



Številka: 032-0008/2022

Datum: 29. 9. 2022

**25. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 6. 10. 2022**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 13. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O ODPISU TERJATEV IZ NASLOVA NEPROFITNIH 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 in KOMISIJE:	Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o odpisu terjatev iz naslova neprofitnih najemnin. Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o odpisu terjatev iz naslova neprofitnih najemnin. Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o odpisu terjatev iz naslova neprofitnih najemnin.
POROČEVALKI:	Tanja Orlačnik, Tina Kaukler
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Sklep o odpisu terjatev iz naslova neprofitnih najemnin.

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

Priloga:

- predlog sklepa

**OBČINA SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**

PREDLOG SKLEPA O ODPISU TERJATEV IZ NASLOVA NEPROFITNIH NAJEMNIN

I. SPLOŠNO

1. DEJANSKO STANJE

Predlog za odpis zajema dvomljive in sporne terjatve iz naslova najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj, katerih izterjava ni več mogoča zaradi:

- smrti najemnika in sklepa sodišča v zapuščinski obravnavi, da zapustnik ni zapustil premoženja in
- sklepa sodišča o neuspešno zaključenem izvršilnem postopku, ker najemnik nima sredstev, ki bi lahko bila predmet izvršbe,
- sklepa sodišča o zaključenem stečajnem postopku z odpustom obveznosti dolžnika.

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, v nadaljevanju pa ima neustrezen odnos do terjatev negativne učinke, ki nastopijo za lastnika z vidika računovodske oz. davčne obravnave terjatev.

Odpis terjatev nastopi v trenutku, ko so izčrpane vse druge možnosti za poplačilo terjatev. Odpis se izvede na podlagi:

- pravnomočnega sklepa sodišča o zaključenem stečajnem postopku,
- pravnomočnega sklepa o potrditvi prisilne poravnave, v delu v katerem terjatve niso poplačane oz. niso bile poplačane v celoti,
- na podlagi sklepa sodišča o neuspešno zaključenem izvršilnem postopku, ker dolžnik ne razpolaga s sredstvi, ki bi lahko bila predmet izterjave,
- na podlagi pravnomočnega sklepa sodišča v zapuščinski obravnavi v primeru smrti najemnika, ko zapustnik ne zapusti premoženja,
- brez sodnega postopka, če zavezanec izkaže, da so bila opravljena vsa dejanja, ki jih je s skrbnostjo opravil kot dober gospodarstvenik za doseg popačila terjatev, oz. če zavezanec dokaže, da bi stroški sodnega postopka preseglji znesek popačila terjatve, ali v primeru, ko je izkazano, da so pravni in sodni postopki ekonomsko neupravičeni.

Postopke izterjave terjatev iz naslova najemnin in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnin vodi za lastnika upravnik, skladno s sklenjenim pogodbenim razmerjem in danim pooblastilom, na podlagi katerega je upravnik aktivno legitimiran za vodenje sodnih postopkov (v imenu lastnika v pravnem prometu, sodnem postopku ali upravnem postopku uveljavlja svojo pravico).

Postopek izterjave poteka ažurno in ustaljeno, v skladu z veljavnimi določbami Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US). V postopkih izterjave je poleg izvedbe vseh potrebnih dejanj, da dosežemo poplačilo terjatev, izjemnega pomena spremljanje zastaralnih rokov terjatev.

Upnik pridobi v sodnih postopkih, na podlagi pravnomočnega izvršilnega naslova, t.i. judikatno terjatev, ki spremeni pravni značaj terjatve. To je terjatev, o kateri je bilo pravnomočno odločeno in katere zastaralni rok je deset let, kar pomeni, da lahko upnik v primeru, ko je 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 izvršbe.

Materialnopravno podlago subsidiarne odgovornosti lastnika za pokritje najemnikovih obratovalnih stroškov predstavlja 5. odstavek 24. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21 – v nadaljevanju SZ-1), prav tako je odgovornost lastnika povezana z njegovo lastninsko pravico na stvari, najemnikova odgovornost pa v prvi vrsti izhaja iz dejanske rabe stvari. Obratovalne stroške je dolžan poravnati tisti, ki stanovanje uporablja, najemnik je torej ekonomski nosilec teh stroškov, pravni nosilec pa je lastnik, saj so stroški povezani z njegovo lastnino.

Subsidiarno poroštvo urejajo tudi določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), ki določajo, da sme upnik zahtevati izpolnitev obveznosti od subsidiarnega poroka že po tem, ko se najemnik na pisno zahtevo za plačilo obveznosti ni odzval v razumnem roku.

Občine, neprofitne stanovanjske organizacije, skladi, zagotavljamo, z neprofitnimi stanovanji in neprofitno najemnino, ki se ne ravna po tržnih načelih, pomoč socialno ogroženim državljanom na področju stanovanjske oskrbe, hkrati jim nudimo, glede na izkazane potrebe, tudi pomoč za poplačilo obveznosti 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 stroškom sodnih postopkov, ipd.

Ker se življenju spopadamo z različnimi, tudi tragičnimi dogodki, ki predstavljajo velike mejnike, stiske v naših življenjih, njihov vpliv pa lahko v veliki meri za določeno obdobje zmanjša naša prizadevanja za aktivno reševanje nastalih problemov in ker se veliko ljudi v takšnih stiskah zapre, umakne pred okolico in v določenih primerih zavrača pomoč, je pomembno, da zmoremo in znamo, glede na profil dolžnikov, ki nam je v večji meri znan, zaznati stiske pri teh ljudeh, jim prisluhniti in pristopiti k reševanju z ukrepi, ki jih lahko nudimo, ob sodelovanju in pomoči pristojnih, za to namenjenih ustanov. Velik cilje je dosežen, ko z našimi skupnimi dejanji, posamezniki, družine, izstopijo iz kroga revščine in posledično 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, 13/18 in 195/20 – odl. US) 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. Odloka o proračunu Občine Slovenske Konjice za leto 2022 (Uradni list RS, št. 205/2021) določa, da lahko župan odpiše oziroma delno odpiše plačilo dolga do višine 500,00 €.

Občina Slovenske Konjice predlaga odpis neizterljivih terjatev v skupni višini 8.221,62 EUR 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 20,69 EUR, najvišja pa 3.731,99 EUR. Znesek za odpis predstavlja terjatev za skupno šest dolžnikov.

Dva najemnika, katerih terjatev se predlaga v odpis, sta umrla. Iz sklepov, izdanih v zapuščinski obravnavi izhaja, da zapustniki niso zapustili premoženja. Pri enem najemniku je poteklo obdobje t.i. judikatne terjatve, v katerem bi lahko na podlagi pravnomočnega izvršilnega naslova predlagali izvršbo, sicer pa ta najemnik sedaj redno plačuje tekoče obveznosti, kakor tudi obveznosti iz

naslova obročnega odplačila dolga. Za tri dolžnike pa 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. Odpust obveznosti učinkuje za vse terjatve upnikov in s pravnomočnostjo predmetnega sklepa prenehajo pravice upnikov do uveljavitve plačila terjatve.

V odpis se predlagajo terjatve, za katere je s strani upravnika ugotovljeno in dokazano, kot smo že omenili, da so izčrpana vse možnosti izterjave, kar v konkretnih primerih pomeni:

- da zapustnik, kot je razvidno iz sklepa o dedovanju oz. obvestila sodišča-zapuščinskega oddelka, ni zapustil premoženja, ki bi bilo predmet dedovanja in bi lahko v višini dedovanega premoženja za plačilo dolga bremenili dediče zapustnika,
- 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,
- da je sodišče izdalo sklep o zaključenem stečajnem postopku z odpustom obveznosti dolžnika.

Dolžniki, za katere se predlaga odpis, prejemajo denarno pomoč oz. denarne prejeme, ki v skladu z Zakonom o izvršbi in zavarovanju niso rubljivi, z drugim premoženje 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 dolžniki izkažejo željo in podajo vlogo za takšen način poplačila dolga. Prav tako upravnik in lastnik sodelujeta s Centrom za socialno delo in Območnim združenjem rdečega križa ter določenimi posamezniki, ko rešujemo finančne težave in stiske družin in posameznikov.

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.

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 8.221,62 EUR.«

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Številka:
Slovenske Konjice, dne

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