



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

Številka: 032-2/2015
Datum: 4. maj 2017

OBČINA LENART
Trg Osvoboditve 7
2230 LENART

ŽUPAN mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.

ZADEVA: KONČNO POROČILO O NADZORU OBČINSKIH STANOVANJ
ZVEZA: Letni program dela Nadzornega odbora Občine Lenart za leto 2016 z dne, 16.3.2016 in Napoved nadzora z dne, 28.06.2016.

Nadzorni odbor Občine Lenart (v nadaljevanju NO) je v skladu s svojim letnim programom dela za leto 2016 v mesecu juliju 2016 izvedel nadzor.

Nadzor je bil opravljen dne, 07.07.2016, v prostorih Občine Lenart.

V nadaljevanju poročila so navedene postavke/področja nadzora, sodelujoči, ugotovitve, ocene in mnenja ter priporočila (v skladu s 14. členom Poslovnika NO Občine Lenart).

Datum in čas nadzora:

07.07.2016 14:00 – 18.00

Nadzorovanec:

Občina Lenart

Nadzorniki :

Ksenija Ilich,
Urška Možina,
Mihaela Vidovič.

Na nadzoru je bila prisotna Uslužbenka Občine Lenart:

Gospa Brigita Rojs, višji svetovalec za splošne in pravne zadeve.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

Postavke /področja nadzora – ugotovitve, ocene in mnenja ter priporočila:

1. Pravne podlage za dodelitev neprofitnih stanovanja v najem : Stanovanjski zakon, Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Občina Lenart ima v lasti in posesti 60 stanovanj, ki jih oddaja kot neprofitna stanovanja.

Prva pravna podlaga za oddajo teh stanovanj je **Stanovanjski zakon** (Ur.l.RS, št.63/03). Na podlagi 87. člena tega zakona je iz 1. odstavka razvidno, da takrat kadar oddaja neprofitno najemno stanovanje v najem občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, se postopek dodelitve stanovanja v najem začne na podlagi Javnega razpisa.

Druga pravna podlaga je **Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem**, št.352-11/2012, ki je bil objavljen v MUV-u 9/2012 dne, 10.04.2012. Ta razpis je bil objavljen tudi na spletni strani in oglasni deski Občine Lenart.

Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem;
- podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi;
- dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi;
- podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe in varščine ter pogoje glede plačila;
- podatek o morebitni odločitvi najemodajalca o oblikovanju ločenih prednostnih list po drugem odstavku prejšnjega člena tega pravilnika;
- okvirno število razpoložljivih neprofitnih stanovanj, pri čemer se posebej opredelijo stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu tega pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine za uporabo stanovanja, upoštevaje tudi podatek o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
- opredelitev prednostnih kategorij prosilcev;
- podatek o prednostni kategoriji prosilcev, če eden ali več prosilcev doseže v razpisu enako;
- število točk po obrazcu za oceno stanovanjskih razmer;
- okvirni rok, v katerem bodo neprofitna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem;
- rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa;
- višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin;

- možnost spremembe najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, skladno z 90. členom zakona.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št.14/04, 34/04, 62/06, 11/2009, 81/2011) je ključna pravna podlaga, katero Občina uporablja pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Ta pravilnik določa:

- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja;
- kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev;
- kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter zavezance zanj;
- površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj;
- postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj;
- napotke za uporabo neprofitnih stanovanj;
- zamenjave neprofitnih stanovanj;
- izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj;
- postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja;
- pojasnila za uporabo pravilnika ter obrazca za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki sta kot prilogi sestavni del pravilnika.

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja morajo po Javnem razpisu oddati **Vlogo za dodelitev neprofitnih stanovanj**.

K vlogi morajo predložiti naslednje listine:

- izjava o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjava o premoženjskem stanju;
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno;
- pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega pravilnika;
- drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere;
- izjava o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

2. Razpisni postopek

Na podlagi sklepa župana Občine Lenart, št.352-11/2012, z dne, 24.04.2012, je bila imenovana 3 članska komisija, ki je proučila utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj. Komisija lahko določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge. Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom. Dokler predpisani rok za dopolnitev vlog ne preteče, ni mogoče sestaviti Prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Pri proučitvi vseh okoliščin, pomembnih za uvrstitev in razvrstitev udeležencev razpisa na Prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, uporabljajo najemodajalci za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer, v katerih živijo udeleženci razpisa in njihovi ožji družinski člani, **Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev**. Ta obrazec je sestavni del tega zgoraj omenjenega Pravilnika.

Mnenje:

Nadzorni odbor je ugotovil, da je Komisija Občine Lenart pri svojem delu, v razpisnem postopku uporabila **Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev**. S pomočjo tega obrazca je točkovala vsako vlogo posebej. Komisija je po ogledu stanovanjskih razmer prosilcev sestavila točkovalni zapisnik na podlagi tega obrazca.

Nadzorni odbor je pregledal vloge in točkovalne zapisnike ter ugotovil, da je Komisija delovala skladno s Pravilnikom o dodelovanju neprofitnih stanovanj v najem. Delovala je tudi skladno z **Obrazcem za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev**. Tudi pri sestavi Prednostne liste in točkovanju je delovala skladno s Pravilnikom o dodelovanju neprofitnih stanovanj v najem.

3. Prednostna lista za oddajo neprofitnih stanovanj

Na podlagi vseh pravnih podlag in kriterijev je Občinska uprava Občine Lenart dne, 11.07.2012 izdala **Prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj**. Podlaga za izdajo Prednostne liste je 87. člen Stanovanjskega zakona, 23. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št.14/04, 34/04, 62/06, 11/2009, 81/2011) ter, Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter rešene pritožbe.

Lenart, 4. maj 2017



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

Komisija, ki je bila imenovana na podlagi sklepa župana, št. 352-11/2012, z dne 24.04.2012, je določila nov seznam upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Pravilnik določa, da se ta Prednostna lista objavi na spletni strani Občine Lenart www.lenart.si. Na tej listi so imena in priimki desetih upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Prvim šestim upravičencem je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem, zadnji štirje pa še čakajo na ustrežno dodelitev stanovanja. Ko vsem upravičencem iz te Prednostne liste dodelijo neprofitna stanovanja, se na podlagi novega Javnega razpisa pripravi nova Prednostna lista.

Mnenje:

Člani NO smo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pregledali vloge in točkavalne zapisnike. Ugotovili smo, da je Občina Lenart ravnala v skladu z veljavno zakonodajo. Na podlagi 23. in 24. člena Pravilnika o dodelovanju neprofitnih stanovanj v najem, ter Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj, je Občina Lenart ustrezno določila Prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj. Na podlagi omenjene liste je v skladu z določili dodelila upravičencem neprofitna stanovanja v najem. Na podlagi pregleda predložene dokumentacije, smo ugotovili, da je razpisni postopek bil izpeljan v skladu z zakonodajo, zato nimamo pripomb. Ugotovili smo tudi, da je bila Prednostna lista sestavljena ustrezno po točkovnem zaporedju. K poročilu prilagamo Prednostno listo, iz katere so razvidna tudi imena in priimki upravičencev.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017



OBČINA LENART

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GOR.
Telefon: 02/729-13-10, fax: 02/720-73-52

352-11/2012

17.08.2012

Občinska uprava Občine Lenart izdaja na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 63/03, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl. US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008) in 23. 24. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/2009, 81/2011), Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, št. 352-11/2012 (MUV, št. 9/2012) ter rešitvi pritožb izdaja in objavlja

PREDNOSTNO LISTO ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ

Komisija je v skladu z določili Javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, št. 352-11/2012, ki je bil objavljen v MUV-u št. 9/2012, dne 10.04.2012, Stanovanjskega zakona, Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj ter rešenih pritožbah, določila nov seznam upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, kot sledi:

Zap. št.	Priimek in ime upravičencev	Število članov družine	Število točk	Pripadajoča neto stanovanjske površine
1.	Lipnik Miran	4	410	nad 55 m ² do 65 m ²
2.	Hafner Gorazd	3	400	nad 45 m ² do 55 m ²
3.	Breznik Janez	1	350	od 20 m ² do 30 m ²
4.	Španinger Bojan	2	350	nad 30 m ² do 45 m ²
5.	Rotar Jelka	4	280	nad 55 m ² do 65 m ²
6.	Pečko Rok	2	280	nad 30 m ² do 45 m ²
7.	Maltarić Goran	1	230	od 20 m ² do 30 m ²
8.	Lešnik Suzana	1	230	od 20 m ² do 30 m ²
9.	Rojs Anka	2	220	nad 30 m ² do 45 m ²
10.	Benko Manja	1	180	od 20 m ² do 30 m ²



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

4. Postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v 30. členu navaja, da lahko najemodajalci vsakih pet let preverijo ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 19. člena tega pravilnika. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve. Najemodajalci odločijo o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku. Zoper odločbo je ob upoštevanju statusa najemodajalca dopustna pritožba na pritožbeni organ iz 24. člena tega pravilnika.

Mnenje in priporočilo:

Nadzorni odbor ugotavlja, da Občina Lenart na podlagi 30. člena Pravilnika ne preverja, če najemnik ali uporabnik neprofitnega stanovanja še izpolnjuje dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Nadzorni odbor meni in predlaga, da Občina Lenart, na podlagi 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, vsakih pet let preveri ali najemnik in uporabnik neprofitnega stanovanja še izpolnjuje dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Socialni položaj najemnikov se lahko po petih letih spremeni in zato predlagamo Občini Lenart, da po tem obdobju ponovno preveri upravičenost oziroma neupravičenost najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja.

5. Ugovor oz. pojasnilo župana glede predloga poročila o nadzoru občinskih stanovanj

Dne 19. aprila je NO po elektronski pošti zoper predlog poročila prejel ugovor oz. pojasnilo župana v delu zaključka poročila, kjer je NO podal svoje mnenje in priporočilo. Ker ugovor oz. pojasnilo župana ni bilo podpisano in požigosano, ga NO kot takega ni mogel obravnavati in da je 20. aprila poslal v dopolnitev oz. od Občine zahteval pojasnilo, da se NO pojasni, ali gre za uraden dokument Občine ali ne. Še isti dan je ga. Brigita Rojs podala pojasnilo, da je le-ta bil poslan nepodpisan zaradi odsotnosti g. župana na zadnji dan roka za podajo ugovora. Nato pa še isti dan poslala podpisan in požigosan ugovor oz. pojasnilo.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

V ugovoru oz. pojasnilu župan navaja, da nadzorni odbor na samem pregledu dne, 07.07.2016 ni obravnaval določil glede 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanja v najem (14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 47/14). V poročilu pa je navedel, da Občina Lenart teh določil ne preverja in da nadzorni odbor meni in predlaga, da Občina Lenart, vsakih pet let preveri ali najemniki in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja.

Določilo glede pravice preverjanja najemodajalca ali najemnik izpolnjuje pogoje za določitev neprofitne najemnine je določil Stanovanjski zakon leta 2003, ki tako v svojem 90. členu določa: Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona. Če najemnik ni upravičen do neprofitnega stanovanj, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določa pravilnik.

Po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 2003, se petletno obdobje lahko preverja šele od oktobra 2003 dalje. Preverjanje premoženjskega stanja tako ne velja za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo zakona. Takih najemnikov, ki so pogodbo o najemu sklenili pred oktobrom 2003 imamo trenutno 31.

Nadalje v ugovoru oz. pojasnilu župana se navaja, da najemniki v primeru poslabšanja socialnega stanja in zmanjšanja prihodkov, lahko preko Centra za socialno delo uveljavljajo pravico do subvencije najemnine za neprofitna stanovanja. Najemnikom, katerim Center za socialno delo izračuna upravičenost do prejema subvencije in tako zmanjšanja plačila najemnine (največ do 80%) izda odločbo. Upravičencev do subvencije v mesecu aprilu imamo trenutno 18. Nekateri so »stalni« upravičenci in jim je izdana odločba za enoletno obdobje, drugi pa so občasni in se jim pravica do subvencije spreminja, glede socialno stanje in prihodke.

Občina Lenart pojasnjuje tudi, da se pri razpisih za neprofitna stanovanja, glede na prihodke, ki jih imajo prosilci, oblikujeta dve ločeni lestvici in sicer lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere na podlagi 9. člena Pravilna o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine ter listo B za stanovanja, ki so po 10. členu Pravilnika glede na dohodek lahko zavezani plačati lastno udeležbo in varščino. Pri razpisu iz leta 2012 noben prosilec, kot posameznik ali družina – gospodinjstvo, ni imel premoženjskega stanja in prihodkov, da bi bil uvrščen na listo B.

V ugovoru oz. pojasnilu župan tudi navaja, da Občina Lenart sprotno spremlja najemnike, da večina le teh bodisi je sklenila najemno pogodbo pred letom 2003, bodisi prejema subvencijo najemnine celo leto ali občasno. V slednjih primerih je šteti, da ne presegajo cenzusa in seveda ne preverja materialnega stanja, saj ga je že v odločbi o subvenciji preveril CSD. Ob tem še pojasnjuje, da tudi tisti, ki so sklenili najemno pogodbo po letu 2003 in ki niso upravičeni do subvencije, s težavo plačujejo najemnino (in obratovalne stroške). Do



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR 2017

subvencije namreč niso upravičeni in presegajo cenzus, vseeno pa komaj redno poravnavajo najemnino.

Župan v pojasnilu tudi navaja, da so glede socialnega stanja najemnikov vedno v kontaktu s Centrom za socialno delo Lenart, ki jim preverja stanja. Prav tako ugotavljajo, da ni najemnikov, ki bi presegali cenzus, ki bi posledično pomenil, da bo najemnik plačeval tržno najemnino.

6. Obravnavanje ugovora oz. pojasnila župana

NO verjame, da Občina sproti spremlja najemnike, ter njihov socialni status, ter morebiti v nastalih spremembah ustrezno tudi ukrepa. Kot je navedeno v ugovoru oz. pojasnilu župana je socialna slika v tem trenutku vseh najemnikov šibka, vendar se lahko v prihodnje ta slika najemnikov spremeni in bi morebiti lahko prišlo do zlorabe pravice.

NO po prejetem pojasnilu oz. ugovoru, še vedno predlaga, da občina Lenart, na podlagi 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, vsakih pet let preveri ali najemnik in uporabnik neprofitnega stanovanja še izpolnjuje dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Socialni položaj najemnikov se lahko po petih letih spremeni in zato predlagamo Občini Lenart, da po tem obdobju ponovno preveri upravičenost oziroma neupravičenost najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja.

Poročilo pripravile:

- Mihaela Vidovič
- Urška Možina
- Ksenija Ilich

Jožica Krajner l.r.
Predsednica NO Občine Lenart

Vročiti:

- županu Občine Lenart mag. Janezu KRAMBERGERJU, dr. vet. med.

Lenart, 4. maj 2017