

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) in 13 in 28. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/2009) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota na 5. seji dne 09.06.2010 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(Predmet urejanja)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: JSS MOMS) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: MOMS) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih lastnih stanovanj ter zagotavlja predvsem pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb ter prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do najema stanovanj, subvencioniranja, medsebojnih pravic in obveznosti, višine najemnine, izvajanja upravnih nalog in ravnanja z nepremičninami ter opredeljujejo ostalo poslovanje kot sledi:

- dodeljevanje stanovanj:
 - neprofitna stanovanja,
 - službena stanovanja,
 - namenska najemna – oskrbovana stanovanja,
 - izredne dodelitve stanovanj
 - dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- zamenjave stanovanj in bivalnih enot,
- subvencioniranje najemnin,
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot,
- spremljanje plačil, izterjava in tožbe,
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- ravnanje z nepremičninami.

II. OBSEG SREDSTEV TER MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV UPRAVIČENCEV DO NAJEMA STANOVANJ

2. člen

(Pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja)

Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL in 57/08; v nadaljevanju: SZ-1) in določbami Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 – ZUE in 11/2009), ki določa splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora najemodajalec posebej opredeliti v razpisu.

JSS MOMS v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredeli prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena. Po svoji presoji lahko v razpis vključi tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa mora v razpisu posebej utemeljiti.

JSSMOMS v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določi, katera skupina ima prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu.

Z javnim razpisom se določi tudi okvirno število razpisanih stanovanj.

3. člen

(Rok in postopek za odločanje pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj)

Na podlagi prispelih vlog JSS MOMS v roku 6 mesecev od zaključka razpisa določi prednostno listo upravičencev do neprofitnih stanovanj. V tem času izda direktor (v besedilu akta so uporabljeni izrazi, napisani v moški slovnični obliki, uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske) v upravnem postopku odločbe o zahtevkih strank in jim jih vroči v skladu s pravili Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07 in 65/08; v nadaljevanju: ZUP).

Zoper izdano odločbo je dopustna pritožba, o kateri odloči župan MOMS.

Sproženi upravni spori ne zadržijo dodelitev stanovanj upravičencem, ki so uvrščeni na prednostni listi in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

4. člen

(Službena stanovanja)

Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj v najem, št. 007-0001/2010-200 z dne 15.01.2010, ki določa pogoje in merila ter postopek oddaje službenih stanovanj v najem zaposleni na JSSMOMS in zaposleni v občinski upravi MOMS.

V internem javnem razpisu se objavi število razpisanih stanovanj.

Postopek in splošni pogoji, ki jih morajo, poleg zaposlitve, izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

5. člen

Namenska najemna stanovanja - izredne dodelitve stanovanj

Izredne dodelitve stanovanj so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, katerim se dodeli neprofitno stanovanje za določen čas.

Do izredne dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni prosilci, ki so stanovanje izgubili zaradi elementarnih nesreč in drugih nesreč, v primeru rušenja in prenove ter prosilci, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

Odločitev o izredni dodelitvi stanovanja sprejme župan MOMS oz. direktor JSSMOMS.

Postopek dodelitve teh stanovanj ureja 29. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09).

6. člen

(Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Upravičenci so lahko le občani Mestne občine Murska Sobota.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko dodeli bivalno enoto tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prvega odstavka tega člena. V takih primerih se bivalna enota dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok, mater samohranik, starejših oseb, posameznikov, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za poseben primer, posameznikov s težavami v duševnem zdravju, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb. Merila in kriterije za dodelitev bivalnih enot sprejeme Nadzorni svet.

Direktor imenuje strokovno komisijo, katere član je poleg predstavnikov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota tudi predstavnik Mestne občine Murska Sobota. Strokovna komisija na podlagi oblikovanih kriterijev preuči utemeljenost vlog upravičencev za dodelitev bivalnih enot in ugotovi, kdo od upravičencev je v najtežji socialni stiski ter se ga ob upoštevanju prostorskih možnosti prioritarno reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota.

Bivalno enoto se odda skladno z določbami SZ-1.

7. člen

(Zamenjave stanovanj in bivalnih enot)

Upravičenci do zamenjave stanovanj so najemniki stanovanj v lasti JSS MOMS. Najemniki, ki potrebujejo večje, manjše ali ustrežnejše stanovanje, morajo pri lastniku stanovanja vložiti vlogo za zamenjavo stanovanja. Vloge se vodijo v ustrezni evidenci zamenjav stanovanj.

Pravico do zamenjave stanovanja imajo:

- družine, ki jim je stanovanje postalo premajhno ali je neprimerne strukture zaradi povečanja števila družinskih članov,
- najemniki, ki si želijo v manjša stanovanja zaradi zmanjšanja števila uporabnikov ali nižje najemnine,
- najemniki, ki zaradi bolezni ali starosti prosijo po legi primernejše stanovanje,
- najemniki, ki zaradi narave svojega dela prosijo za stanovanje s primernejšo lokacijo,
- najemniki, ki z zamenjavo sprostijo primerno stanovanje, ki ga razpisnik potrebuje za realizacijo stanovanjskega programa.

Do zamenjave stanovanja niso upravičeni:

- najemniki, zoper katere teče postopek za izterjavo neplačanih najemnin in drugih obveznosti ali postopek za izpraznitev stanovanja in
- najemniki, ki so dolžniki najemnin in drugih obveznosti, razen če prosijo cenejše ali manjše stanovanje.

Obseg zamenjave stanovanj je odvisen od razpoložljivih primernih stanovanj.

Enaki pogoji veljajo za zamenjave bivalni enot.

O zamenjavi stanovanja odloči direktor javnega sklada z odločbo o zamenjavi.

8. člen

(Subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine)

Upravičence, merila, obseg sredstev in pogoje ter postopek za upravičenost do subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine predpisujeta SZ-1 in Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08).

Strokovna služba JSS MOMS vodi postopek za ugotavljanje upravičencev do subvencioniranih neprofitnih najemnin po pooblastilu MOMS.

Sredstva za subvencionirane najemnine se zagotavljajo v proračunu MOMS.

III. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

9. člen

(Ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med JSS MOMS in upravičenci iz teh splošnih pogojev se skladno z določbami SZ-1 dogovorijo s pogodbo, razen v primeru subvencioniranja najemnine, kjer se določijo z izdanim upravnim aktom.

IV. VIŠINA NAJEMNINE

10. člen

(način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih enot določi skladno z veljavno zakonodajo direktor po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS MOMS.

V. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

11. člen

(Vrste upravnih nalog)

JSS MOMS izvaja vse upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Poleg postopkov, opredeljenih v predhodnih členih teh splošnih pogojev, vodi JSS MOMS še postopke registracije upravnikov vključno z vodenjem registra upravnikov, preveritve višine najemnine in druge naloge, določene s predpisi.

VI. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

12. člen

(Postopki ravnanja z nepremičninami)

JSS MOMS vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO) in določbami Uredbe o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07), ki se uporabljajo za javne sklade.

Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in sprejetim stanovanjskim programom ter finančnim načrtom JSS MOMS.

13. člen

(Določitev vrednosti nepremičnin)

Nepremičnino, ki je predmet razpolaganja, mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča.

Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz petega odstavka 16. člena ZSPDPO.

14. člen

(Metode razpolaganja – povečanje ali zmanjšanje premoženja)

Odprodaja se lahko opravi :

Če je odprodaja v interesu javnega sklada zaradi prevelikih stroškov investicij in rednega vzdrževanja stanovanja oziroma stavbe v kateri je stanovanje ob upoštevanju

- 1) odstotnega deleža lastništva sklada na celotni nepremičnini v kateri se nahaja nepremična, ki jo želi stranka odkupiti
- 2) leta gradnje nepremičnine -
- 3) stanja nepremičnine (slabo, dobro, odlično ...)
- 4) vloženih sredstev v nepremičnino
- 5) lege nepremičnine – v strogem mestnem jedru se prodaja odobri le izjemoma, ob izpolnitvi vseh pogojev, ki jih narekuje obnova mestnega jedra.
- 6) drugih dejavnikov, ki vplivajo na vrednost

Najemnik ima predkupno pravico na stanovanju, ki mu je bilo dano v najem za nedoločen čas, če predkupne pravice ne uveljavlja solastnik oziroma občina v primerih, ki jih določa zakon.

Vloge za odkup nepremičnin se oddajo v vložišču Mestne občine. K vlogi je potrebno priložiti fotokopijo najemne pogodbe in dokaz o poravnanih obveznostih v zvezi z uporabo stanovanja, ki ga želijo kupiti.

Razpolaganje s premoženjem sklada se izvede po eni izmed sledečih metod:

1. javna dražba,
2. javno zbiranje ponudb,
3. neposredna pogodba.

Javna dražba

Javna dražba mora biti objavljena v sredstvih javnega obveščanja.

Med objavo razpisa in javno dražbo mora preteči najmanj 15 dni.

V primeru javne dražbe mora objava vsebovati najmanj:

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe
2. Opis predmeta prodaje.
3. Vrsto pravnega posla, ki je predmet dražbe (npr. prodaja stanovanja).
4. Izključno ceno in najnižji znesek njenega višanja.
5. Način in rok plačila kupnine,
6. Prehod lastništva, pri čemer lastništvo preide na kupca s plačilom celotne kupnine.
7. Navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla
8. Kraj in čas javne dražbe.
9. Višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom dražbe in ki ne sme biti manjša od 10% izključne cene.
10. Številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino
11. Obvestilo dražiteljem, da bo po končani dražbi kavcija vrnjena tistim, ki na dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena.
12. Informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesi pred začetkom dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji dražbe in si ogledajo predmet dražbe.
13. Druge pogoje, ki jih mora uspeli dražitelj izpolnjevati.
14. Objava lahko vsebuje še druge pogoje prodaje, ki postanejo vsebina prodajne pogodbe, sklenjene z uspelim dražiteljem

Javno dražbo vodi s strani direktorja pooblaščen oseba.

Izključna cena oziroma vsaka nadaljnja cena, če se zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izključana trikrat. Ko je cena izključana trikrat, pooblaščen oseba ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe. Če izključna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba najkasneje v tridesetih dneh po zaključku dražbe. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku javni sklad zadrži njegovo kavcijo.

Javno zbiranje ponudb

V primeru javnega zbiranja ponudb, ko je za izbor najugodnejšega ponudnika edini kriterij višina ponujene kupnine, objava javnega zbiranja ponudb praviloma vsebuje:

1. Namen poziva, navedbo prodajalca in kratek opis predmeta prodaje
2. Pravno podlago za prodajo
3. Obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje
4. Določilo, da je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, izključena
5. Kontaktne osebe prodajalca

Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri, če so bile poslone v razpisnem roku in če vsebujejo vse objavljene elemente in vso dokumentacijo, ki jo je bilo na podlagi razpisa potrebno priložiti ponudbi.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku, komisija zavrže in o tem obvesti ponudnika. Nepopolne ponudbe lahko komisija zavrže ali pa odloči, da zahteva od ponudnika dopolnitev.

Po ugotovitvi izpolnjevanja procesnih pogojev za veljavno obravnavo ponudb komisija pristopi k njihovem vsebinskem pregledu. Pri tem presoja elemente ponudbe po kriterijih za izbiro najboljšega ponudnika.

Kriteriji, ki jih komisija pri obravnavi ponudb in izbiri upošteva, so enaki kriterijem kot so objavljeni v javnem pozivu za zbiranje ponudb.

V primeru, da komisija oceni, da zgolj na osnovi opredeljenih kriterijev izmed zavezujočih ponudb iz prejšnjega člena ne more izbrati najboljšega ponudnika, ali da je mogoče doseči ugodnejše pogoje prodaje, lahko pozove vse ponudnike ali pa samo tiste, katerih ponudbe ocenijo kot najbolj ustrezne, da ponudbo še dopolnijo v posameznih elementih.

Ko komisija oceni, da je ugotovil vsa dejstva, na podlagi katerih je mogoče sprejeti odločitev o izboru najugodnejšega ponudnika, odloči katerega od ponudnikov je izbral kot najugodnejšega, ter predlaga vse v pogajanjih dogovorjene elemente pravnega posla, pod katerim naj se sklene pogodba oziroma poda predlog pogodbe, ki naj se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

Neposredna pogodba

V zvezi s prodajo nepremičnine z neposredno pogodbo odloči direktor s soglasjem nadzornega sveta. Pogodbena vrednost določi cenilec, direktor pa določi okvirno vrednost pod katero se prodaja ne more izvršiti.

Merila in kriteriji za neposredno prodajo nepremičnine

Nepremično premoženje se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost premoženja z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20% vendar največ 80.000,00 EUR ali
- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 14. člena teh pogojev in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 14. člena teh pogojev z znižano izključno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izključne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 14. člena splošnih pogojev poslovanja,

pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali

- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja ali

- gre za dosego javne koristi skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

15. člen

(Posamični program ravnanja)

Posamični program ravnanja z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali presega 20.000,00 €, sprejme direktor po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS MOMS.

16. člen

(Pridobivanje nepremičnin)

JSS MOMS pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno s sprejeto poslovno politiko in vsakoletnim stanovanjskim programom MOMS. Stanovanja pridobiva z nakupom, gradnjo ali obnovo.

17. člen

Vzdrževanje in obnova stanovanj

JSS MOMS vzdržuje stanovanja skladno s sprejeto poslovno politiko in vsakoletnim stanovanjskim programom MOMS. Med vzdrževalna dela spada tekoče vzdrževanje stanovanj (sprotno vzdrževanje in popravila) in investicijsko vzdrževanje (večja vzdrževalna dela in obnove v stanovanjih ter na skupnih delih večstanovanjskih stavb v deležu solastnine).

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

(Prenehanje veljavnosti dosedanjih splošnih pogojev poslovanja)

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/2004).

19. člen

(Uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih.

20. člen

(Začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Mestni svet MOMS soglasje na 30. seji dne 15.07.2010 in začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter se objavijo tudi na spletnih straneh JSS MOMS.

Št. 352-0023/2010-200

Murska Sobota, dne 27.05.2010

Predsednica Nadzornega sveta
Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Murska Sobota
Sabina GUTALJ univ.dipl.prav.