



Številka: 032-0019/2020

Datum: 17. 9. 2020

**13. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 24. 9. 2020**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O ODPISU TERJATEV IZ NASLOVA NAJEMNIN
PREDLAGATELJ:	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, d.o.o.
PRAVNA PODLAGA:	16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Odpis neizterljivih terjatev
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA KOMISIJE:	<p>in</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Predlog Sklepa o odpisu terjatev iz naslova najemnin.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o odpisu terjatev iz naslova najemnin.</p> <p>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin se je seznanil s Predlogom Sklepa o odpisu terjatev iz naslova neizterljivih najemnin in predlaga občinskemu svetu, da ga sprejme v predlagani vsebini.</p>
POROČEVALKI:	Tanja Orlačnik, SPK, d. o. o., Tina Kaukler
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Sklep o odpisu terjatev iz naslova najemnin.

ŽUPAN

Darko Ratajc, univ.dipl.ekon.

Priloga:

- predlog sklepa

**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, katerih izterjava ni več mogoča iz naslednjih razlogov:

- smrti najemnika,
- pravnomočno zaključenega osebnega stečaja najemnika oziroma v primeru, ko so zaključeni postopki zapisani v nadaljevanju.

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 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 se izvede na podlagi pravnomočnega sklepa sodišča o zaključenem stečajnem postopku, pravnomočnega 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 zastopane 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 dejstvo, da dobi upnik, na podlagi pravnomočnega 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 določenem 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 zahtevke lastniku za dolgove najemnika, za katere odgovarja lastnik subsidiarno po tem, ko postane v posameznem primeru dolg najemnika 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 Stvaropravnega 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 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 dodatnim, velikim stroškov sodnih postopkov.

Določeni tragični dogodki v življenju, izguba službe, ipd., prinesejo velike mejnike, stiske v naša življena in v veliki meri za določeno obdobje zmanjšajo aktivno reševanje nastalih, slabih življenjskih pogojev, veliko ljudi se v takšnih trenutkih zapre, umakne pred okolico in v določenih primerih zaradi stiske tudi zavrača pomoč. Pomembno je, da zmoremo in znamo, glede na profil dolžnikov, ki nam je v večji meri znan, zaznati te stiske, prisluhniti in pristopiti k reševanju z ukrepi, ki jih lahko nudimo dolžnikom, ob pomoči pristojnih, za to namenjenih ustanov in na ta način pomagati posameznikom in družinam, da se ponovno postavijo na svoje noge ter izstopijo iz kroga revščine in v zvezi s tem socialne izključenosti, ki je žal, glede na obdobje v katerem živimo, prepogosta.

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, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18) 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 2020 (Uradni list RS, št. 80/19) 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 15.168,47 € iz naslova zapadlih in neplačanih najemnin pri dolžnikih, ki so imeli oziroma imajo v najemu neprofitno stanovanje in kjer so bila, kot je ugotovljeno s strani upravnika, izčrpana vsa izvršilna sredstva in terjatve ni mogoče izterjati. Najnižja terjatev znaša 81,22 €, najvišja pa 6.931,33 €, gre pa za skupno pet dolžnikov. Zaradi neplačevanja najemnine je bila trem najemnikom odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje, za tri dolžnike je sodišče izdalo pravnomočen sklep o končanju postopka osebnega stečaja z odpustom obveznosti, kar pomeni, da dolžnik ne razpolaga z nobenim premoženjem, stečajna masa iz

tega razloga ni bila oblikovana in ni prišlo do poplačila upnikov, en dolžnik pa je bil poleg omenjenega tudi preseljen v starejše stanovanje z nižjo najemnino in obratovalnimi stroški.

Obdobje, za katero se predlagajo odpisi, je različno, odvisno od posameznega primera in razloga, zakaj je terjatev predlagana odpis. V večini se predlagajo v odpis terjatve za obdobje leta 2009 oziroma izvršbe vložene na pristojna sodišča v letu 2009, namreč v letu 2019 je za te izvršbe potekalo deset letno obdobje, ko lahko upnik, na podlagi pravnomočnega izvršilnega naslova predlaga izvršbo zoper dolžnika, v kolikor v tem obdobju razpolagal s premoženjem, ki je lahko predmet izvršbe. V odpis se predlagajo terjatve, za katere je s strani upavnika 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 postopek stečaja 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, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na _____ redni seji dne _____, sprejel naslednji

SKLEP

I.

1) Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje Stanovanjskemu podjetju Konjice d.o.o., za odpis terjatev iz naslova neizterljivih najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj v skupni višini 15.168,47 EUR.«

II.

1) Ta sklep velja z dnem sprejema.

Številka:
Slovenske Konjice, dne

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajc, univ.dipl.ekon.