

Na podlagi 6. odstavka 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 94/07) in po določbah 44., 45. člena Statuta Občine Ig (Ur.l. RS št. 129/06, 124/07 in 90/10) ter 10. in 11. člena Poslovnika nadzornega odbora Občine Ig izdaja Nadzorni odbor Občine Ig naslednje



**OBČINA IG**

Prejeto: 23 -01- 2013	Sig.z.: 001
Šifra zadeve: 013   010   2012	Vredn.:
	Pril.:

## P O R O Č I L O

**o nadzoru gospodarjenja s stanovanji Občine Ig za leto 2011**

**Številka 3/2012**

Ig, december 2012

Nadzorni odbor je na svoji 13. redni seji dne 31.7.2012 sprejel sklep, da to nalogo, ki je bila predvidena kot tretja naloga v letnem programu dela Nadzornega odbora za leto 2012 opravi Milena Povšič.

Nadzorovana oseba: Občina Ig, občinska uprava

Odgovorne osebe: Janez Cimperman, župan Občine Ig  
Janez Miklič, direktor občinske uprave Občine Ig

Predmet pregleda: Nadzor gospodarjenja s stanovanji Občine Ig za leto 2011

Pri pregledu je sodelovala: ga.Marjetka Pintarič Župec, višja svetovalka

## SPLOŠNI DEL

### Pravne podlage:

- Stanovanjski zakon (Ur.l.RS, št. 69/03)
- Zakon o spremembah in dopolnitvah SZ (Ur.l.RS, št. 57/08)
- Stvarnopravni zakonik (Ur.l.RS, št. 87/02)
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka v rezervni sklad (Ur.l.RS, št. 11/04)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb... (Ur.l.RS, št. 20/04)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l.RS, št. 131/03 in 142/04)

## UGOTOVITVE

Med Mestno občino Ljubljana in ostalimi novonastalimi občinami je bila opravljena delitvena bilanca. Z dogovori o delitvi premoženja so se novonastale občine in Mestna občina Ljubljana dogovorile, da se nepremičnine delijo po legi, kar pomeni, da nepremičnina pripada občini, na območju, katere nepremičnina leži. Dogovor, s katerim so bila urejena premoženjska razmerja med občinami, ki so bile ustanovljene na območju prejšnjih ljubljanskih občin, je Občina Ig podpisala dne 6.3.2001. Dne 19.3.2001 je bil podpisan tudi Dodatek k dogovoru o delitvi premoženja z namenom ureditve delovanja Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin in načina gospodarjenja ter upravljanja s stanovanji, ki v 1. točki določa, da se Občini Ig zapisniško preda vsa stanovanja iz skupnega nerazdeljenega premoženja, ki ležijo na njenem teritoriju z vso razpoložljivo dokumentacijo.

Iz primopredajnega zapisnika o predaji stanovanj in dokumentacije izhaja, da je bilo Občini Ig predano dne 10.12.2003 **osem stanovanj** in vsa razpoložljiva dokumentacija. V decembru 2003 so bila Občini Ig prenakazana tudi vsa sredstva po finančnem poročilu v višini 1.214.142,00 tolarjev.

Ob prevzemu so bila vsa stanovanja polno zasedena, obračunavala se je neprofitna najemnina na osnovi točkovanja, ki ga je že predhodno izvedla bivša občina Vič-Rudnik. Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let in stroške financiranja sredstev.

**Dve** prevzeti stanovanji sta se nahajali v objektu – stara pošta, Banija 4, ostalih **šest** stanovanj pa se nahaja v blokovskem naselju:

Naslov	Številka stanovanja	Uporabna površina - m <sup>2</sup>
Zagorica 3	15	58,08
Zagorica 5	12	58,06
Zagorica 5	16	58,15
Zagorica 7	26	57,63
Zagorica 11	25	57,65
Zagorica 13	22	22,81

Upravnik teh stanovanj je podjetje AKTIVA upravljanje d.o.o.,s katerim je Občina Ig sklenila pogodbo, ki opredeljuje njegova pooblastila: izvaja sklepe etažnih lastnikov, skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, poskrbi za porazdelitev in izterjavo obveznosti, upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem. Rezervni sklad je enako kot določitev upravnika obvezen in je namenjen kritju bodočih stroškov rednega vzdrževanja. Občina Ig plačuje za pogodbene storitve upravniku 0,4 % od neprofitne najemnine stanovanj.

Zaradi gradnje Centra Ig je bilo potrebno porušiti objekt – stara pošta, Banija 4. Občina Ig je v postopku pridobivanja dokumentacije za gradnjo Centra Ig urejala tudi nadomestna stanovanja za dve podnajemnici, ki sta stanovali v tem objektu. Eni podnajemnici je Občina Ig ponudila najemno stanovanje v POŠ Iška vas v izmeri 39,41 m<sup>2</sup>. Za drugo podnajemnico je Občina Ig najela stanovanje na naslovu Čolnarska ulica 32, Ig, v izmeri 55,64 m<sup>2</sup>. Stanovanje ni bilo primerno za bivanje, zato ga je Občina Ig v celoti obnovila v vrednosti 4.186.249 SIT, t.j. 17.469 €. Navedeni znesek se je obračunaval z mesečno najemnino. Najemno razmerje je poteklo 31.12.2011 zato je najemodajalec na osnovi sklenjene pogodbe najemniku – Občini Ig, vrnil dne 30.1.2012 razliko med amortizirano vrednostjo investicijskih del in obračunanimi najemninami v višini 5.161,52 €.

Občina Ig je tudi lastnica stanovanjske hiše z vrtom in dvoriščem na naslovu Vrbljenje 11, Ig, ki jo oddaja v najem od 1.10.2003.

Občina Ig je letu 2011 v proračunu načrtovala **prihodke** iz naslova neprofitnih najemnin za stanovanja v višini 12.364 €, letna realizacija prihodkov pa je znašala 12.550 €.

Skupni **odhodki** - tekoče vzdrževanje stanovanj, sredstva za rezervni sklad so bila predvidena v višini 11.975 €, porabljen pa je bilo 6.740 € t.j. le 56 % načrtovanih sredstev, ker upravnik ni izvedel naročila vgradnje delilnikov z daljinskim odčitavanjem. Delilniki bodo predvidoma vgrajeni do konca leta 2012.

Stanovanja, ki so bila zgrajena pred letom 1990 in so v letu 2003 postala last Občine Ig niso bila v vsem tem obdobju deležna večjih investicijskih posegov, verjetno tudi zaradi pomanjkljive občinske stanovanjske politike.

Stanovanjski zakon v svojem 154. členu podrobno določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju:

- sprejema in uresničuje stanovanjski program,
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj,
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom,
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem,
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing),
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno,
- s sredstvi državnega proračuna,
- s sredstvi namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja,
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

## PRIPOROČILO





Nadzorni odbor priporoča, da odgovorne osebe sprejmejo **stanovanjsko politiko občine**, le ta pa se konkretizira v **stanovanjskem programu**, ki ga mora sprejeti občinski svet.

Skladno s 6. odstavkom 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. L. RS šte. 94/07) 1. odstavkom 48. člena Statuta Občine Ig (Ur.L. RS šte.: 129/06, 124/07 in 90/10) 4. odstavkom 12. člena Poslovnika nadzornega odbora Občine Ig, morajo poročilo nadzornega odbora obravnavati: občinski svet, župan in organi porabnikov občinskih proračunskih sredstev, ter upoštevati njegova priporočila in predloge v skladu s svojimi pristojnostmi.

Vročiti:

- županu Občine Ig
- direktorju občinske uprave
- občinskemu svetu Občine Ig
- arhiv nadzornega odbora

Nadzorni odbor Občine Ig:

- Angelca Kuralt 
- Milena Povšič 
- Martina Uršič 
- Darinka Virant 
- Špela Žagar 