člen **(ocenitev vrednosti premoženja)**

- (1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec, kot je določeno v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.
- (2) Na dan sklenitve pravnega posla cenitev ne sme biti starejša od omejitve, določene v veljavni zakonodaji.

27. 28. člen **(izjeme pri določitvi vrednosti nepremičnine)**

- (1) Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, določenih v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.
- (2) **Zasedena** stanovanja, ki so predmet razpolaganja ~~po metodi javnega zbiranja ponudb~~, se **praviloma** ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Stroški

~~28.~~ 29. člen

(stroški prodaje po postopku javne dražbe)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javne dražbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi javne dražbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

~~29.~~ 30. člen

(stroški prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javnega zbiranja ponudb nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi javnega zbiranja ponudb praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

~~30.~~ 31. člen

(stroški pri neposredni prodaji nepremičnine)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi neposredne pogodbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi neposredne pogodbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

~~31.~~ 32. člen

(javno-zasebno partnerstvo)

- (1) Sklad omogoča ravnanje (razpolaganje in pridobivanje) z nepremičnim premoženjem po modelu javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Pogoji sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se določijo z vsakokratnim javno objavljenim razpisom in veljavno zakonodajo s področja javno-zasebnega partnerstva. Besedilo razpisa potrdi nadzorni svet sklada.

III. POSOJILA

Splošno

~~32.~~ 33. člen (vrsta)

- (1) Del sredstev sklada se lahko nameni za posojila z ugodno obrestno mero.

~~33.~~ 34. 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.~~ 35. člen (namen posojil)

- (1) Posojila so namenjena za:
1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
 2. stanovanjsko gradnjo,
 3. prenovo, sanacijo, izboljšavo ali obsežnejša vzdrževanja stanovanj na območju ustanoviteljic sklada.

Upravičenci

~~35.~~ 36. 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 primernega 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 prenovo, 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.~~ 37. 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. 38. 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. 39. 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, št. 25/2020 – UPB in 10/2021~~) (~~Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB, 17/2012, 7/2015 in 6/2016~~).

39. 40. člen
(začetek veljavnosti)

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

Predsednik Nadzornega sveta
Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Gorazd ŠKRABAR, s.r.

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 15. redni seji dne 10.06.2026 sprejel Splošne pogoje poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in jih dal v soglasje mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic sklada.

Mestni svet Mestne občine Maribor je na seji dne _____ in občinski svet Občine _____ je na seji dne _____ podal soglasje k Splošnim pogojem poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

SPLOŠNI POGOJI 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 javnih najemnih stanovanj do zaključka privatizacije)

- (1) Sklad pridobiva do zaključka privatizacije javna najemna stanovanja tudi iz naslova lastninjenja in privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš na podlagi 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 javnih najemnih stanovanj

5. člen (postopek oddaje)

- (1) Javna najemna stanovanja se oddajo v najem po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določata veljavni stanovanjski zakon in veljavni pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.
- (2) Postopek dodelitve javnega najemnega 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 javnih najemnih 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

(izredna dodelitev javnega najemnega stanovanja)

- (1) Sklad lahko izredno dodeli javno najemno stanovanje v najem, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Do izrednega najemna javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki potrebujejo stanovanje zaradi:
 - začasnega in nujnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
 - naravne ali druge nesreče, ki je povzročila trajno ali hujše poškodovanje stanovanjske enote, v kateri je upravičenec dejansko prebival, in bi bil za njeno obnovo in ponovno vselitev potreben daljši čas;
 - začasne preselitve družine, potrebe zaradi varstva koristi otrok, oziroma začasne preselitve posameznika, potrebne zaradi zaščite pred nasiljem, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali
 - drugih utemeljenih okoliščin, ko je začasna preselitev upravičenca nujna zaradi neposredne hujše ogroženosti njega oziroma članov njegovega gospodinjstva.
- (2) O upravičenosti do izrednega najema javnega najemnega stanovanja se odloča v upravnem postopku, najemna pogodba se sklene za določen čas, z možnostjo podaljšanja.
- (3) Za izredno dodelitev javnega najemnega stanovanja v najem ne gre v primerih:
 - a) če se najemna pogodba ponovno sklene po tem, ko je s pravnomočno sodbo sodišča zaradi neplačila najemnine ali stroškov odpovedana, najemnik, ki zaseda stanovanje, pa pred datumom določenim za prisilno izpraznitev stanovanja poravna celoten dolg;
 - b) če se sprosti 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 zunaj zakonske 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 začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (začasne bivalne enote).
- (2) Upravičenci do dodelitve začasnih bivalnih enot so tisti upravičenci do dodelitve javnega najemnega 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. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja.
- (6) O dodelitvi začasne bivalne enote v najem odloča direktor.

Oddaja tržnih najemnih stanovanj

11. člen (razpisni pogoji)

- (1) Tržna najemna 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 najemna 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 v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.
- (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 najemna stanovanja.

Oddaja namenskih najemnih stanovanj

13. člen (razpisni pogoji)

- (1) Namenska najemna stanovanja, namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencev ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva, kot so mladi in mlade družine, se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva.
- (2) O podrobnostih pogojev razpisa ali odprtega javnega poziva in načinu objave odloči direktor.

Oddaja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj

14. člen (podlaga)

- (1) Javna najemna oskrbovana stanovanja se oddajo v najem na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva upravičencem, starejšim od 65 let, po pogojih, načinih, merilih in postopku, ki jih določa veljavni stanovanjski zakon.

Oddaja službenih najemnih stanovanj

15. člen (podlaga)

- (1) Službena najemna stanovanja se oddajajo v najem skladno z veljavnim pravilnikom sklada o oddaji službenih najemnih stanovanj v najem, ki določa pogoje, načine, osnove, merila in postopek oddaje v najem službenih najemnih stanovanj.

Oddaja ateljejev

16. 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

17. 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

18. 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 stanovanja sklad odloča skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in veljavnim internim pravilnikom o zamenjavah stanovanj.

Sklenitev najemnih pogodb in višina najemnine

19. 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 javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter pri izrednem najemu javnih najemnih stanovanj 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.

20. člen

(višina najemnine za stanovanja)

- (1) Najemnina za javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja (razen z zakonom določenih izjem) je neprofitna. Neprofitna najemnina se zaračuna po stopnji, ki jo potrdi nadzorni svet sklada, skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja in službena najemna 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) Za namenska najemna stanovanja za starejše na Panonski ulici 47 in 49, Maribor, se najemnina usklajuje z višino najemnine Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja.
- (4) Najemnikom javnih najemnih stanovanj, ki po predložitvi dokazil o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev javnega najemnega stanovanja niso več upravičeni do najema javnega najemnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine. V primeru, da ima najemnik ali njegov zakonski oz. zunajzakonski partner v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, se najemna pogodba odpove.

21. člen

(višina najemnine za ateljeje)

- (1) Višina najemnine za ateljeje se določi s pravilnikom o oddaji ateljejev v najem.

22. 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.

23. člen
(ponovna sklenitev najemne pogodbe za stanovanje)

- (1) Z najemnikom javnega najemnega, službenega najemnega, tržnega najemnega, namenskega najemnega ali javnega najemnega 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

24. člen
(ravnanje z izpraznjenimi stanovanji)

- (1) V primeru izpraznitve najemnega stanovanja sklad izpraznjeno stanovanje:
- odda kot javno najemno stanovanje,
 - odda kot tržno najemno stanovanje,
 - odda kot začasno bivalno enoto,
 - odda kot službeno najemno stanovanje,
 - odda kot namensko najemno stanovanje,
 - odda kot javno najemno oskrbovano stanovanje,
 - proda.

C PRODAJA - RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Splošno

25. člen
(podlaga)

- (1) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se lahko izvede na podlagi sprejetega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem sklada.

26. 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 praviloma izvede po metodi javne dražbe.
- (3) Prodajo zasedenih stanovanj sklad praviloma izvede po metodi javnega zbiranja ponudb.
- (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.
- (6) Pri postopkih prodaje nepremičnega premoženja sklad upošteva predkupna upravičenja v skladu z veljavnima Stvarnopravnim zakonikom in Stanovanjskim zakonom.

Ocenitev predmeta razpolaganja

27. člen (ocenitev vrednosti premoženja)

- (1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno. Cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec, kot je določeno v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.
- (2) Na dan sklenitve pravnega posla cenitev ne sme biti starejša od omejitve, določene v veljavni zakonodaji.

28. člen (izjeme pri določitvi vrednosti nepremičnine)

- (1) Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, določenih v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem.
- (2) Zasedena stanovanja, ki so predmet razpolaganja, se praviloma ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Stroški

29. člen (stroški prodaje po postopku javne dražbe)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javne dražbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi javne dražbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

30. člen (stroški prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi javnega zbiranja ponudb nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi javnega zbiranja ponudb praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

31. člen (stroški pri neposredni prodaji nepremičnine)

- (1) Vse stroške, ki nastanejo skladu v zvezi s postopkom prodaje po metodi neposredne pogodbe nosi sklad, lahko pa jih v skladu z veljavno zakonodajo o ravnanju s stvarnim premoženjem prenese na drugo pogodbeno stranko.
- (2) Pri prodaji po metodi neposredne pogodbe praviloma nosi stroške cenitve, izdelave energetske izkaznice in priprave prodajne pogodbe sklad, ostale stroške pa druga pogodbeni stranka. Ostali stroški so davek na promet z nepremičninami, notarska overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in strošek vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo.

32. člen
(javno-zasebno partnerstvo)

- (1) Sklad omogoča ravnanje (razpolaganje in pridobivanje) z nepremičnim premoženjem po modelu javno-zasebnega partnerstva.
- (2) Pogoji sklepanja in izvajanja javno-zasebnega partnerstva se določijo z vsakokratnim javno objavljenim razpisom in veljavno zakonodajo s področja javno-zasebnega partnerstva. Besedilo razpisa potrdi nadzorni svet sklada.

III. POSOJILA

Splošno

33. člen
(vrsta)

- (1) Del sredstev sklada se lahko nameni za posojila z ugodno obrestno mero.

34. 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.

35. člen
(namen posojil)

- (1) Posojila so namenjena za:
 1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
 2. stanovanjsko gradnjo,
 3. prenovo, sanacijo, izboljšavo ali obsežnejša vzdrževanja stanovanj na območju ustanoviteljic sklada.

Upravičenci

36. 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 prenovo, 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

37. 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.

38. 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

39. 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, št. 25/2020 – UPB in 10/2021).

40. člen (začetek veljavnosti)

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

Predsednik Nadzornega sveta
Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Gorazd ŠKRABAR, s.r.