

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah



Datum: 12.05.2015

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE
ŠMARJE PRI JELŠAH

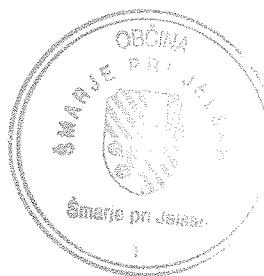
NASLOV: INFORMACIJA O ODPRTIH TERJATVAH OBČINE ŠMARJE PRI
JELŠAH

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za gospodarstvo

GRADIVO PREDLAGA: Stanislav ŠKET, župan

POROČEVALEC: mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo
Odvetnik Marjan FEGUŠ

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet se je seznanil s problematiko odprtih terjatev
občine Šmarje pri Jelšah



Stanislav ŠKET
ŽUPAN

Priloge:

- Informacija o odprtih terjatvah občine;
- Informacija o problematiki izterjave plačil.



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Oddelek za gospodarstvo

DATUM: 12.05.2015

INFORMACIJA O ODPRTIH TERJATVAH OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

Na 4. seji Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah je bilo postavljeno vprašanje odprtih terjatev občine, ki se prenašajo iz več obdobj in se nanašajo predvsem na terjatve neplačanih pogodbenih obveznosti iz naslova najema neprofitnih stanovanj in neplačane najemnine za zemljišče Golf kluba Jelšingrad. Dogovorjeno je bilo, da oddelek za gospodarstvo do naslednje seje občinskega sveta pripravi poročilo o statusu terjatev in ukrepih za izterjavo.

V zvezi s to razpravo smo pripravili informacijo o stanju odprtih terjatev ter informacijo o problematiki izterjave, ki jo je pripravil odvetnik ga. Marjan Feguš, ki vodi postopke izterjave v primerih, ko redno opominjanje, pogovori in dogovori ne prinesejo želenih rezultatov in je pot preko sodišča nujna.

Stanovanjski zakon nalaga občinam predvsem naslednje pristojnosti in naloge:

- spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavljanje sredstev za graditev, obnovo in nakupe stanovanjskih enot ter oddajanje neprofitnih stanovanj v najem za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- zagotavljanje sredstev za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Občina ima v lasti 72 stanovanj, ki so locirana:

- v več stanovanjskih stavbah v Šmarju pri Jelšah: 66 stanovanj,
- v montažnih hišah v Šmarju pri Jelšah: 1 stanovanje,
- v montažnih hišah v Sv. Štefanu: 2 stanovanji,
- v stanovanjski stavbi Sv. Štefan: 2 stanovanji,
- v stari šoli Lemberg: 1 stanovanje.

Struktura stanovanj je naslednja:

5 garsonjer, 22 enosobnih stanovanj, 20 dvosobnih stanovanj, 15 dvo in pol sobnih stanovanj, 7 trisobnih stanovanj, 3 štirisobnih stanovanj.

Občina je leta 2002 podpisala pogodbo za upravljanje občinskih neprofitnih stanovanj s podjetjem Atrij iz Celja. Na osnovi te pogodbe Atrij izstavlja fakture za najemnine, kupnine in del obratovalnih stroškov, vodi evidenco o prejetih sredstvih, vrši izterjavo vseh tekočih in zapadlih obveznosti najemnikov, skrbi za sodne izterjave obveznosti in o vseh izvedenih aktivnostih izdela poročilo za občino. Poleg tega smo podjetje Atrij pooblastili tudi za upravljanje vseh občinskih stanovanj v lasti občine. Poudariti pa je potrebno, da nobene aktivnosti podjetje Atrij ne izvede brez sodelovanja in dogovora z nami, kar pomeni, da pri vseh odločitvah sodelujemo, jih spremljamo, oz. odločamo.

Občina dodeljuje neprofitna stanovanja v najem na osnovi Stanovanjskega zakona in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Postopek dodelitve je sledeč: po pridobitvi praznega občinskega stanovanja in ko je predhodna lista upravičencev do dodelitve izčrpana, objavimo novi razpis. Nanj se lahko prijavijo občani naše občine, ki izpolnjujejo pogoje. Oblikujejo se lista A in lista B glede na višino dohodkov prosilca. Lista B je takšna, kjer se uvrstijo tisti prosilci, ki imajo višje dohodke in plačajo varščino, na listo A pa se uvrstijo tisti, ki imajo minimalne dohodke. Iz dosedanjih

izkušenj pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem imamo večinoma prisilce na A listi. Lista se uradno objavi in služi za dodeljevanje dokler ni izčrpana.

Pri oblikovanju list upravičencev na podlagi razpisa je potrebno posebej poudariti, da gre večinoma za reševanje potreb po stanovanjih socialno ogroženih oseb, kar nam nalaga stanovanjska zakonodaja, kar pomeni, da na izbor najemnikov ne moremo vplivati. Do najema stanovanj so upravičene osebe ne glede na to ali imajo službo ali kakšne druge dohodka, torej ne glede na to ali so zmožne plačevati najemnino in obratovalne stroške. Mnogokrat pa imamo tudi primere, ko so vlagatelji ob prijavi na razpis sposobni pokrivati stroške, kasneje pa se zgodi, da so ob službo ali ob kakšne druge redne prejemke, pa to niso več sposobni.

Plačevanje obveznosti iz naslova najema neprofitnega stanovanja oddelek za gospodarstvo ves čas spremlja. Z najemniki, katerim se povečuje tekoči dolg imamo poleg rednega opominjanja, ki ga vrši Atrij, tudi pogoste pogovore, na podlagi katerih skušamo dogovoriti dinamiko odplačevanja preteklih dolgov in s tem zmanjšati pretekle terjatve. Pogosto se v to dogovarjanje vključi tudi Center za socialno delo z odobravanjem izrednih denarnih pomoči, ki služijo izključno za poravnavo teh obveznosti.

Najemniki občinskih neprofitnih stanovanj imajo na osnovi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev na Centru za socialno delo možnost vložiti vlogo za pridobitev pravice do subvencioniranja najemnine. Glede na poslabševanje ekonomskega in socialnega položaja družin se obseg subvencij v neprofitnih stanovanjih nekoliko povečuje. Po zadnjih podatkih je za občinska stanovanja odobrenih 27 subvencij, občina pa pokriva subvencije tudi za druga stanovanja, npr. Stanovanjskega sklada in upokojska stanovanja SPIZ. Občina izplačuje skupaj 36 subvencij. Glede na zakonodajo je višina subvencije odvisna od velikosti stanovanja in višine dohodkov najemnika in njegovih družinskih članov, ki pa lahko znaša največ do 80 % najemnine. Najvišja subvencija znaša cca 177 €, najnižja pa 7 €.

Kljub vsem prizadevanjem občine, da bi bilo čim manj odprtih terjatev, je stanje le teh v mesecu maju letos 48.757 €. Znesek se nanaša na terjatve v zvezi z najemnino in obratovalnimi stroški. V postopku izterjave pa so še tri kuppine za stanovanja, ki se izterjujejo preko sodišča.

V tabeli, ki jo prilagamo, smo povzeli večje terjatve naših najemnikov. Iz tabele je razvidno, da imamo odprte terjatve tudi do bivših najemnikov v višini 22.138 €, ki so že izpraznili stanovanja, dolg pa je še vedno knjižen in se izterjuje. To je pomembno tudi zato, ker se takšne osebe, ki imajo neporavnane dolgove do občine ne morejo v kasnejšem času prijaviti na nov razpis.

Iz tabele pa je razvidno tudi to, da imamo za nekaj primerov vložene postopke prisilne izpraznitve stanovanj – deložacije. V lanskem in letošnjem letu imamo 7 takšnih postopkov. Do deložacije do danes še ni prišlo, ker smo nekaj težav že uspeli rešiti, ocenjujemo da vseh pa ne bo mogoče in bo zato sledila deložacija .

Terjatve do Golf kluba Jelšingrad iz naslova neplačane pogodbene obveznosti v višini 33.960 €, ki se nanaša na najemnino zemljišč za golf v Jelšingradu, ostajajo. Po mnenju odvetnika g. Marja Feguša je smiselno te terjatve še ohraniti, kljub temu, da Golf klub ne funkcioniira več.

Priloga: Povzetek večjih odprtih terjatev

Gradivo pripravila:

mag. Zinka BERK,

vodja oddelka za gospodarstvo



POVZETEK VEČJIH ODPRTIH TERJATEV NA STANOVANJSKEM PODROČJU

PRIIMEK IN IME NAJEMNIKA	NAJEMNIK (šifra)	BIVSI NAJEMNIK (šifra)	ZNESEK DOLGA	OPOMBA
	*(46171)		2.302	tožena, deložacija- začas. ustavljena, osebni stečaj
	(46174)		2.084	Delno toženo, dne 7.5.2015 bila pri županu, dogovorjeno, da se z deložacijo počaka 2 meseca
		(47176)	3.521	Toženo, bil datum deložacije določen, vendar se je sam izselil
	(60813)		474	rešuje skupaj s CSD
	*(62178)		3.807	Tožena, sklep o deložaciji - datum?
		(92179) +(62399)	1.659 + 1.562	Toženo – postopek deložacije- sama izselila, pri izselitvi podpisala izjavo o poravnavi,
	(62188)		819	Obratovalni stroški – se pritožuje glede višini ogrevanja
		(62193)	3.878	Toženo .- neizterljivo – določen datum deložacije, vendar se je saj izselil
		(62197)	1.314	Toženo
		(62211)	1.326	Toženo
		(62213)	352	Toženo
		(62242)	659	Toženo – dolžnik spodbija – stanovanje vrnjeno denacionalizacijskemu upravičencu
		(62678)	586	Toženo
		(62713)	1.520	Toženo – bil vložen postopek deložacije – izselila sama
	(62741)		4.986	Toženo – ima pogodba za določen čas – stanovanje je v planu prodaje, zaradi vseh stroškov se najem podaljšuje za določen čas. Najemnik je zaposlen
		(62790)	2.379	Toženo -
	*(62975)		1.971	Toženo – datum deložacije že bil določen – prestavljen do maja 2015 (zaradi mladoletnih otrok sodeluje CSD)
		(63119)	780	Izselil junija 2014 – tožba
	*(63122)		3.890	Tožba – postopek deložacije (dolg zmanjšuje)
		(63179)	2.602	Tožba – bil postopek deložacije – prej sama izselila

Opomba: * vložene deložacije

Šmarje pri Jelšah, maj 2015

ODVETNIK

Marjan Feguš

Prešernova 23/A, 3000 CELJE

Tel.: +386 03 490 12 00, Fax: + 386 03 490 12 01, E-mail: odvetnik@fegus.si, Web: www.fegus.si,
Ident.št. za DDV: SI78257441, TRR: Banka Celje d.d., številka SI56 06371-0138869048

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12

3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: informacija o problematiki izterjave plačil rabe stanovanj
DATUM: 12.5.2015

Spoštovani,

v skladu z zaprosilom predstavljam informacijo o problematiki izterjave dolgov rabe stanovanj, tudi z opredelitvijo konkretnih problemov.

Izterjava neplačane rabe stanovanj je v proceduralnem smislu vezana na ureditev po Zakonu o izvršbi in zavarovanju.

Le-ta določa posamezna opravila, ki jih je potrebno v varianti obligatornosti opraviti, ko ni prostovoljnega plačila dolga s strani dolžnika, upnik pa pri plačilu nastalega dolga vztraja.

Sodni postopek izterjave plačila dolga upnika prične z vložitvijo predloga za izvršbo.

Vlogo se odda sodišču, v njej pa se sklicuje na neplačani račun kot verodostojno listino.

Upnikova dolžnost je, da v predlogu za izvršbo predvidi (predlaga) sredstva izvršbe oziroma način delovanja sodišča ali sodnega izvršitelja, ki naj zagotovi plačilo.

Upnik ima na podlagi zakonske ureditve možnost predlaganja rubeža denarnih prihrankov dolžnika na računih, ki jih ima pri (eni ali večih) bankah, rubež plače ali pokojnine, rubež in prodajo premoženja oziroma nepremičnin (da se iz izkupička pri morebitni prodaji plača upnikov dolg).

Predhodno navedeno so sicer posamezno predstavljena sredstva za izvršbo, pri čemer je stvar upnikove odločitve kaj (kolikšen obseg) predlaga v uvodu postopka (v predlogu za izvršbo) ali pa naknadno, tedaj, ko se v postopku ugotovi, da s posameznim sredstvom (izvršbe) ni uspeha.

Upnik je pri izterjavi dolga v primeru, ko kot sredstvo izvršbe uporablja zgolj rubež denarnih sredstev vezan izključno na delovanje sodišča, kakor hitro pa je kot sredstvo izvršbe predviden rubež in prodaja premoženja oziroma nepremičnin, pa sodišče v delo vključi še sodnega izvršitelja oziroma sodno zaprisežene izvedence – cenilce.

Sodišče predlogu za izvršbo sledi ter brez kontroliranja vsebine (upnikovega) predloga izda sklep s katerim predlagano izvršbo dovoli.

Sklep se vroča upniku in dolžniku pri čemer pa ima slednji možnost vložitve pravnega sredstva (ugovora) zoper izdano dovolilo izvršbi.

Če dolžnik ugovora ne vloži, se postopanje sodišča nadaljuje po določbah Zakona o izvršbi in zavarovanju, če pa je obratno in dolžnik ugovor vloži (in s tem dovolilo izvršbe nasprotuje) sodišče (isti sodnik, ki je sklep o dovolitvi izvršbe izdal) lastni sklep (o dovolitvi izvršbe)

razveljavi in dokumentacijo spisa odstopi v obravnavanje pravnemu oddelku pristojnega sodišča.

Le-to delo nadaljuje tako, da predlog za izvršbo šteje kot tožbo, izvede predlagano dokazovanje zatrjevanj ene in druge stranke in po opravljenem dokaznem postopku izda sodbo.

Če upnik v pravnem postopku uspe in sodba dolžnika zaveže k plačilu dolga, ki sicer izhaja iz neplačanega računa mora upnik ponovno pričeti postopek izvršbe (z vložitvijo predloga za izvršbo), le da se tokrat ne sklicuje več na neplačani račun kot verodostojno listino ampak na sodbo.

Če ima dolžnik na svojem bančnem računu denarna sredstva, postopek od dneva pravnomočnosti sklepa o dovolitvi izvršbe (ne glede na to ali je izdan v primarni varianti – prvotni predlog ali pa naknadno, tedaj, ko se izposluje pravnomočno sodbo) s plačilom ni težav.

Te se pojavijo, če je potrebno za plačilo dolga uporabljati druga sredstva izvršbe: rubež in prodajo premičnin oziroma nepremičnin. Težave so v takšnem primeru številne, bodisi postopkovnega značaja, tudi časovnega in nenazadnje denarnega.

Gre za stroške postopka, ki so sicer sestavni del izterjave oziroma predstavljajo kopičenje dolžnikovega dolga, vendar mora stroške upnik do dokončnosti poplačila predhodno trpeti sam (številna poizvedovanja, vloge vzdrževalcem evidenc kot poizvedbe o (morebitnem) premoženju dolžnika, sodišču, stroški sodnih narokov, stroški izvršiteljevih storitev, stroški cenitev). Dejstvo je, da (praviloma) v takšnih situacijah stroški presežejo dolg glavnice.

Delež dolžnikov Občine Šmarje pri Jelšah, ki uveljavlja ugovore v izvršbah in s tem povzročajo nastanek pravnih postopkov ni (zelo) izrazit, a je dejstvo, da je tip občinskih dolžnikov (iz neplačane rabe stanovanj) takšen, da (po pravilu) ni »rubljiv«.

To pa pomeni mujo velikega dela v prizadevanjih za odkritje eventualno drugačnega materialnega položaja posameznega dolžnika.

Težave se, zlasti v zadnjem času, zelo povečajo zaradi tako imenovanih osebnih stečajev.

V takšnem primeru je potrebno v okviru stečajnega postopka (dobesedno) ponoviti morda celotno predhodno že izvedeno sodno postopanje zoper dolžnika, saj sicer obravnava terjatve sploh ne pride »na mizo«.

V časovni dimenziji gre obravnava primerov (še zlasti, če gre za povezavo s stečajno problematiko) za zelo zahtevne vsebine (dejansko dolžine), glede na »tip« dolžnikov pa za ne zelo redko situacijo, ko se vsa prizadevanja upnika in njegove aktivnosti končajo z izdajo sodnega sklepa o ustavitvi (postopka) izterjave. To se zgodi tedaj, ko so izčrpane možnosti dela sodišča oziroma sodnega izvršitelja na posameznem segmentu izterjave dolga.

V takšnih situacijah v pisarni nastavimo časovni nadzor nad spisom oziroma roki, upnika pa v ustreznem času opozarjamo na možnost novega sodnega reagiranja za morebitno uspešnost v (novi) izterjavi.

Upniki lahko neplačane terjatve v določenih pogojih odpišejo in morebitno uspešnost v naknadni izterjavi dolga (sodni ali izvensodni) uredijo z vključitvijo izrednih prihodkov.

V postopku izterjave dolgov posameznega dolžnika sodišče po uradni dolžnosti, razen poizvedbe o številki računa posameznega dolžnika pri bankah, ne opravi nobene aktivnosti in je morebitna uspešnost izterjave vezana izključno na aktivnost upnika ter je uspešnost izterjave v neposredni zvezi z njegovo uspešnostjo pri tem, da odkrije, kje je dolžnikov vir materialnega (premoženja).

Upniki imajo v zvezi z izterjavo neplačane rabe stanovanj možnost, da od pogodbenih, najemnih razmerij odstopijo in zahtevajo izpraznitev stanovanj.

Če je takšen dolžnik dovolj spreten pri rabi instrumentov sociale, je upniku nemogoče doseči deložacijo.

Sodna praksa je v preteklem letu »prinesla« upnikom še dodatno težavo: glede na to, da so lastniki stanovanj subsidiarno odgovorni za dolgove nastale iz neplačanih dobavljenih komunalnih dobrin, zastaralni rok izterjave pa je enak tako za porabnike dobrin kot lastnika, so upravitelji, če ne želijo prevzemati v lastno plačilno breme dolgov najemnikov, prisiljeni sodne postopke za plačilo uvajati tudi zoper lastnike.

Lastniku stanovanj kot je Občina Šmarje pri Jelšah se zato lahko zgodi, da bi uporabniku moral zagotavljati stanovanje in mu ob tem plačevati še rabo komunalnih dobrin.

Evidentno gre za absurdno situacijo, ki brez dvoma zahteva zelo tenkočutne odločitve pri obravnavi problematike kakor je neplačevanje rabe stanovanj.

Zaradi številnih detajlov v obravnavi posameznih primerov je navzoča nuja permanentnega sodelovanja med strokovnimi službami občine, ki problematiko stanovanj in njihove rabe ter plačila rabe najboljše poznajo in jo nadzirajo, stanovanjskega upravnika in pooblaščenca za vodenje sodnih postopkov.

Sestavni del tega poročila je predstavitev konkretnih primerov.

S spoštovanjem,

Marjan Feguš, odyetnik

MARJAN FEGUŠ
odvotnik
Celje, Práščukova/23a