

občina LENDAVA
LENDVA *község*



**SEZNANITEV S STANOVANJSKIM PROGRAMOM OBČINE LENDAVA ZA LETO
2017 IN PROBLEMATIKA IZVAJANJA PROGRAMA**

Pripravila:
Aleksandra Kreslin
Andrej Nemeč

Maj 2017

Predlog ureditve stanovanjskega sklada oz. premoženja Občine Lendava zajema štiri vsebinske sklope, in sicer:

- razvojna komponenta stanovanjske politike v Občini Lendava
- projekcija prihodkov na stanovanjskem področju
- financiranje stanovanjskih aktivnosti v letu 2017 (odhodki)
 - vlaganja v obnovo,
 - vlaganja v novogradnjo,
 - odkup stanovanj in prodaja stanovanj,
 - razmejitev pripadajočih zemljišč okoli večstanovanjskih zgradb
- komunalno opremljanje zemljišč za stanovanjsko dejavnost
- pregled potrebnih aktivnosti

1. RAZVOJNA KOMPONENTA STANOVANJSKE POLITIKE V OBČINI LENDAVA

Poznamo dva temeljna cilja stanovanjske politike:

- ustvarjanje možnosti pridobivanja primerne stanovanja za državljane in
- večanje ekonomske učinkovitosti stanovanjske oskrbe z uveljavitvijo zasebnih ekonomskih motivov.

Prvi cilj stanovanjske politike je vsebovan že v 78. členu Ustave RS. Drugi cilj stanovanjske politike, večanje ekonomske učinkovitosti z uveljavitvijo zasebnih lastninskih motivov, pa izraža splošni cilj. Pomembna vloga je v novem - sedanjem sistemu pripisana zasebnim lastninskim motivom pri vlaganju v stanovanja, in sicer gre za oba tipa preskrbe, tako lastno kot zasebno najemno stanovanje.

Stanovanjska politika je tako opredeljena kot kompleksna in ne le omejena na ogroženi del prebivalstva. Opredeljena je kot podporna, torej tista, ki podpira druge nosilce stanovanjske oskrbe, torej občino, neprofitne stanovanjske organizacije, zasebni najemni sektor ter tudi zasebno oskrbo z lastnim stanovanjem.

Občina ima na področju upravljanja z lastnim stanovanjskim skladom predvsem naslednje naloge:

- oblikovanje in izvajanje ukrepov in spodbud za stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, stanovanji, funkcionalnimi zemljišči v svoji lasti in sredstvi, namenjenimi za stanovanjsko politiko,
- pridobivanje in zagotavljanje kontinuirane gradnje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot,
- nakup in prodaja stanovanj ter sklepanje najemnih pogodb.

Pomemben element stanovanjske gradnje v občini pa je tudi zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki je izvirna pristojnost in obveznost lokalne skupnosti, kajti zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavbnih zemljišč za javne potrebe in potrebe zasebnih investitorjev ima neposredni vpliv na razvoj mesta. V zadnjem obdobju je bilo na področju prostorskega načrtovanja sicer pridobljenih kar nekaj dodatnih stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje, vendar pa so bila le-ta zaradi slabega urbanističnega in krajinskega načrtovanja neracionalno in slabo izkoriščena.

Velik premik na področju preišljenega urbanističnega in krajinskega načrtovanja se je že začel v starem mestnem jedru, kjer se je del zemljišča, ki je v lasti občine in bo namenjen predvsem za individualno stanovanjsko gradnjo, delno že opremil s sodobno urejeno infrastrukturo. Potrebno je opremiti in urediti še ostali del do stopnje za možnosti gradnje.

Glede na dejstvo, da občina že nekaj let beleži negativen naravni in selitveni prirast, je stanovanjska politika eden izmed ključnih razvojnih kriterijev, s katerim lahko občina spodbuja priseljevanje. Pri izboljšanju števila novorojenih in priseljenih bo zagotovo odločilno vlogo imel razvoj gospodarstva in turizma v občini. Naloga občine na tem področju pa je zagotovitev makroekonomskih pogojev za ta razvoj. Če smo drzni, potem lahko povemo, da je občina v zadnjih desetih letih zagotovila na tem področju sigurno večji napredek, kot pa je bila deležna vsaj v zadnjih 15-ih letih pred tem. Ob vsej bogati komunalni, športni, kulturni in izobraževalni infrastrukturi bi bilo škoda, če le-ta ne bi bila maksimalno izkoriščena.

Povečevanje števila mladih in mladih družin bo tudi bistveno vplivalo, kar se je že začelo kazati, na razvoj stanovanjske gradnje v občini. S povečanjem števila le-teh se bo povečevalo tudi povpraševanje po stanovanjih in stavbnih zemljiščih. Nesporno je, da del teh stavbnih zemljišč mora zagotoviti lokalna skupnost v svojih prostorskih aktih, del pa zasebni sektor.

2. PROJEKCIJA PRIHODKOV V LETU 2017

Prihodki	Znesek v EUR	
	Realizacija 2016	Plan 2017
Tekoči	430.610	371.000
Davki od prometa nepremičnin (fiz. osebe)	1.240	*1.000
NUSZ (fizične osebe) + zamudne obresti	313.557	*250.000
Najemnine za stanovanja	115.813	120.000
Investicijski	0	0
Kupnina od prodaje stanovanj in garaž	0	120.000
Skupaj prihodki	430.610	491.000

* samo delež

3. PROJEKCIJA ODHODKOV V LETU 2017

Odhodki	Znesek v EUR	
	Realizacija 2016	Plan 2017
Tekoči – tekoče vzdrževanje	83.615	63.500
Stanovanjska gradnja	30.439	257.100
- nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	0	20.000
- Rekonstrukcije in adaptacije	0	50.000
- investicijsko vzdrževanje in izboljšave	30.439	130.000
- načrti in druga projektna dokumentacija	0	20.000
Komunalno opremljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo	0	30.000
Urejanje občinskih zemljišč za stanovanjsko gradnjo	0	5.000
Nakup zemljišč za stanovanjsko gradnjo	0	20.000
Skupaj odhodki	114.054,00	375.600

3.1 VLAGANJA V OBNOVO OZ. TEKOČE IN INVESTICIJSKON VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH OBJEKTOV

Skupna vrednost izvršenih del in storitev v letu 2016 znaša 114.054,00 EUR, kot to prikazuje tabela na strani 3. Finančna realizacija iz leta 2016 ne prikazuje dejanske realizacije vseh obnov v letu 2016, kajti večina plačil za obnove se bo realizirala v letu 2017.

Nerealizirana še vedno ostaja obnova večstanovanjske stavbe v Petišovcih in delno na Benici, nakup oz. gradnja bivalnih enot, legalizacija romskega naselja v Dolgi vasi in komunalno opremljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo. S temi nerealiziranimi aktivnostmi je potrebno nadaljevati v letu 2017, še posebej z obnovo večstanovanjskih stavb v Petišovcih in obvezna menjava strehe na objektu na Benici, ki sta v slabem stanju, enote pa neprimerne za bivanje.

Občina Lendava bi v proračunu 2017 za program spodbujanja stanovanjske gradnje morala nameniti približno 375.000 EUR, kot je načrtovano v tem predloženem programu, da bi lahko realizirala načrtovane aktivnosti.

V letu 2017 se glede na izkazane potrebe po obnovah predvideva pretežno investicijsko vzdrževanje stanovanj. V seznamu potrebnih obnov, ki je prikazan v tabelah, ki sledijo, so ločeno prikazana potrebna obnovitvena dela za prazna stanovanja in za zasedena stanovanja. Z obnovo nekaterih praznih stanovanj, ki bodo dana v najem na podlagi dodelitev po razpisu iz leta 2016, se je že pričelo v letu 2016. Slednja bo končana v začetku leta 2017. V letu 20174 bo potrebno pričeti z obnovami prej, kot je to bilo v letu 2016, da se lahko najemniki pravočasno vselijo v stanovanja.

A. PRAZNA STANOVANJA

Naslov	Predmet obnove	Ocenjena vrednost brez DDV	
TLP 12/7	<ul style="list-style-type: none"> • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji • komplet slikopleskarska dela • barvanje podbojev 	8.100,00	2 sobno
Župančičeva 6c	<ul style="list-style-type: none"> • brušenje parketa • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji • komplet slikopleskarska dela • zamenjava vhodnih vrat 	5.500,00	1 sobno
Dobrovnik	<ul style="list-style-type: none"> • delna obnova kopalnice • el. inštalacije <p>ŽE OBNOVLJENO 2017</p>	2.500,00	2 sobno
Kranjčeva 8/II	<ul style="list-style-type: none"> • brušenje parketa, delna zamenjava • obnova kompletne kopalnice + wc • polaganje keramike v hodniku in kuhinji • slikopleskarska dela • zamenjava vhodnih in balkonskih vrat 	9.200,00	2 sobno
Kranjčeva 8	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava fleksibilnih cevi pri umivalniku • zamenjava radiatorskih ventilov 6x <p>SE NE DELA</p>	500,00	3 sobno

Kranjčeva 8	<ul style="list-style-type: none"> • brušenje parketa • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji • sanacija sten in tal • slikopleskarska dela SE NE DELA	8.000,00	3 sobno
Glavna ul. 85	<ul style="list-style-type: none"> • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji ter laminata po sobah • komplet slikopleskarska dela • barvanje podbojev • montaža centralnega ogrevanja • obnova elektrike 	12.000,00	2 sobno
Benica 1A	<ul style="list-style-type: none"> • obnova stanovanja SE NE DELA	5.500,00	2 sobno
Glavna ul. 85	<ul style="list-style-type: none"> • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji ter laminata po sobah • komplet slikopleskarska dela • barvanje podbojev • montaža centralnega ogrevanja • obnova elektrike 	8.100,00	1 sobno
Župančičeva 6c	<ul style="list-style-type: none"> • brušenje parketa • obnova kompletne kopalnice • polaganje keramike v hodniku in kuhinji • komplet slikopleskarska dela • zamenjava vhodnih vrat 	5.500,00	2 sobno
TLP 11	<ul style="list-style-type: none"> • obnova stanovanja SE NE DELA	5.000,00	1,5 sobno
Benica 1A (2 stanovanji)	<ul style="list-style-type: none"> • obnova stanovanj z vgradnjo kopalnic SE NE DELA	18.000,00	2 sobno
Obnove v letu 2017	SKUPAJ BREZ DDV	48.400,00	
Prenos obnov v 2018	SKUPAJ BREZ DDV	39.500,00	
	SKUPAJ BREZ DDV	87.900,00	

B. ZASEDNA STANOVANJA

Naslov	Predmet obnove	Ocenjena vrednost brez DDV	Velikost stanovanja
Mohorjeva 2	<ul style="list-style-type: none"> • komplet obnova kopalnice in elektrike • obnova parketa in zamenjava toplega poda 	6.000,00	2 sobno
Kranjčeva 8/I	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava oken in balkonskih vrat • zamenjava vhodnih vrat 	3.500,00	2 sobno
Tomšičeva 5	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava oken, vhodnih in balkonskih vrat 	3.800,00	2 sobno
Kidričeva 5	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava parketa in toplega poda • obnova elektriko v stanovanju • komplet obnova kopalnice 	5.000,00	2 sobno

Kidričeva	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava parketa in toplega poda • preveriti elektriko v stanovanju • komplet obnova kopalnice 	5.000,00	2 sobno
Glavna ul. 73	<ul style="list-style-type: none"> • kompletna sanacija sten in stropov zaradi plesni (pridobljeno izvedeniško mnenje) 	2.800,00	2 sobno
Župančičeva 6F	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava vhodnih in balkonskih vrat ter oken z roletami 	3.500,00	1,5 sobno
Župančičeva 6A	<ul style="list-style-type: none"> • obnova parketa • zamenjava vhodnih vrat 	2.000,00	1,5 sobno
Župančičeva 6B	<ul style="list-style-type: none"> • obnoviti komplet kopalnico • sanirati stene v kuhinji (plesen) 	4.500,00	2 sobno
Kranjčeva 8	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava vhodnih in balkonskih vrat ter oken z roletami • komplet obnova kopalnice 	7.000,00	2 sobno
Kranjčeva 4	<ul style="list-style-type: none"> • komplet obnova kopalnice • brušenje parketov 	5.000,00	3 sobno
Benica	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava strehe 	13.000,00	cel objekt
Potočna ul. Petišovci (delni popis za 3 stanovanja)	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava oken in vhodnih vrat • ureditev centralne kurjave • sanacija tal in sten • el. inštalacije 	30.000,00	2 sobno
Potočna ul. Petišovci delni popis	<ul style="list-style-type: none"> • zamenjava oken in vhodnih vrat • znižanje stropov • el. inštalacije 	8.000,00	2 sobno
Obnove v letu 2017	SKUPAJ BREZ DDV	39.600,00	
Prenos obnov v 2018	SKUPAJ BREZ DDV	59.500,00	
	SKUPAJ BREZ DDV	99.100,00	

V prikazanih tabelah obnov zasedenih in praznih stanovanj so zavedena glavna obnovitvena dela. Žal vseh načrtovanih obnov v letu 2017 ne bo možno izpeljati, kajti del sredstev investicijske obnove bo potrebno nameniti za odplačilo dolgov najemnikov neprofitnih stanovanj do upravnika večstanovanjskih objektov, del pa za že realizirane obnove v letu 2016, katerih plačilo je zapadlo v leto 2017.

Nujna oz. prioritarna obnova stanovanj v letu 2017:

- V izredno slabem stanju sta še vedno dve večstanovanjski zgradbi, in sicer v Petišovcih in na Benici, ki nista bili obnovljeni v letu 2015 in letu 2016 (na Benici so bila zamenjana samo okna ter delno obnovljeno eno stanovanje, neobnovljena pa ostaja streha). Obnova večstanovanjskih pritličnih stavb na Benici in Petišovcih torej ostajata. Potrebna je obnova strehe, zamenjava podov, strojnih instalacij, prenova posameznih in skupnih kopalnic ter WC-jev.

Ostala obnova stanovanj, predvsem obnova stavbnega pohištva in podov ter sanacija kopalnic v stanovanjih na podlagi opravljenih ogledov. Vrstni red ostale obnove stanovanj glede na razpoložljivost predvidenih sredstev, bi se zvrstil glede na:

- Dotrajanost in leto izgradnje zgradbe oz. stanovanja,
- Nevarnost oz. varnost bivanja najemnikov oz. uporabnikov stanovanja,
- Funkcionalnost,
- Število najemnikov oz. uporabnikov
- Plačevanje obveznosti iz naslova najemnega razmerja.

Pri slednjih posegih se bodo upoštevale tudi vloge, ki so jih poslali najemniki in ocene stanja, ki je bila ugotovljena na podlagi ogleda posameznega stanovanja s strani pooblaščenih oseb OU.

Pri vrstnem redu obnove stanovanj bodo upošteevane poravnane obveznosti iz naslova najema oz. uporabe stanovanja (najemnina, ogrevanje, upravljanje in drugi stroški). Na ta način se mogoče lahko »iztrži« vsaj en del zapadlih in neporavnanih obveznosti.

3.2 VLAGANJA V NOVOGRADNJO

Aktivnosti, ki bi se morale začeti izvajati na področju novogradnje, in ki so se delno že začele na stanovanjskem področju, so sledeče:

- Ureditev poplavne varnosti (kompenzacijskega bazena) in ureditev parcel (zavoziti zemljišče) v »starem mestnem jedru«, s čemer se bo sprostilo 12 atraktivnih parcel za individualno gradnjo – stanovanjsko naselje »Lokvanj« ter Slomškovo naselje
- Priprava projektov za bivalne enote.

3.3 ODKUP IN PRODAJA STANOVANJ TER KOMUNALNO OPREMLJENIH ZEMLJIŠČ

Tudi v letu 2017 je predvideno, da se bo najemnikom ponudil odkup stanovanj. Občina bo skušala prodati tista stanovanja, ki niso primerna (npr. prevelika) oz. je njihova vrednost neugodna za neprofitno najemnino. Stanovanja pa bodo lahko odkupili tudi najemniki drugih neprofitnih stanovanj. Za prodajo stanovanj se bo objavil razpis za prodajo teh stanovanj in s kupninami zagotovil sklad sredstev za gradnjo neprofitnih stanovanj ter nakup drugih – primernih neprofitnih stanovanj.

Glede na dosedanje izkušnje, se v letu 2017 načrtuje in pričakuje prodaja 1-2 stanovanj, morda tudi garaž. Stanovanja se bodo prodajala samo zainteresiranim trenutnim najemnikom stanovanj ter morebitna prazna stanovanja.

3.4 RAZMEJITEV PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ OKOLI VEČSTANOVANJSKIH ZGRADB

Po pregledu večstanovanjskih naselij, ki se nahajajo pretežno v Lendavi, smo ugotovili, da pripadajoča zemljišča večstanovanjskih zgradb še v večini primerov niso urejena. Zato bo potrebno izvesti nove razmejitve zemljišč, še pred tem pa točno določiti, katere in kolikšne površine sploh lahko pripadajo večstanovanjskim zgradbam.

Naselja z večstanovanjskimi zgradbami, pri katerih je potrebno izvesti odmere in urediti pripadajoča zemljišča so:

- naselje na Tomšičevi s pripadajočimi garažami,
- naselje na Kidričevi s pripadajočimi garažami,
- naselje na Mohorjevi s pripadajočimi garažami,
- naselje na TLP,
- naselje na Kranjčevi,

- naselje na Glavni,
- naselje na Mlinski,
- naselje Sv. Štefan,
- večstanovanjska zgradba v Petišovcih,
- večstanovanjska zgradba na Benici.

Razmejitev pa ne bo možno izvesti po neki poenoteni formuli v vseh naseljih, temveč od dejanskega stanja na kraju samem in od potencialnih potreb občine, kot lastnika zemljišča na eni strani ter potreb lastnikov oz. uporabnikov stanovanj na drugi strani.

Ureditev tega področja je zelo kompleksna in zahteva dobro poznavanje zakonodaje, ki ureja to področje (Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, Zakon o graditvi objektov, Zakon o gospodarskih javnih službah, Zakon o urejanju prostora,...)

V letu 2012 se je že pripravil predlog odmere javne infrastrukture od navedenih zemljišč, ki pa ga bo potrebno dopolniti še s predlogom odmere oz. določitve javnih površin in parkirišč in dokončati z odmero. Pri tem je potrebno zastopati stališče, da večstanovanjski objekti morajo imeti urejeno vso infrastrukturo ter okolico in plačevati njeno vzdrževanje.

Ureditev pripadajočih zemljišč večstanovanjskih zgradb je z vidika zakonodaje in pravic etažnih lastnikov zelo zahtevno, zato bo v tem primeru potrebna tudi dodatna zunanja pravna pomoč.

3.5 ROMSKO NASELJE

Trenutno stanje v Romskem naselju še vedno ostaja neurejeno. Individualne stanovanjske stavbe, ki se nahajajo v naselju, niso legalno grajene, kar Romom povzroča kar nekaj težav. Občina Lendava je v letu 2016 uspela urediti priklope na električno omrežje za tista gospodinjstva, ki so bila brez elektrike.

Del Romskega naselja je po namenski rabi stavbno zemljišče (na levi strani ceste, ki pelje v smeri odlagališča), del naselja pa je kmetijsko zemljišče (na desni strani ceste, ki pelje v smeri odlagališča). Nad celotnim zemljiščem je v ZK vknjižena zaznamba gradbenega inšpektorata zaradi črne gradnje, kar otežuje legalizacijo, ki pa je odvisna tudi od sprejetja novih prostorskih aktov.

V letu 2012 je bil opravljen tudi razgovor s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov, ki je bil lastnik dela naselja (parc. št. 1680, 1683 in 1684, vse k.o. Dolga vas). S strani slednjega smo dobili odgovor, da bodo ta zemljišča prenesena na DSU – družbo za upravljanje in svetovanje d.o.o., ki je v 100% državni lasti, ker so ta zemljišča kategorizirana kot zazidana stavbna zemljišča.

DSU je bila ustanovljena leta 2001 v okviru postopkov preoblikovanja in prenehanja Slovenske razvojne družbe. Na DSU je država prenesla vsa pooblastila, pravice in obveznosti iz privatizacijskih postopkov na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe.

To pomeni, da DSU pripadajo vsa zazidana stavbna zemljišča, ki so bila v času lastninskega preoblikovanja podjetij v lasti podjetij in niso bila lastniško urejena in so danes po obstoječih prostor. Takšen primer so tudi zemljišča v romskem naselju.

Težava pri tem je, da DSU teh zemljišč na občine ne prenaša neodplačno, temveč samo odplačno, kar pomeni, da bo za ureditev romskega naselja potrebno ta zemljišča odkupiti.

SKZiG ima v lasti tudi tisti del naselja oz. zemljišča, ki se nahajajo na desni strani ceste in so kmetijska zemljišča. Slednja je potrebno primerno urediti in kategorizirati v prostorskih aktih občine, ki so v pripravi. Vsa ostala zemljišča so v lasti občine oz. jih je občina pridobila od Razvojnega javnega sklada – v likvidaciji.

4. PROBLEMATIKA NEPLAČNIKOV

Občina Lendava razpoložljiva prazna neprofitna stanovanja redno podeljuje v najem na podlagi javnega razpisa.

Zakonsko urejata področje neprofitnih stanovanj Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. To sta temeljna akta, na osnovi katerih se določajo pogoji za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Službena stanovanja pa občina podeljuje v skladu s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj Občine Lendava v najem (Ur. list RS, št. 80/2011).

Občina Lendava je zaradi prenehanja poslovanja Razvojnega javnega sklada Lendava – v likvidaciji na podlagi predloga likvidacijskega upravitelja pričela s fakturiranjem najemnin decembra leta 2010.

Občina Lendava se podobno kot ostale slovenske občine, sooča s težavami zaradi neplačevanja najemnin s strani najemnikov neprofitnih stanovanj. Slednje iz leta v leto naraščajo, kot prikazuje tabela:

Gibanje terjatev iz naslova najemnin

	1	2	3	4	5	6	7
	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Zapadlo v EUR	59.330,68	82.555,18	105.685,22	138.177,26	164.539,03	179.916,58	195.193,63
Indeks rasti		1,28	1,22	1,24	1,16	1,09	1,08
Indeks rasti v primerjavi z letom 2010		1,39	1,78	2,33	2,77	3,03	3,29

Iz tabele razberemo, da se terjatve v povprečju na letni ravni povečujejo za skoraj 10% in na dan 31.12.2016 znašajo 195.193,63 EUR oz. za kar 3,3 krat več kot konec leta 2010.

Začetni saldo za najemnine, ki je prikazan za leto 2010, vključuje tiste neplačane račune, za katere RJS Lendava – v likvidaciji več ni vložil oz. začel postopek izvršbe na podlagi verodostojne listine. Občina je naknadno za te dolžnike pričela s postopki izvršb. V letu 2015 in 2016 občina ni vložila izvršb, razen v primerih, kjer je bilo ugotovljeno, da je možno poplačilo. Izvršbe za vse najemnike bodo s strani občine zopet vložene v letu 2017. 90 % izvršb, ki jih je občina vložila do leta 2014, je bilo zaradi neizterljivosti ustavljenih. Dolžnikom so vedno pred začetkom postopka izvršbe poslani opomini. Odstotek neplačnikov

Ukrepi zadnje alineje so seveda najbolj radikalni in med najemniki lahko sprožijo določeno paniko, vendar pa bo na drugi strani imelo tudi pozitiven učinek glede discipliniranja plačevanja najemnine vsaj določenega deleža tovrstnih najemnikov.

se slabša iz leta v leto, kar je sicer glede na splošno finančno in gospodarsko stanje v državi razumljivo, kljub temu pa z vidika proračuna občine nesprejemljivo.

Terjatve občine iz naslova najemnin so še posebej občutljiva kategorija terjatev. Pred leti je bila narejena analiza, po kateri je bilo ugotovljeno, da približno 30% najemnikov ustvari 90% dolga. Ta vzorec se ponavlja tudi danes. To je pomemben podatek, še posebej, ker lahko z ureditvijo dolžniško-upniških razmerij pri 30% najemnikov uredimo tudi večjo večino teh terjatev. Pri tem je potrebno vedeti, da je v cca. 50% najemnikov v skupini teh 30% takšnih, ki se nahajajo v socialni stiski, 50% pa je takšnih, za katere bi lahko rekli, da »izkoriščajo« sistemsko ureditev na področju podeljevanja neprofitnih stanovanj in zaščite z vidika socialnovarstvenih prejemkov. Celotna rešitev je kompleksna, ki pa jo samo z izvršbami ni mogoče reševati. Za rešitev celotne nastale situacije je občina že izpeljala določene aktivnosti, in sicer:

- Za dolžnike, ki se nahajajo v socialni stiski, je po zmožnostih poiskala takšne nastanitvene možnosti, ki občini povzročajo najmanjše stroške in najmanj škode. To seveda v celoti ni v skladu z delovanjem sistema javnih financ, je pa v korist reševanja družin z mladoletnimi in šoloobveznimi otroci,
- Preselitve dolžnikov oz. najemnikov, pri katerih je obstajala možnost preselitve v manjša stanovanja, da bi še zmogli plačevati mesečne stroške,
- Občina je preučila že vse druge možnosti poplačila terjatev (prostovoljno delo, zaposlitvene možnosti, ipd), ki pa žal za plačilo zapadlih obveznosti niso primerne oz. dopustne v skladu s področno zakonodajo,
- Deložacija oz. izselitev je bila do sedaj izvedena samo v primeru enega najemnika.

V preteklih letih so zaposleni iz pristojne službe z velikim številom najemnikov že opravili ustne razgovore glede neplačevanja najemnin in jih opozorili na posledice nespoštovanja določil najemne pogodbe. Večina razgovorov v smislu plačila zapadlih najemnin je bila neuspešnih.

Dne 12.5.2016 je bilo s strani NOE za premoženjske, finančne in računovodske zadeve ponovno odposlanih 25 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe, tistim najemnikom, ki izkazujejo najvišje terjatve zaradi neplačevanja najemnin, in sicer v skupni višini kar 149.674,28 EUR.

Po prejemu opomina je samo en (1) najemnik poravnal celoten znesek dolga v enkratnem znesku 3.734,85 EUR, z desetimi najemniki, ki so izrazili željo, je bil opravljen razgovor, na podlagi katerega se je skušal najti način odplačevanja dolga. V skladu z dogovorjenimi in podpisanimi sporazumi o obročnem odplačilu (podpisanih je bilo 9 sporazumov), trenutno dolg po sporazumu odplačuje samo en najemnik. Ostalih 15 najemnikov občinskih stanovanj, ki so tudi prejeli opomine pred odpovedjo najemne pogodbe, se na opomin sploh ni odzvalo.

Vse navedeno kaže na dejstvo, da ni moč pričakovati, da se bo z vidika plačevanja najemnin pri najemnikih, ki so prejeli opomine, kar koli spremenilo, izvršbe pa so neuspešne, zato občini več ne preostane drugega kot začetek odpovedi najemnih pogodb. Pred slednjim dejanjem se bo občina predhodno še enkrat posvetovala s CSD zaradi zaščite otrok in mladoletnikov.

Dolgovi iz naslova najemnin pa niso edini, ki jih povzročajo najemniki. Bolj ali manj se pri istem vzorcu neplačnikov najemnin pojavljajo tudi dolgovi iz naslova neplačevanja obratovalnih stroškov do upravnika večstanovanjskih objektov v Občini Lendava – Stanovanjskega podjetja Lendava d.o.o., za plačilo katerih je po določili Stanovanjskega zakona (SZ-1), subsidiarno odgovoren tudi lastnik stanovanja, torej Občina Lendava.

Iz navedenega naslova je zoper občino SP Lendava d.o.o. vložilo izvršbo za plačilo neplačanih obratovalnih stroškov na strani najemnikov neprofitnih stanovanj, v višini 19.181 EUR. Za vložene tožbe in odgovor nanje je občina angažirala odvetnika, ki je tudi izdal pravno mnenje v zvezi z navedenimi terjatvami, ki je priloga teka dokumenta.

Občina Lendava in SP Lendava d.o.o. sta že izvedli tudi pogajanja na temo sodnih postopkov in neplačanih obveznosti najemnikov neprofitnih stanovanj, pri čemer je bil sklenjen dogovor, da se sklene sodna poravnava v višini 13.000 EUR. Osnutek dogovora oz. sodne poravnave je prav tako priloga tega dokumenta.

S SP Lendava d.o.o. se je občina še prav tako dogovorila, da se bodo bodoče terjatve iz istega naslov do občine reševale sproti, in sicer se bo obračun izvedel 2x letno.

5. PREGLED ŽE IZVEDENIH IN POTREBNIH AKTIVNOSTI

Župan Občine Lendava je s Sklepom št. 032-0022/2016 z dne 29.04.2016 za izvajanje razpisa na področju gospodarjenja z neprofitnimi stanovanji imenoval delovno skupino s sledečimi člani:

- Aleš Kozar
- Aleksandra Kreslin
- Boštjan Kelenc
- Stanislav Gjerkeš
- Janez Frančič

Delovna skupina ima/je imela v skladu z izdanim sklepom sledeče naloge:

- Izvedba javnega razpisa za menjavo in dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2016 (razpis je končan, naselitev najemnikov v stanovanja pa še ni možna zaradi obnove praznih stanovanj)
- Aktivnosti za prekinitev pogodb z najemniki (opomini pred odpovedjo najemne pogodbe so bili poslani najbolj kritičnim najemnikom, ki so imeli možnost, da z občino v skladu s sklepom OS sklenejo sporazum o obročnem odplačilu dolga).
- Aktiviranje bivalnih enot
- Urejanje stanovanjskih zadev romske skupnosti

V letu 2017 je ponovno predviden razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Razpis po predvidoma objavljen v mesecu avgustu.