



Številka: 032-0014/2016

Datum: 21. 9. 2016

**18. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 29. 9. 2016**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 5. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG SKLEPA O ODPISU TERJATEV IZ NASLOVA NAJEMNIN</b>
PREDLAGATELJ:	<b>ŽUPAN</b>
PРАВNA PODLAGA:	- <b>16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 - popravek)</b>
NAMEN:	<b>Odpis neizterljivih terjatev</b>
STALIŠČE PRISTOJNIH KOMISIJ:	<b>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o odpisu dolga Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o..</b> <b>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o odpisu terjatev iz naslova najemnin s predlagano dopolnitvijo.</b>
POROČEVALEC:	<b>Tanja Orlačnik, Tina Kaukler</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Sklep o odpisu terjatev iz naslova najemnin.</b>

**ŽUPAN  
Miran Gorinšek**

Priloga:

- Predlog Sklepa o odpisu terjatev iz naslova najemnin.

**OBČINA SLOVENSKE KONJICE  
OBČINSKI SVET**

**PREDLOG SKLEPA O ODPISU TERJATEV IZ NASLOVA NAJEMNIN**

**I. SPLOŠNO**

**1. DEJANSKO STANJE**

Predlog za odpis najemnin zajema zapadle najemnine najemnikov neprofitnih stanovanj in najemnine najemnikov poslovnih prostorov, katerih izterjava ni več mogoča iz naslednjih razlogov:

- smrti najemnika,
- prenehanja oz. izbris družbe iz poslovnega registra,
- osebnega stečaja najemnika,
- stečaja nad pravno osebo, idr.

Nadzor nad gibanjem terjatev, njihovo spremljanje in ukrepanje zoper neplačnike je izrednega pomena. V primeru, da nadzor nad terjatvami ni ustrezen, izgubimo določene pravice v smislu izterljivosti dolga najemnika, v nadaljevanju pa ima neustrezen odnos do terjatev seveda negativne učinke v finančnem smislu, ki nastopijo za lastnika stanovanjske ali poslovne enote. Odpis terjatev nastopi v trenutku, ko so izčrpane vse druge možnosti in nastopijo podlage za odpis terjatev in sicer se odpis izvede na podlagi pravno močnega sklepa sodišča o zaključenem stečajnem postopku, pravno močnega sklepa o potrditvi prisilne poravnave, na podlagi neuspešno zaključenega izvršilnega postopka sodišča ali brez sodnega postopka za poplačilo terjatev, če zavezanec dokaže, da so bila opravljena vsa dejanja, ki bi jih opravil s skrbnostjo dober gospodarstvenik za doseglo popačila terjatev.

Postopke izterjave denarnih obveznosti iz naslova najemnin in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnin vodi upravnik, na podlagi sklenjenega pogodbenega razmerja z etažnimi lastniki, kjer nastopa upravnik kot zakonit zastopnik etažnih lastnikov. Bistveni pomen zastopanja upravnika je, nastopanje v imenu zastopanega in za njegov račun. Postopek izterjave poteka ažurno in ustaljeno, v skladu z veljavnimi določbami Zakona o izvršbi in zavarovanju. Pri postopkih je potrebno paziti na zastaralne roke terjatev. Pomembno je tudi dejstvo, da dobi upnik, na podlagi pravno močnega izvršilnega naslova, t.i. judikatno terjatev, katere zastaralni rok je deset let, kar pomeni, da lahko upnik v primeru, ko je določen izvršilni postopek zoper dolžnika s strani pristojnega sodišča s sklepom ustavljen, ker dolžnik v tistem trenutku ne razlaga s sredstvi, ki bi lahko bila predmet izvršbe, v obdobju desetih let ponovno predlaga izvršbo zoper dolžnika in sicer v trenutku, ko na podlagi poizvedb ugotovi, da dolžnik razpolaga s sredstvi, ki so lahko predmet izvršbe.

Subsidiarna odgovornost lastnika za pokritje najemnikovih obratovalnih stroškov izhaja iz lastninske pravice na stvari, najemnikova odgovornost pa v prvi vrsti iz dejanske rabe stvari. Obratovalni strošek je dolžan poravnati tisti, ki stanovanje uporablja, najemnik je torej ekonomski nosilec teh stroškov, pravna nosilec pa je lastnik, saj so stroški povezani z njegovo lastnino.

Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2009 izdalo pojasnila glede izvajanja 24. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1, v katerem je zavzelo stališče, da subsidiarna odgovornost lastnika nastopi po končanih pravnih in sodnih postopkih, vključno z izvršilnim postopkom, stališče pravne teorije pa je, da je namen določbe o subsidiarni odgovornosti lastnika za obratovalne stroške najemnika ta, da upniki čim lažje pridejo do poplačila svojih terjatev, da

je izterjava dolgov najemnikov težavna in dolgotrajna, po analogiji določb Obligacijskega zakonika, ki ureja subsidiarno poroštvo pa izhaja, da sme upnik zahtevati izpolnitev obveznosti od subsidiarnega poroka že po tem, ko je glavni dolžnik ne izpolni v roku, ki je določen v pisni zahtevi.

V skladu z določilom pogodbenega razmerja, ki ga ima upravnik sklenjenega z lastnikom v konkretnih primerih, izstavi upravnik zahtevek lastniku za dolgove najemnika, za katere odgovarja lastnik subsidiarno po tem, ko v posameznem primeru dolg najemnika postane neizterljiv.

Subsidiarna odgovornost lastnika za pokritje obratovalnih stroškov velja tudi za poslovne prostore. Takšna obveznost izhaja tako iz pogodbene podlage kot tudi iz določb 115. člen in 117. člena v zvezi s 68. členom Stvamopravnega zakonika. Določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih urejajo zgolj relativno razmerje med lastnikom in najemnikom, ne določajo pa upravičenja tretjih oseb do najemnika, kar posledično pomeni, da je zavezanec k plačilu obratovalnih stroškov lastnik.

Bistvenega pomena je, kar je tudi naloga občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij, da z neprofitnimi stanovanji in neprofitno najemnino, ki se ne ravna po tržnih načelih, zagotavljamo pomoč socialno ogroženim državljanom ter jim hkrati nudimo tudi pomoč za poplačilo obveznosti in sicer na različne načine; preko socialnih transferjev, najemniki imajo možnost sklenitve dogovorov, na podlagi katerih se zavežejo poravnati zapadle obveznosti iz naslova najemnine in stroškov, ki se plačajo poleg najemnine obročno in se tako izogniti nastanku sodnih stroškov, ipd.

Toda kljub omenjenim načinom pomoči določeni najemniki teh oblik pomoči ne koristijo, še več, obveznosti iz naslova najemnega razmerja sploh ne poravnajo. Zoper te najemnike je potrebno ukrepati v skladu z veljavno zakonodajo, vendar je to za lastnike, kot je občina težko, ker bo na drugi strani ob pritisku določenih ustanov, ta oseba reševala stanovanjski problem ponovno na občini ali privat in bo v slednjem primeru upravičena do subvencije za tržno najemnino, kar predstavlja ponovno finančno breme občine.

Učinki krize so izčrpali ljudi in v veliki meri zmanjšali njihov potencial vrnitve na trg dela in aktivno reševanje njihovih slabih življenjskih pogojev. Pomembno je, da znamo, glede na profil dolžnikov, ki nam je v večji meri znan, z nekaterimi ukrepi, ki jih nudimo dolžnikom in ob pomoči pristojnih, za to namenjenih ustanov, pomagati posameznikom in družinam, ki za to izkažejo interes, da se ponovno postavijo na svoje noge ter tako izstopijo iz kroga revščine in socialne izključenosti.

## **2. PREDLOG ZA ODPIS TERJATEV**

Na podlagi tretjega odstavka 77. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617) lahko župan do višine določene v odloku, s katerim se sprejme občinski proračun, odpiše oziroma delno odpiše plačilo dolga, če bi bili stroški postopka izterjave v nesorazmerju z višino terjatve ali če se zaradi nevnovčljivosti premoženja dolžnika ugotovi, da terjatve ni mogoče izterjati. Na podlagi Odloka o proračunu Občine Slovenske Konjice za leto 2016 (Uradni list RS, št. 105/2015) lahko župan odpiše oziroma delno odpiše plačilo dolga do višine 500,00 €, če bi bili stroški postopka izterjave v nesorazmerju z višino terjatve, ki ga ima posamezni dolžnik do Občine Slovenske Konjice, kar pomeni, da je za odpis dolgov, ki za posameznega dolžnika presegajo znesek, ki je določen z odlokom, pristojen občinski svet.

Občina Slovenske Konjice predlaga odpis neizterljivih terjatev v skupni višini 28.690,61 € iz naslova zapadlih in neplačanih najemnin pri dolžnikih, ki so imeli v najemu neprofitna stanovanja oziroma poslovni prostor in kjer so bila, kot je ugotovljeno s strani upravnika,

izčrpana vsa izvršilna sredstva in se je ugotovilo, da terjatev ni mogoče izterjati. Najnižja terjatev znaša 20,04 €, najvišji znesek pa 10.158,57 €, gre pa za skupno 11 dolžnikov. Dva dolžnika sta bila deložirana, trije dolžniki so se izselili oziroma izpraznili predmetno stanovanje oziroma poslovni prostor po prejemu opomina pred odpovedjo najemne pogodbe, en dolžnik je bil izbrisan iz sodnega registra, dva dolžnika sta umrla, dva dolžnika pa sta bila preseljena v starejše stanovanje z nižjo najemnino.

Obdobje, za katero se predlagajo odpisi, je različno, odvisno od posameznega primera. V konkretnih primerih se predlagajo v odpis terjatve za obdobje od leta 2000 pa do 2011. V odpis se predlagajo terjatve, za katere je s strani upravnika ugotovljeno in dokazano, kot smo že omenili, da so izčrpana vsa izvršilna sredstva, ki so podlaga za izterjavi dolga. Dolg ni mogoče izterjat, kar pomeni:

- da je dolžnik umrl in ni imel sredstev oz. predmeta izvršbe za poplačilo dolga, kar je razvidno tudi iz sklepa o dedovanju oz. obvestila sodišča-zapuščinskega oddelka, da zapustnik ni zapustil premoženja, ki bi bilo predmet dedovanja in bi lahko v višini dedovanega premoženja za plačilo dolga bremenili dediče zapustnika,
- da je bil nad dolžnikom pravnomočno zaključen stečaj in ni prišlo do poplačila upnikov,
- da je poteklo obdobje t.i. judikatne terjatve, v katerem bi lahko na podlagi pravnomočnega izvršilnega naslova predlagali izvršbo, vendar dolžnik v tem obdobju nima sredstev, ki bi lahko bila predmet izvršbe.

Dolžniki, za katere se predlaga odpis, prejemajo denarno pomoč oz. denarne prejemke, ki v skladu z Zakonom o izvršbi in zavarovanju niso rubljivi, z drugim premoženjem (nepremičnine, premičnine, vrednostni papirji) ne razpolagajo. Te podatke pridobi upravnik na podlagi vodenih postopkov in opravljenih poizvedb pri upravljavcih podatkov, na podlagi izkazanega pravnega interesa.

Upravnik omogoča dolžnikom, da pred uvedbo izvršilnega postopka, seveda ob soglasju lastnika, pa tudi med samim postopkom izterjave dolga, obročno odplačajo dolg, v kolikor dolžnik izkaže željo in poda vlogo za takšen način poplačila dolga. Prav tako upravnik in lastnik sodelujeta s Centrom za socialno delo in z Območnim združenjem rdečega križa ter določenimi posamezniki, ko rešujemo finančne težave in stiske družin in posameznikov, ki so najemniki in posledično temu njihov stanovanjski problem.

V skladu z mnenjem Informacijskega pooblaščenca št. 0712-821/2008/2 z dne 11. 12. 2008 se lahko občinskemu svetu sicer posredujejo statistični podatki glede neplačnikov stanovanj v lasti občine (število dolžnikov, skupna višina primanjkljaja, ukrepi), nikakor pa ne tudi konkretnih podatkov o imenih in priimkih dolžnikov. Zakon o varstvu osebnih podatkov v 3. členu namreč določa, da morajo biti osebni podatki, ki se obdelujejo, ustrezni in po obsegu primerni glede na namene, za katere se zbirajo in obdelujejo. Namen vplivati na plačilno disciplino vsekakor ni zadostna podlaga, na kateri bi Zakon o varstvu osebnih podatkov dopuščal obdelavo osebnih podatkov.

### **3. ZAKLJUČEK:**

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Občine Slovenske Konjice predlog sklepa obravnava in ga sprejme v predlagani vsebini.

Pripravili:

Tanja Orlačnik, Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Tina Kaukler, Občina Slovenske Konjice

## II. VSEBINA

## PREDLOG SKLEPA

**OBČINSKI SVET**  
**Stari trg 29**  
**Slovenske Konjice**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16-popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

### SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje Stanovanjskemu podjetju Konjice d.o.o. za odpis terjatev iz naslova neizterljivih najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj in najemnin najemnikov poslovnih prostorov v skupni višini 28.690,61 EUR.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Številka:  
Slovenske Konjice, dne

Župan  
Občine Slovenske Konjice  
Miran Gorinšek