

občina **LENDAVA**
LENDAVA község



15. /redna/ seja občinskega sveta
Junij 2017

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

PRIPRAVIL:
NOE za premoženjske, finančne in računovodske zadeve

PREDLAGATELJ:
Župan – Polgármester

OBRAZEC 01/2014
OBRAZLOŽITEV TOČKE DNEVNEGA REDA

Zadeva:	GRADIVO ZA 15. SEJO OBČISNKEGA SVETA
Tema:	SEZNANITEV S STANOVANJSKIM PROGRAMOM OBČINE LENDAVA ZA LETO 2017 IN PROBLEMATIKA IZVAJANJA PROGRAMA
Predlog sklepa	<p>Na podlagi 17. člena Statuta Občine Lendava (Uradni list RS, št. 75/10-UPB, 48/11-popr., 55/11-popr., 56/12-popr. in 74/15), je občinski svet Občine Lendava na svoji _____ seji dne _____ sprejel naslednji</p> <p style="text-align:center">S K L E P</p> <p style="text-align:center">1.</p> <p>Občinski svet se je seznanil s Stanovanjski program občine Lendava za leto 2017 ter s problematiko izvajanja tega programa.</p> <p style="text-align:center">2.</p> <p>Občinski svet soglaša s predloženim osnutkom sodne poravnave za plačilo neplačanih obratovalnih stroškov, ki so jih povzročili najemniki neprofitnih stanovanj, in ki jih od Občine Lendava terjaja upravnik večstanovanjskih objektov, to je Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o.</p> <p style="text-align:center">3.</p> <p>Sklep velja z dnem sprejema.</p>
Priprava gradiva:	NOE za premoženjske, finančne in računovodske zadeve
Predhodna obravnava:	Občinska uprava
Povzetek vsebine:	<p>V stanovanjskem programu so opredeljene predvsem aktivnosti, ki so potrebne v letu 2017 in potrebna finančna sredstva. Z vsemi aktivnostmi v letu 2017 ne bo možno zaključiti, zato bo z njimi potrebno nadaljevati še tudi v naslednjih letih.</p> <p>Poseben del programa opredeljuje potrebno tekoče in investicijsko vzdrževanje, posebej pa so opredeljene tudi težave, s katerimi se občinska uprava dnevno sooča pri upravljanju z neprofitnimi stanovanji, predvsem z vidika nerednega plačevanja najemnin in obratovalnih stroškov.</p> <p>V skladu s slednjim je občina utrpela tudi tožbe Stanovanjskega podjetja d.o.o. za plačilo neplačanih obratovalnih stroškov s strani najemnikov neprofitnih stanovanj, katerih lastnica je Občina Lendava. Podlaga za zahtevo za plačilo obratovalnih stroškov je podana v 5. odstavku 24. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US).</p>

	<p>V tej zvezi je občinska uprava naročila pravno mnenje, ki se nanaša na odgovornost lastnika stanovanj za stroške, ki jih povzročijo najemniki. Sodna praksa je takšna, da je odgovornost lastnika stanovanj, to je v konkretnem primeru Občine Lendava nedvomno podana, kar izhaja tudi iz sodne praks, ki je dostopna na spletišču Vrhovnega sodišča RS. Pravno mnenje je priloga gradiva.</p> <p>V teku je namreč sedem tožb v skupni višini nekaj čez 19.000 EUR. V primeru, da Občina Lendava te tožbe izgubi, je ocena, da bodo tožbe za Občino neuspešne, in da bo od vtoževanega zneska Občina morala plačati vsaj 90 % glavnice. Posledično pa bo Občina dolžna plačati tudi obresti in sodne stroške.</p> <p>Občina se je pogajala in poskušala znižati obveznost do Stanovanjskega podjetja. Rezultat pogajanj je priložen osnutek sodne poravnave. S tako poravnavo bi Občina dosegla znižanje vtoževanega zneska in je realna ocena, da Občina s podpisom poravnave prihrani od 8.000 do 10.000 EUR. Zato smatramo, da je podpis poravnave za Občino koristen.</p> <p>Dodatno pa je že dosežen okvirni dogovor, da Stanovanjsko podjetje Lendava do novega leta ne bo vlagalo novih tožb, konec leta pa bo pripravljen presek stanja in da je tudi Stanovanjsko podjetje načeloma pripravljeno soglašati s 30 % popustom terjatev do Občine Lendava. Pisni dogovor v tej zvezi še ni sklenjen.</p> <p>Zagotovo pa bo Občina Lendava ukrenila vse, da se te terjatve od najemnikov povrnejo in da se aktivnejše pristopi k reševanju tega področja. Okvirni plan aktivnosti bi lahko bil, da se tistim, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov, pa tudi tistim, ki ne plačujejo najemnin najprej pošlje poziv na vračilo stanovanja in da se jim odpove najemna pogodba. V kolikor pa neplačniki temu ne bodo sledili, pa bo potrebno sodno odpovedati najemne pogodbe. Glede sodne odpovedi najemnih pogodb pa Občina skladano s Stanovanjskim zakonom verjetno ne bo uspešna pri tistih najemnikih, ki imajo subvencionirano najemnino oziroma prejemajo denarno pomoč, kar pa bo moral dokazovati vsak najemnik posebej.</p> <p>Velja pa poudariti, da ta problematika najemnikov ne zajema samo obveznosti Občine do Stanovanjskega podjetja, ampak tudi Občina trpi škodo zaradi neplačila najemnin.</p> <p>Navedeno pomeni le okvir možnih ukrepov. S predmetno sodno poravnavo se rešujejo le trenutni sodni postopki.</p> <p>Glede problematike najemnikov bo občinska Uprava pripravila podroben plan aktivnosti.</p>
<p>Presoja posledic:</p>	<p>Glede na subsidiarno odgovornost Občine Lendava za obratovalne stroške najemnikov občinskih stanovanj, zaradi finančnih učinkov v letu 2017 verjetno ne bo možno realizirati vse točke stanovanjskega programa, zato bo njihova realizacija prenesena v naslednja obdobja.</p> <p>S sklenitvijo sodne poravnave je prihranek Občine ocenjen na 8.000 do 10.000 EUR.</p>
<p>Dodatna obrazložitev:</p>	<p>/</p>

Priloga:

- Osnutek sodne poravnave med Občino Lendava in Stanovanjskim podjetjem Lendava

OSNUTEK SODNE PORAVNAVE

ki jo sklepata:

Stanovanjsko podjetje Lendava, upravljanje z nepremičninami d.o.o., Glavna ulica 73, Lendava, ki jo zastopa direktor Igor Kolenko, po njegovem pooblastilu pa odvetnik Danijel Katalinič, Ulica Staneta Rozmana 10, 9000 Murska Sobota

in

Občina Lendava, Glavna ulica 22, Lendava, ki jo zastopa župan mag. Anton Balažek, po njegovem pooblastilu pa Odvetniška družba Kanduti, o.p., d.o.o., Ogrinčeva ulica 4, Ljubljana, kot sledi:

1. člen

Stranke sodne poravnave ugotavljata, da je pred Okrožnim sodiščem v Murski Soboti v teku več sodnih sporov tožeče stranke Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o. proti toženi stranki Občina Lendava, vse iz naslova uveljavljanja subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov, konkretno:

1. Opr. št.: I Pg 14/2017, najemnica stanovanja, Krajnčeva ulica 8, Lendava, terjatev 1.953,33 EUR s p.p
2. Opr. št.: I Pg 53/2017, najemnik stanovanja, Trg ljudske pravice 12, Lendava, terjatev 784,39 EUR s p.p.
3. Opr. št. I Pg 54/2017, najemnik stanovanja, Krajnčeva ulica 2, Lendava, terjatev 1.776,87 EUR s p.p.
4. Opr. št.: I Pg 62/2017, najemnica stanovanja, Trg Ljudske pravice 12, Lendava, terjatev 4.521,91 EUR s p.p.
5. Opr. št.: I Pg 71/2017, najemnica stanovanja, Tomšičeva ulica 6, Lendava, terjatev 4.440,82 EUR s p.p.
6. Opr. št.: I Pg 80/2017, najemnik stanovanja, Tomšičeva ulica 6, Lendava, terjatev 3.103,88 EUR s p.p.
7. Opr. št.: I Pg 12/2017, najemnik stanovanja, Župančičeva ulica 6, Lendava, terjatev 2.599,81 EUR s p.p.

Skupni znesek vtoževanih terjatev znaša 19.181,01 EUR z zakonitimi zamudnimi obrestmi in odvetniškimi stroški.

2. člen

Pravdni stranki se dogovorita, da bo tožena stranka Občina Lendava plačala tožeči stranki Stanovanjsko podjetje Lendava na račun vseh terjatev po v prejšnji točki navedenih pravnih zadevah znesek 13.000,00 EUR, v roku 30 dni po podpisu te poravnave, od takrat naprej pa z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

3. člen

Vsaka stranka nosi svoje pravdne stroške in stroške sklenitve te poravnave.

4. člen

S sklenitvijo te poravnave so med pravnima strankama rešena vsa razmerja, ki se nanašajo na sodne spore pred Okrožnim sodiščem v Murski Soboti, opr. št. I Pg 14/2017, I Pg 53/2017, I Pg 54/2017, I Pg 62/2017, I Pg 71/2017, I Pg 80/2017, I Pg 12/2017 in druga do druge nimata nobenih zahtevkov več.

V Lendavi, dne _____

Tožeča stranka:

SP Lendava d.o.o.
za njo odvetnik Danijel Katalinič

Tožena stranka:

Občina Lendava
za njo odvetnik Boris Kanduti