OBČINA LAŠKO
Ž U P A N
Mestna ulica 2, 3270 Laško

Številka: 352-31/2011-23-22
Datum: 1. 12. 2011

O B Č I N S K I S V E T

Predlagam, da občinski svet na seji obravnava naslednjo

ZADEVO: POROČILO STANJU IN GIBANJU DOLGA IZ NASLOVA NAJEMNIN IN OBRATOVALNIH STROŠKOV NA DAN 22. 11. 2011

Gradivo pripravil: Urad za družbene dejavnosti, gospodarstvo in javne finance

Predstavnik predlagatelja na seji: Dimitrij GRIL, podsekretar

Gradivo so obravnavali: - Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 1. 12. 2011

Pristojnost in pravna podlaga:
- 21. člen Statuta Občine Laško (Ur. l. RS, št. 99/2007, 17/2010, 45/2011)

Predlog sklepa:
Občinski svet Laško se je seznanil s poročilom o stanju in gibanju dolga iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov na dan 22. 11. 2011 in podpira izvedbo v poročilu predlaganih ukrepov.

Obrazložitev:

Občinske strokovne službe ob sodelovanju upravnikov občinskih stanovanj letno pripravljajo preglede največjih dolžnikov iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov ter predlagajo nadaljnje ukrepe. Do prve polovice leta 2010 je imel pristojnost odločanja o nadaljnjih ukrepih, kamor med drugim sodijo tudi odpovedi najemnih razmerij, nadzorni svet JNS OL, medtem ko je s pripojitvijo JNS OL ta pristojnost sedaj prešla na Odbor za gospodarski razvoj občine in Občinski svet Laško.

Občina Laško ima v povprečju 250 do 255 operativnih enot, t.j. stanovanj in poslovnih prostorov, ki jih je mogoče oddajati, od katerih povprečno letno zasluži okoli 350.000 € najemnin in prejme za 80.000 € subvencij k neprofitni najemnini. Občina Laško torej v povprečnem proračunskem letu iz oddaje nepremičnega premoženja ustvari 430.000 €.

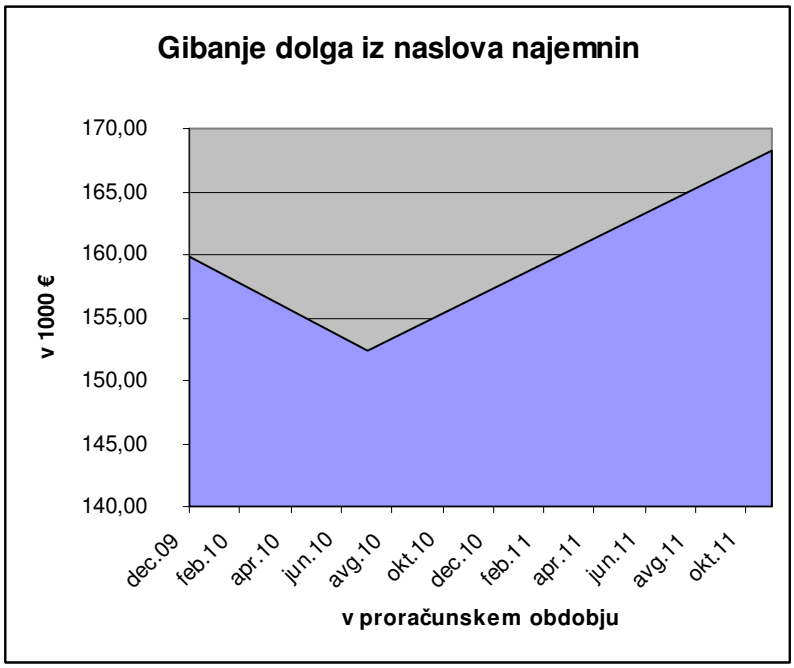
Občinske strokovne službe in upravniki **pošljemo konec vsakega četrtletja dolžnikom redne opomine in sproti vlagamo izvršbe na osebne prejemke, vrednostne papirje in prihranke.** Ugotavljamo, da naši dolžniki, razen v izjemno redkih primerih **z nepremičninami ne razpolagajo. Izvršbe na premičnine** pa se v dosedanjih postopkih **niso** izkazale za **uspešne,** ker so bili stroški izvršilnih postopkov in skladiščenja premičnin višji od možnega izplena. Izvršilnih predlogov na premičnine zato že nekaj let ne vlagamo več.

Seznam dolžnikov smo ob pomoči strokovnih služb CSD Laško in upravnikov v preteklih letih večkrat zelo resno razdelali in ugotovili, da se **srečujemo z najmanj štirimi skupinami:**
- najemniki, ki so trenutno finančno nesposobni in se jih da ob pomoči subvencije in izrednih denarnih pomoči finančno usposobiti za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov.

- najemniki, ki niso prijavljeni v evidencah na ZRSZZ in CSD Laško, svojega statusa niso pripravljeni urediti in se zanašajo na dejstvo, da jim občina ne bo odpovedala najemnega razmerja.
- najemniki, ki so plačilno sposobni pa svoje obveznosti plačujejo z nekajmesečno zamudo. Med slednjimi se večkrat najdejo tudi najemniki z najnižjimi osebnimi prejemki. Slednjim prav tako svetujemo, da na CSD in občini zaprosijo za izredno denarno pomoč pri plačilu najemnine in obratovalnih stroškov.
- najemniki, ki so se pripravljeni preseliti v manjša stanovanja in smo jim preselitev v skladu z našimi možnostmi tudi omogočili (zelo redki).

V tem kontekstu smo **vsem večjim dolžnikom napisali in odposlani izredne opomine** (v vsakem opominu je bilo natančno navedeno, koliko je dolga iz naslova najemnine pri Občini Laško in dolga iz naslova obratovalnih stroškov pri upravnikih stanovanj) **ter jih povabili na individualne razgovore z namenom, da sami predlagajo razrešitev svoje dolžniške problematike.** Na vabilo se je odzvalo zelo malo dolžnikov. S tistimi, ki so se, pa smo podpisali dogovore o obročnem odplačilu dolga. Nekaj dolžnikov je tudi poravnalo vse zapadle obroke v enem znesku in sedaj redno plačujejo najemnino.

Iz zaključne bilance stanja JNS OL na dan 1. 7. 2010 izhaja, da je imel sklad konec proračunskega leta 2009 za 159.960 € kratkoročnih terjatev do kupcev, ki jih je do 1. 7. 2010 uspel znižati na 152.424 € t.j. za 4,9%. Na dan 22. 11. 2011 skupni dolg bivših in sedanjih najemnikov do občine znaša 168.230 € in je za približno 11 % večji od dolga ob polletju 2010.



Od skupnega zneska dolga iz naslova najemnin odpade 36.948 € ali 22% dolga na 18 najemnikov, ki jim je najemno razmerje že prenehalo:
- **na podlagi sodne odpovedi najemne pogodbe in deložacije iz stanovanja oziroma poslovnega prostora (5 najemnikov stanovanj in 1 najemnik poslovnega prostora) in**
- **na podlagi dogovorne odpovedi najemne pogodbe (12 najemnikov).**

Deložirane so bile štiri samske osebe, petčlanska družina in samostojni podjetnik. Struktura najemnikov, ki jim je najemno razmerje prenehalo **na podlagi dogovorne odpovedi** pa je bilo pet samskih oseb in sedem družin.

Povprečen dolg iz naslova najemnin na stanovanje znaša 1.746 €. Najvišji dolg odpade na bivšega najemnika poslovnih prostorov, in sicer 9.013 €. Za vse bivše najemnike razpolagamo s

sklepi o izvršbah na prejemke, ki pa razen v enem primeru stojijo in čakajo v vrstnem redu upnikov. Sedem izmed bivših osemnajst najemnikov ima tudi **dolgove iz naslova obratovalnih stroškov do upravnikov stanovanj**, v skupnem znesku 8.588 €. V kolikor upravniki obratovalnih stroškov nikakor ne bodo mogli izterjati bo zavezanec za plačilo postala Občina Laško, kot lastnik.

Sprememba 24. člena stanovanjskega zakona v letu 2008 je povzročila, da za obratovalne stroške najemnikov subsidiarno odgovarjajo tudi lastniki neprofitnih stanovanj. Zoper takšno spremembo zakonodaje je bil na MOP vložen ugovor preko Stanovanjske zbornice Slovenije, ki pa žal ni bil upoštevan. Lastniki neprofitnih stanovanj svojih najemnikov ne moremo izbirati na trgu, tako kot lastniki tržnih stanovanj.

Zaradi spremembe SZ-1 je bil na zahtevo lastnikov neprofitnih stanovanj v letu 2009 spremenjen 3. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj, ki po novem med drugim v šesti alinei prvega odstavka določa*: "- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka."* S to določbo pravilnika so preprečene manipulacije v smislu, da se najemnik izseli iz enega neprofitnega stanovanja in čez kratek čas zaprosi za novega.

V vmesnem obdobju je en dolžnik umrl, zato strokovne službe predlagajo, da se znesek njegovega dolga v višini 35 € odpiše. Druga dolžnica se je preselila v dom upokojencev, kjer ji občina doplačuje oskrbo, zato ni realne možnosti za poplačilo dolga v znesku 306 €. Občinskemu svetu prav tako predlagamo odpis njenega dolga.

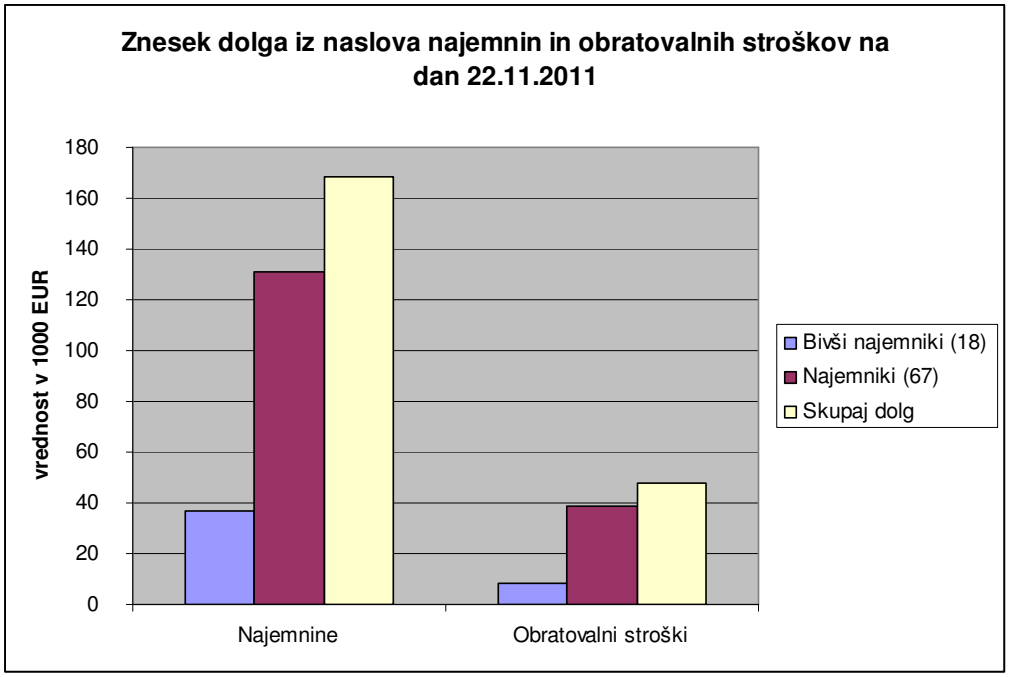
Naj ob vsem navedenem tudi poudarimo, da je najemniku neprofitnega stanovanja v praksi precej težko sodno odpovedati najemno pogodbo. Postopki so namreč tudi v primeru hujših kršitev najemne pogodbe dolgotrajni. Dodatno zaščito plačilno nesposobnim najemnikom daje tudi **104. člen SZ-1, ki med drugim določa, da:** *"(1) Najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmogel poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja."*
"(3)Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve naj bi najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja."
Zgoraj navedeno pomeni, da v primeru nezmožnosti plačila neprofitne najemnine zaradi opravičljivih razlogov, ko je najemnik pri reševanju nastale situacije tudi aktiven (o svoji stiski pravočasno obvesti najemodajalca in vloži vlogo za subvencijo in pomoč) ni mogoče odpovedati najemne pogodbe.

Iz opisanega razloga je Občina Laško pred leti uvedla enkratne denarno socialne pomoči. Do enkratne denarne pomoči v izjemnih primerih so v skladu s pravilnikom Občine Laško upravičeni posamezniki ali družine, ki nimajo zadostnih sredstev za preživljanje ali se po ne lastni krivdi na podlagi spleta neugodnih okoliščin znajdejo v hudi finančni stiski (bolezen, dolgotrajno zdravljenje, nenadna izguba zaposlitve, smrt družinskega člana, ki je preživljal družino ipd.) ter ne morejo poravnati najnujnejših življenjskih obveznosti. Denarna pomoč se ne daje v gotovini ampak je funkcionalna (plačilo položnic za najemnino in obratovalne stroške ter prehrana.

"(4)V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, bi lahko občina preselila najemnika tudi v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primernega stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb." Vendar takšni najemniki, tudi v tem primeru ne

plačujejo nobenih stroškov. Primer je najemnik, ki smo ga deložirali v bivalno enoto v Zidanem Mostu, kjer zopet ne plačuje vseh stroškov in ne skrbi za bivalno enoto, zato vodimo postopek ponovne odpovedi najemnega razmerja in deložacije. Občina pa ima tudi ponovne stroške.

Od preostalega zneska neplačanih najemnin odpade 131.283 € ali 78% dolga na 67 najemnikov. Obravnavani najemniki dolgujejo upravnikom iz naslova obratovalnih stroškov nadaljnjih 39.087 €.



Pri pregledu strukture najemnikov glede na višino dolga iz naslova najemnin pridemo do podatkov iz spodnje tabele:

Višina dolga v EUR	Število najemnikov	Povprečen dolg na najemnika v EUR	Skupaj dolg obravnavane skupine najemnikov
do 1.000 €	35	471,07 €	16.487,36 €
nad 1.000 € do 2.000 €	12	1.418,12 €	17.017,41 €
nad 2.000 € do 3.000 €	5	2.479,76 €	12.398,50 €
nad 3.000 € do 4.000 €	5	3.360,16 €	16.800,79 €
nad 4.000 € do 5.000 €	3	4.633,75 €	13.901,25 €
nad 5.000 € do 6.000 €	4	5.560,25 €	22.240,98 €
nad 6.000 € do 8.000 €	1	6.062,65 €	6.062,65 €
nad 8.000 € do 15.000 €	2	13.186,64 €	26.373,27 €

Pri pregledu seznama dolžnikov, ki dolgujejo upravnikom tudi iz naslova obratovalnih stroškov nadalje ugotavljamo, da ima dolg do upravnika skupaj 25 najemnikov. Od tega dolguje: do 1.000 € - **15 najemnikov** (skupni znesek dolga 7.045 €); nad 1.000 € do 2.500 € - **7 najemnikov** (skupni znesek dolga 11.444 €); nad 2.500 € do 5.000 € - **2 najemnika** (skupni znesek dolga 6.528 €); nad 5.000 € do 10.000 € - **1 najemnik in 1 bivša lastnica stanovanja po SZ** (skupni znesek dolga 14.070 €).

Na podlagi podrobnejše obravnave dolžnikov pa v strokovnih službah ugotavljamo in predlagamo IZVEDBO NASLEDNJIH UKREPOV:

1. za **dva** iz zgoraj obravnavane skupine najemnikov je že izdan **sklep o izpraznitvi in izročitvi stanovanja ter vložena izvršba za poplačilo – čakamo na izvršitelja**, **tretji** je v postopku **sodne odpovedi najemne pogodbe.**
   (dolgovane najemnine = 17.687 €; dolgovani stroški = 8.039 €)
2. pri **enajstih dolžnikih smo izčrpali vse možnosti, zato predlagamo:**
   - izdajo zadnjega opomina pred odpovedjo najemnega razmerja in 90 dnevni rok za poplačilo polovice dolgovanih najemnin in obratovalnih stroškov,
   - vabilo na individualni razgovor ter sklenitev dogovora o obročnem poplačilu preostalega dolga iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov v 12 obrokih,
   - v primeru da najemniki zamudijo s plačilom oziroma ne ukrepajo pa takojšen začetek postopka sodne odpovedi najemnega razmerja in izpraznitev stanovanja.

   (dolgovane najemnine = 49.218 €; dolgovani obratovalni stroški = 8.259 €)
3. **šest dolžnikov je najemnikov poslovnih prostorov**, od katerih trije plačujejo redno vendar z zamudo dveh najemnin, za preostale **tri, ki so kronični dolžniki pa predlagamo postopek sodne odpovedi najemnega razmerja in izpraznitev poslovnih prostorov.**
   (dolgovane najemnine = 11.049 €; dolgovani obratovalni stroški = 0 €))
4. **dva najemnika želita poravnati svoj dolg iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov z obrtniškimi deli** na objektih v lasti občine in komunale, kar jima bomo v sodelovanju z upravnikom tudi omogočili ob pogoju, da nadalje svoje obveznosti redno plačujeta.
   (dolgovane najemnine = 10.840 €; dolgovani obratovalni stroški 0 €)
5. **štirje najemniki so v času priprave poročila zaprosili za sklenitev dogovora o obročnem poplačilu dolga** in se zavezali k rednemu poplačilu sprotnega dolga.
   (dolgovane najemnine = 5.355 €; dolgovani obratovalni stroški 2.722 €)
6. v obravnavani skupini dolžnikov iz naslova obratovalnih stroškov je tudi **dolžnica, ki je odkupila stanovanje po SZ in za katero je bila vložena tožba na razvezo pogodbe, vzpostavitev prejšnjega lastniškega stanja in izselitev iz stanovanja.**
   (dolgovani obratovalni stroški 6.031 €)
7. **preostale dolžnike spremljamo in v kolikor njihov dolg iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov preseže višino 12 najemnin, se uvrstijo in obravnavajo po postopku, ki smo ga opisali pri drugi skupini dolžnikov. V skladu z možnostmi se jim predlaga preselitev v manjše in cenejše stanovanje.**
8. **Najemniku, ki je umrl in najemnici, ki se je preselila v dom upokojencev se odpiše skupni dolg do Občine Laško v višini 341 EUR.**

ŽUPAN OBČINE LAŠKO
Franc ZDOLŠEK