

**OB INA KAMNIK**  
**NADZORNI ODBOR**  
**Glavni trg 24**  
**1240 KAMNIK**

Številka: 032-0008/2011

Datum: 31.03.2014

Na podlagi 45. člena Statuta Obine Kamnik (Ur. list RS, zt. 101/2008, 45/2010. 34/2012) in 28. člena Poslovnika o delu Nadzornega odbora Obine Kamnik je Nadzorni odbor Obine Kamnik na 30. seji dne 31.03.2014 sprejel

**PORO ILO O OPRAVLJENEM NADZORU**  
**ZAKONITOSTI IN SMOTRNOSTI RABE JAVNIH SREDSTEV S STRANI**  
**OB INSKIH ORGANOV IN OB INSKE UPRAVE OB INE KAMNIK PRI**  
**GOSPODARJENJU Z OB INSKIMI NEPROFITNIMI STANOVANJI**  
(Poro ilo je dokon ni akt Nadzornega odbora Obine Kamnik)

## **1. KRATEK POVZETEK**

Na podlagi 44. člena Statuta Obine Kamnik in 27. člena Poslovnika Nadzornega odbora Obine Kamnik in na rta dela Nadzornega odbora Obine Kamnik za leto 2014 je Nadzorni odbor na svoji 29. seji, dne 25.02.2014 sprejel Osnutek poro ila nadzora zakonitosti in smotrnosti rabe javnih sredstev s strani ob inskih organov in ob inske uprave Obine Kamnik pri gospodarjenju z ob inskimi neprofitnimi stanovanji.

**2.1** Glavne ugotovitve opravljenega nadzora so:

**2.1.1.** Ob ina Kamnik po predlo0enih podatkih razpolaga s 166 stanovanji (v 66 ve stanovanjskih stavbah), ki jih oddaja kot neprofitna stanovanja in ki imajo po vrednotenju GURS skupno vrednost 13.814.254 ". Pregled je temeljil na naklju ni izbrani dokumentaciji (pogodbe o medsebojnih razmerjih med lastniki, pogodbe o upravljanju) za 48 stavb, 23 pogodb za najem neprofitnega stanovanja in en primer postopka za dodelitev neprofitnega stanovanja.

**2.1.2.** Od vseh predlo0enih podatkov za 48 stavb imata le dve stavbi veljavno »pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij med lastniki« in »pogodbo o upravljanju«, usklajeni z zakonskimi dolo ili. Od vseh navedenih stavb so v 19 primerih pogodbe o upravljanju datirane pred 1.1.2004, ko je za el v celoti veljati »novi stanovanjski zakon SZ-1« in »Stvarnopravni zakonik SPZ«. Od preostalih 46 stavb, ki nimajo pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij med lastniki, tudi pogodbe o upravljanju ne morejo nadomestiti le-teh. Po

tolma enju pravnikov bi namre morale izpolnjevati minimalne pogoje, ki urejajo osnovne odnose med solastniki stavb pri delitvi, uporabi in upravljanju skupnih prostorov. Od vseh 48 pogodb o upravljanju je 31 pogodb brez veljavnih podpisov; 11 pogodb nima sicer podpisov vseh lastnikov, vendar pa to zadoz a za izbor in sklenitev pogodbe z upravnikom.

- 2.1.3.** Najemne pogodbe urejajo osnovni odnos med lastnikom in najemnikom in morajo vsebovati z zakonom predpisane sestavine. Od 23 predlo0enih najemnih pogodb jih je 8 datiranih v obdobju med 1992-2003, ko je za el veljati novi stanovanjski zakon in je stari postal neveljaven. Za najemne pogodbe na Klav i evi, kjer je devet stanovanj v lasti ob ine, ugotavljamo, da niso v celoti usklajene z veljavno zakonodajo. Razen redkih izjem velja isto za preostale pregledane pogodbe, vklju no s stavbo na Poti na Poljane 2, ki je v celoti v lasti Ob ine.
- 2.1.4.** V celoti gledano je iz predlo0ene dokumentacije skoraj nemogo e razvozlati, kako se delijo, merijo, ugotavljajo strozki za individualne in skupne obratovalne strozke in po kakznih cenah.
- 2.1.5.** Postopek za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil prikazan za en primer in je bil po presoji s formalnega staliz a izpeljan korektno in v skladu z veljavno zakonodajo.
- 2.1.6.** Iz zgoraj navedenega izhaja, da Ob ina Kamnik kot lastnica tolikega ztevila stanovanj nima urejene dokumentacije, niti ni ta pogodbeno dokumentacija v skladu z veljavno zakonodajo. Posebej je nerazumljivo, da ta ugotovitev velja tudi za najemne pogodbe, ki jih Ob ina pripravlja in sklepa sama s svojimi najemniki neprofitnih stanovanj. Glede na odgovore Ob ine o organizaciji dela, delitvi dela ter odgovornih osebah na tem podro ju to niti tako presenetljivo. Vsekakor ugotavljamo, da se Ob ina ne obnaza kot dober gospodar pri upravljanju javnega premo0enja, ki ji je bilo zaupano.
- 2.1.7.** eprav Ob ina nima zakonskih pooblastil, da bi posegala v medsebojna razmerja med lastniki stanovanj, bi pa kot lastnica tolikznega ztevila stanovanj lahko pomagala pri pripravi pogodb o medsebojnih razmerjih med lastniki oz. pogodb o upravljanju, saj ima edina ustrezne strokovne kadre. S tem bi bolje zaz itila svoje najemnike v ve stanovanjskih hizah kot tudi druge ob ane pred slabimi upravniki in posledi no tudi pred previsokimi strozki, saj je kon no Ob ina dol0na pomagati in varovati koristi vseh ob anov.
- 2.1.8.** Ob vseh nadzorih, ki so se v okviru nadzornega odbora opravili, ugotavljamo, da je klju ni problem, na katerega vedno znova naletimo, nestrokovnost »strokovnih« sluOb.

## **2. OSNOVNI PODATKI O NADZORU**

**2.1.** Ime nadzornega organa: Nadzorni odbor Ob ine Kamnik (NO).

**2.2.** Nadzorovani organ: Ob ina Kamnik.

**2.3.** Pooblaz enka: Anita Kotnik.

**2.4.** Predmet nadzora je zakonitost in smotrnost rabe javnih sredstev pri gospodarjenju z ob inskimi neprofitnimi stanovanji.

**2.5.** Nadzor je bil opravljen od 15.04.2013 do 10.02.2014.

### **3. UVOD**

#### **3.1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu Ob ina Kamnik:**

##### **3.1.1. Organi in organiziranost ter ztevilo zaposlenih**

Organi ob ine so: ob inski svet, Oupan in nadzorni odbor. Ob ina ima tudi druge organe, katerih ustanovitev in naloge dolo a zakon. Ob insko upravo ustanovi Ob inski Svet na predlog Oupana s sploznim aktom, s katerim dolo i njene naloge in notranjo organizacijo. V ob inski upravi skupaj s kabinetom Oupana je zaposlenih 52 oseb.

##### **3.1.2. Kratek opis podro ij dela, pristojnosti in odgovornosti z navedbo odgovorne osebe:**

Ob inska uprava opravlja upravne, strokovne, pospezevalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih sluOb iz ob inske pristojnosti. Ob insko upravo usmerja in nadzira Oupan, delo ob inske uprave pa vodi direktor ob inske uprave, ki ga imenuje in razrezuje Oupan. O sporih o pristojnosti med organi ob inske uprave odlo a Oupan. Direktor ob inske uprave je odgovoren za zakonitost poslovanja in dosledno izvajanje predpisov pri izvajanju nalog ob inske uprave. Ob ino predstavlja in zastopa Oupan.

##### **3.1.3. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora:**

- Sodelovanje med NO oziroma pooblaz enko Anito Kotnik je potekalo na osnovi pisno opredeljenih vprazanj NO. Nadzorovani organ je v dostavil seznam aktov in kopije nekaterih dokumentov (glej t . 5.1.1 in 5.1.2).
- Na dodatna vprazanja NO je Ob ina dne 27.8.2014 posredovala odgovore in kopije nekaterih dokumentov ( glej t . 5.1.3 in 5.1.4).
- Na prozjno NO je Ob ina 8.11.2013 dostavila ze nekaj dodatnih dokumentov (glej t . 5.1.5).

#### **3.2. Pravne podlage za izvedbo nadzora**

Pravne podlage so 25. len Poslovnika o delu Nadzornega odbora Ob ine Kamnik in »Na rt dela Nadzornega odbora Ob ine Kamnik za leto 2014«.

#### **3.3. Datum in ztevilka sklepa o izvedbi nadzora: Sklep ztevilka: 032-0008/2011.z dne 10.02.2014.**

#### **3.4. Namen in cilji nadzora**

##### **3.4.1. Kot je razvidno iz sklepa o nadzoru, je namen nadzora, da se preveri zakonitost, smotrnost poslovanja ob inskih organov, ob inske uprave pri gospodarjenju z ob inskimi neprofitnimi stanovanji. Zaradi obse0nosti naloge je bila ta razdeljena na naslednje sklope:**

- Evidentiranje vse dokumentacije, ki jo je Ob ina Kamnik dostavila Nadzornemu odboru.
- Evidentiranje vseh veljavnih predpisov v zvezi z uporabo, upravljanjem, vzdr0evanjem, evidentiranjem ve stanovanjskih stavb, urejanjem medsebojnih razmerij med eta0nimi lastniki, dajanjem stanovanj v najem, neprofitnimi stanovanji in to za obdobje uveljavitve stanovanjskega

zakona z vsemi spremembami in drugih predpisov, ki vplivajo na gospodarjenje s stanovanji, glede na datume predloženih pogodb.

- Sistematično analizo predloženih dokumentov.
- Ugotavljanje skladnosti najemnih pogodb, pogodb o urejanju medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki, pogodb o upravljanju ve stanovanjskih objektov ter drugih dokumentov z veljavnimi predpisi.
- Ugotavljanje ali je ob ina kot verjetno najveja posamična lastnica stanovanj pravočasno upoštevala veljavne predpise, opravljala svoje obveznosti iz zakonov, vodila ustrezno evidenco in kontrolo svojih aktivnosti, skrbela za racionalno gospodarjenje z zaupanim premoženjem ter poskrbela, da so stroški uporabnikov neprofitnih stanovanj v zvezi z upravljanjem stanovanj v pravem sorazmerju s kvaliteto storitev.
- Analizo notranje organiziranosti in delitve nalog ter odgovornosti znotraj občinske uprave.

#### **4. UGOTOVITVENI DEL**

##### **4.1. Pregled pridobljene dokumentacije in odgovorov**

**4.1.1.** Nadzorni odbor Obine Kamnik je z dopisom z št. 032-0008/2011 od 24.4.2013 zaprosil Obino Kamnik za podatke o poslovnih prostorih in stanovanjih, ki so v lasti Obine Kamnik ter za fotokopijo pogodbe, sklenjene za upravljanje in vzdrževanje občinskih stanovanj.

**4.1.2.** Preko E-pozte je pooblaščenka 27.5.2013 od tajnice NO dobila obvestilo, da je na razpolago dokumentacija, ki jo je pripravila Obina, in sicer:

- Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki ga je objavila Obina Kamnik
  - Odločbo o uvrstitvi na prednostno listo od 15.12.2011.
  - To kovalni zapisnik za enega od prosilcev; prednostno listo »A«; prednostno listo »B«; obvestilo o dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem od 28.11.2012.
  - Najemno pogodbo za najem neprofitnega stanovanja v stanovanjski hizi na Jurjevi 25 v Kamniku
- Pogodbo o izvajanju storitev zara unavanja in izterjave najemnin za stanovanja in poslovne prostore v lasti občine Kamnik ter obratna obratovalnih strozkov v ve stanovanjski stavbi Pot na Poljane 2 v Kamniku.
- Seznam osnovnih sredstev . poslovni prostori (izpis od 27.5.2013) s podatki o amortizacijski skupini, amortizacijski stopnji, nabavni, odpisani in sedanji vrednosti.
- Seznam osnovnih sredstev . stanovanj s podatki o amortizacijski skupini, nabavni, odpisani in sedanji vrednosti.
- Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem ve stanovanjske hize Livarska 5, Kamnik od 17.5.2005.
- »Pogodbe o opravljanju storitev upravljavca objekta« in sicer za objekte:
  - Klav ieva 13, Kamnik od 12.3.2004.
  - Klav ieva 11, Kamnik od 1.10. 1996.
  - Groharjeva ulica 4, Kamnik od 16.1.2011.
  - Ulica Matije Blejca 2, Kamnik od 25.10.1995 in aneksa od 14.1.2004.
  - Ljubljanska 1 c , Kamnik od 10.5.1994 in aneksa od 1.4.1996.

**4.1.3.** Preko E- pošte je pooblaščenka tajnico NO 19.8.2013 zaprosila za dodatne informacije, in sicer:

- Ali na nivoju občine obstaja strategija v zvezi z neprofitnimi stanovanji?
- Kateri občinski organ oz. občinska služba se ukvarja s tem področjem?
- Katere osebe v občinski upravi so zadolžene za področje poleg ga. Fujan?
- Za nadaljnje delo so potrebni naslednji dokumenti:
  - Pogodbe za urejanje medsebojnih razmerij za stavbe v katerih je več občinskih stanovanj, in sicer za: Klavirjeve 11 in 13; Groharjevo 4; Mercator; Ljubljansko 1 C, ; Matije Blejca 2; C 1 n; Pot na Poljane 2.
  - Za iste stavbe pogodbe o upravljanju (konkretne veljavne z vsemi aneksi in prilogi), razen za Groharjevo 4, ki je bila dostavljena.

**4.1.4.** Dne 2.9.2013 sem prejela z dopisom Občine Kamnik zt.: 3521-1/2013-2/5 od 28.8.2013 naslednjo dokumentacijo in odgovore na postavljena vpražanja:

- Pogodba o upravljanju, sklenjena med družbo Stupo, d.o.o. in etničnimi lastniki Klavirjeve 11, je veljavna; pogodbe o urejanju etničnimi lastniki niso sklenili.
- Pogodbe o upravljanju sklenjena med družbo SKG Upravnik, d.o.o. in etničnimi lastniki Klavirjeve 13, Ljubljanske 1/c, Matije Blejca 2 in Vegradom, d.d. (C1n) so veljavne; pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij etničnimi lastniki niso sklenili.
- Pogodba o urejanju medsebojnih razmerij med etničnimi lastniki Groharjeve 4 je bila posredovana naknadno dne 5.9.2013.
- Pogodba o upravljanju med družbo ista, d.o.o. in etničnimi lastniki poslovno stanovanjskega centra Kamnik (Mercator) je veljavna; pogodbe o medsebojnih razmerjih etničnimi lastniki niso sklenili.
- Stanovanjska stavba na Poti na Poljane 2 nima upravnika, ker ni zakonskih pogojev za imenovanje upravnika in je v 100% lasti Občine Kamnik.
- Glede strategije in organizacije dela v zvezi z neprofitnimi občinskimi stanovanji so bili posredovani naslednji odgovori:
  - Občina Kamnik nima sprejete strategije v zvezi z neprofitnimi stanovanji.
  - Stanovanjsko področje sodi v pristojnost Oddelka za premoženjsko pravne in splošne zadeve; pravna vpražanja s stanovanjskega področja rezujejo vodja in pravnice omenjenega oddelka.
  - S stanovanjskim področjem se ukvarjajo župan, podžupanja mag. Julijana Bizjak Mlakar in direktor mag. Ivan Kenda ter Oddelek za gospodarske dejavnosti in finance.
  - Iz »Pogodbe o izvajanju storitev zara unavanja in izterjave najemnin za stanovanja in poslovne prostore v lasti Občine Kamnik ter obratna obratovalnih strozkov v ve stanovanjski stavbi Pot na Poljane 2« sklenjene s SKG . UPRAVNIK d.o.o. od 31.12.2010 izhaja, da je skrbnica te pogodbe s strani naročnika ga. Lidija Fujan.

**4.1.5.** Na prožnjo o dodatnih podatkih sem prejela dne 8.11.2013 z dopisom zt. 3521-1/2013-2/5 ze naslednje dokumente in tolmačenja:

- Seznam občinskih stanovanj z vrednostmi po GURS.

- Fotokopije najemnih pogodb in sicer devet pogodb iz stavbe Klav i eva 13, pet pogodb iz Groharjeve 4, tri pogodbe iz Zikove 7 in pet pogodb iz stavbe Pot na Poljane 2.
- Dodana je bila še informacija v zvezi z rezervnim sklantom, da lahko ob ine v sklantu z zakonom same oblikujejo svoje sklade.

#### **4.2. Pregled veljavnih predpisov s tega podroja.**

Zaradi predloženih najemnih pogodb in pogodb o upravljanju, od katerih so bile nekatere podpisane že v obdobju 90-tih let, torej pred sprejetjem stanovanjskega zakona v letu 2003, ki je **razveljavil** stanovanjski zakon iz leta 1991 z vsemi spremembami vred, so navedeni zaradi primerjave tudi ti zakoni. Pri analizi so bili uporabljeni poleg zgoraj omenjene dokumentacije torej še sledeči predpisi:

- 4.2.1.** Stanovanjski zakon SZ, Ur.list RS, zt.18/91.
- 4.2.2.** Zakon o spremembah in dopolnitvah SZ, Ur.list RS, zt.21/94.
- 4.2.3.** Zakon o spremembah in dopolnitvah SZ, Ur.list RS, zt.23/96.
- 4.2.4.** Zakon o spremembah in dopolnitvah SZ, Ur.list RS, zt.01/00.
- 4.2.5.** Stvarnopravni zakonik SPZ, Ur.list RS, zt.87/2002.
- 4.2.6.** Stanovanjski zakon SZ-1, Ur.list RS, zt.69/03.
- 4.2.7.** Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, Ur.list RS, zt.11/04.
- 4.2.8.** Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, Ur.list RS, zt.20/04.
- 4.2.9.** Zakon o evidentiranju nepremičnin ZEN, Ur.list RS, zt.47/06.
- 4.2.10.** Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, Ur.list RS, zt.108/04.
- 4.2.11.** Uredba o označevanju o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov, Ur.list RS, zt.63/06.
- 4.2.12.** Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb Ur.list RS, zt.60/09.
- 4.2.13.** Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja.
- 4.2.14.** Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, Ur.list RS, zt.87/11.
- 4.2.15.** Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, Ur.list RS, zt.85/13.
- 4.2.16.** Stanovanjski zakon SZ-1-NPB4 (neuradno preizeno besedilo. Državni zbor):
  - SZ-1 Ur.list RS, zt.69/2003.
  - SZ-1A Ur.list RS, zt. 57/08.
  - SZ-1B Ur.list RS, zt. 87/11.
- 4.2.17.** Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, zt. 14/2004).
- 4.2.18.** Pravilnik o spremembah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, zt. 34/2004).
- 4.2.19.** Pravilnik o spremembah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, zt. 62/2006).
- 4.2.20.** Pravilnik o spremembah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, zt. 11/2009).

- 4.2.21. Pravilnik o spremembah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, zt. 81/2011).
- 4.2.22. Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora obine (Ur. list RS, zt. 23/09).

### 5.3. Analiza veljavnih predpisov, ki urejajo stanovanjsko področje

5.3.1. Stvarnopravni zakonik (Ur. list RS, zt. 87/2002) ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter načina in njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. Med stvarne pravice se šteje tudi lastninska pravica.

- Eta0na lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (drugi deli, ki so namenjeni skupni rabi eta0nih lastnikov in zemljišča, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine in sicer: stopnice, hodniki, kolesarnice, prostori za odlaganje odpadkov, zemljišča, skupni gradbeni elementi kot so streha, zidovi, stropi, fasada, dimniki, jazki in skupne instalacije ter drugi priključki, naprave in oprema)<sup>1</sup>.
- Eta0na lastnina nastane na osnovi pravnega posla in z vpisom v zemljiško knjigo. V kolikor je bila eta0na lastnina že vpeljana pred sprejetjem zakona, je treba smiselno uporabiti 108. člen, ki zahteva podatke o vseh eta0nih lastnikih, zemljiško knjigo označeno bo nepremičnina, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških delov na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med eta0nimi lastniki, kot je to predvideno v 116. členu.<sup>2</sup> Eta0ni lastniki **morajo** skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo zlasti:
  - Opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo eta0ne lastnike, ki bremenijo eta0ne lastnike, se določijo v 115. členu SPZ, ki pravi, da so pravice in obveznosti lastnikov na skupnih delih sorazmerne lastniškim delom
  - Način oblikovanja rezervnega sklada, se ta presega najnižji znesek.
  - Morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v eta0ni lastnini.
  - Način uporabe skupnih delov.
  - Namen uporabe posameznih delov v eta0ni lastnini.
  - Nastopanje eta0nih lastnikov v pravnem prometu.
  - Način upravljanja skupnih delov.
  - Uporabo posameznih delov v eta0ni lastnini v posebne namene.
  - Zavarovanje zgradbe kot celote.
  - Pooblastila upravnika, se določijo v 118. členu.
  - Pogodba o medsebojnih razmerjih mora biti sklenjena v pisni obliki in uveljavljena proti vsakemu novemu eta0nemu lastniku.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> SPZ . člen 105

<sup>2</sup> SPZ . člen 108

<sup>3</sup> SPZ . člen 116

- V zvezi z upravnikom velja naslednje:
  - e ima nepremičnina ve kot dva eta0na lastnika in ve kot osem posameznih delov, morajo eta0ni lastniki določiti upravnika.
  - Določitev upravnika se zateje za posel rednega upravljanja
  - Upravnik ima predvsem naslednja pooblastila:
    - Izvajati sklepe eta0nih lastnikov.
    - Skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov.
    - Poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti.
    - Upravljati z rezervnim skladom in skupnim denarjem.
    - Zastopati eta0ne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih eta0nih lastnikov vložiti tožbo za plačilo strožkov in obveznosti, ki bremenijo eta0nega lastnika<sup>4</sup>.
- Obvezni rezervni sklad je skupno premoženje eta0nih lastnikov. Sredstva vodi upravnik loeno na posebnem računu. Sredstva je mogoče uporabiti samo za poravnavo strožkov vzdrževanja in potrebnih izboljšav<sup>5</sup>

**5.3.2 Stanovanjski zakon SZ-1-NPB4** je doživljal mnogo sprememb, kar je razvidno iz 5.2.1; odločilni vpliv pa je imelo sprejetje stvarnopravnega zakonika leta 2002, ker je bila eta0na lastnina postavljena na nove pravne temelje. Poleg ostalega ureja pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, lastninsko pravna razmerja in upravljanje ve stanovanjskih stavb, stanovanjska najemna razmerja, pristojnosti in naloge države ter občin in na stanovanjskem področju, registre in inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničenjem določb tega zakona. Če ni s tem zakonom drugače določeno, se za lastninsko pravna razmerja v ve stanovanjskih stavbah ter upravljanje uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika (SPZ)<sup>6</sup>.

- Jasno so definirani vsi elementi stavbe, ki predstavljajo skupne prostore, skupne gradbene elemente, skupne instalacije ter zemljišče, na katerem stoji stavba ali pa še drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.<sup>7</sup>
- Predpisane so identifikacijske oznake stavb in stanovanj (zaradi vodenja podatkov iz registra stavb in stanovanj) ter drugih prostorov.<sup>8</sup>
- Opredeljen je pojem upravljanja ve stanovanjskih stavb (sprejemanje in izvrševanje odločitev, nastopanje v pravnem prometu in postopkih pred pristojnimi organi v zvezi z obratovanjem, vzdrževanjem in ohranjanjem bistvenih lastnosti ve stanovanjskih stavb. Minister s pravilnikom natančneje določa pogoje upravljanja, pooblastila upravnika ter ključne strožkov obratovalnih strožkov.<sup>9</sup>
- Definicija ožjih družinskih članov (tudi za določitev ožjih družinskih članov najemnika).<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> SPZ - člen 118

<sup>5</sup> SPZ - člen 119

<sup>6</sup> SZ -1- NPB 4 - člen 1

<sup>7</sup> SZ -1- NPB 4 - člen 5

<sup>8</sup> SZ -1- NPB4 - člena 7 in 8

<sup>9</sup> SZ -1 - NPB4 - člen 9

<sup>10</sup> SZ -1 NPB4 - člen 11



- Lastninsko pravna razmerja v ve stanovanjski stavbi ureja stvarnopravni zakonik Ul. RS 87/2002 in to med drugim lastninsko pravna razmerja na skupnih delih in sicer:<sup>11</sup>
  - Skupni deli ve stanovanjske stavbe so solastnina eta0nih lastnikov in jih uporabljajo eta0ni lastniki ter jih uporabljajo v skladu z njihovo naravo in namenom. Posebni skupni deli so dolo eni v pogodbi o medsebojnih razmerjih (samo skupni prostori in skupne naprave. Del zemljiz a, ki ima svojo parcelno ztevilko in je dolo en kot sestavni del stanovanja (atrij, odmerjeno parkirno mesto) se zteje za del stanovanja.
  - Posebni skupni deli so solastnina tistih eta0nih lastnikov, katerim slu0ijo. Solastnizki dele0 vsakega od njih se dolo i s pogodbo o medsebojnih razmerjih.<sup>12</sup>
- Razmerja lastnik . najemnik (poglavje II.3)<sup>13</sup>
  - Lastnik lahko z najemno pogodbo prenese izvrzevanje pravic, ki jih ima kot eta0ni lastnik na najemnika. V razmerju do drugih eta0nih lastnikov nastopa najemnik kot zastopnik lastnika, e ga eta0ni lastnik izrecno pisno pooblasti in o tem obvesti upravnika.
  - Najemnik ima glede rabe posameznega in skupnih delov enake pravice in dol0nosti kot eta0ni lastnik
  - e najemna pogodba ne dolo a druga e, je dol0nik vseh terjatev iz naslova obratovanja stavbe najemnik, dol0nik vseh ostalih terjatev pa eta0ni lastnik.
  - Eta0ni lastnik mora o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporo iti ime najemnika in ztevilko oseb, navedenih v najemni pogodbi.
- **Upravljanje ve stanovanjske stavbe (pogl. III; leni 25 do 31) Ę glej ýe Pravilnik o upravljanju ve stanovanjskih stavb Ur. list RS, ýt. 60/2009**
  - Za posle rednega upravljanja je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo ve kot polovico solastnizkih dele0ev. V to se ztejejo zlasti posli obratovanja in vzdr0evanja ve stanovanjskih stavb, dolo itev ter razrezitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanja skupnih delov v najem.
  - Obratovanje je sklepanje in izvrzevanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen stavbe kot celote. Sem se zteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele ve stanovanjske stavbe, e naprave ne omogo ajo individualnega odjema in obra una, varstvo pred po0arom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaz ito in rezevanje, iz enje skupnih prostorov, hiznizka opravila,..
  - Vzdr0evanje pa obsega sklepanje in izvrzevanje poslov, ki so potrebni, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen stavbe. V to se zteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje sistemov varstva pred po0arom in drugo.
  - Za redno upravljanje se zteje tudi vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odztevalnih ztevcov, ki omogo ajo posredno dolo anje

<sup>11</sup> SZ - 1 NPB4 - leni 18 - 20

<sup>12</sup> SZ NPB4 -1 - len 21

<sup>13</sup> SZ NPB4 -1 - len 24

dele0ev za porabljeni toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obra unski enoti.<sup>14</sup>

- Na rt vzdr0evanja: za zagotavljanje vzdr0evanja stavbe sprejmejo lastniki na rt za obdobje 1-5 let. Dolo ijo se del, ki se bodo opravila na in zagotavljanja denarnih sredstev z vpla ili v rezervni sklad. Odlo anje se zteje za posel rednega obratovanja.
- Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja
  - Ne glede na dolo bo 67. I SPZ (Ur. list RS, zt.zt. 87/02 in 18/07) odlo ajo lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja s soglasjem ve kot treh etrtin eta0nih lastnikov glede na njihove solastnizke dele0e. Ne glede na gornje je soglasje **vseh** eta0nih lastnikov potrebno za spremembe razmerja med skupnimi in posameznimi deli,õ ..
  - Delitev strozkov upravljanja: eta0ni lastniki so odgovorni za pla ilo vseh strozkov upravljanja in drugih strozkov, v skladu s svojimi solastnizkimi dele0i, e pogodba o medsebojnih razmerjih ne dolo a druga e.
  - Za pla ila strozkov obratovanja se upoztevajo merila s pravilnikom iz 9. lena, pri emer se za merilo pri delitvi teh strozkov upozteva ztevilo posameznih delov, povrzina posameznega dela in ztevilo uporabnikov posameznega dela.<sup>15</sup>
- **Pogodba o medsebojnih razmerjih** (pogl. III. 2; len 32 do 33)
  - Eta0ni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo na in upravljanja in rabe ve stanovanjske stavbe. Za izvajanje tega zakona se zteje, da je pogodba sklenjena, ko jo podpizejo eta0ni lastniki, ki imajo ve kot tri etrtine solastnizkih dele0ev. Sestavni del te pogodbe je tudi sporazum o dolo itvi ali spremembi solastnizkih dele0ev in morebitni sporazum o dolo itvi posebnih skupnih delov in solastnizkih dele0ev na posebnih skupnih delih, katere sprejmejo vsi eta0ni lastniki. Odlo itve, za katere je po dolo bah tega zakona potrebno soglasje vseh eta0nih lastnikov , se uredijo s posebnim aktom v pisni obliki.
  - Pogodba o medsebojnih razmerjih vsebuje poleg sestavin po SPZ ze zlasti: na in uporabe posebnih skupnih delov; posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja stavbe (varovanje, õ ), nastopanje lastnikov v pravnem prometu in na in obvez anja eta0nih lastnikov o zadevah upravljanja.
- **Zbor lastnikov in nadzorni odbor** (pogl.III. 3; I. 34 do 40)
  - O poslih upravljanja lahko lastniki odlo ajo s podpisovanjem listine ali na zboru lastnikov; zbor lahko skli e upravnik, eta0ni lastniki (ve kot ena petina lastnizkih dele0ev) ali nadzorni odbor. Sklicatelj pripravi predlog sklepov. Postopek podpisovanja listine; e ni bilo podpisanih dovolj lastnikov, lahko upravnik skli e zbor lastnikov po postopku iz 37. I.
  - Zbor lastnikov se skli e s pisnim vabilom, ki mora vsebovati datum zbora, predvideni dnevni red in predlog sklepa. Upravnik mora zbor sklicati najmanj 1 x letno. Zbor veljavno odlo a, e je navzo a taka

<sup>14</sup> Pravilnik o na inu delitve in obra unu strozkov za toploto, Ur.list RS, zt. 7/2010

<sup>15</sup> Pravilnik o upravljanju ve stanovanjskih stavb U. I. zt. 60/2009

ve in lastnikov, kot to določa zakon. Vabilo za sklic ponovljenega zbora mora vsebovati tudi opozorilo, da lahko zbor o predlogih, ki se nanazuje na redno upravljanje, sklepa z ve ino prisotnih eta0nih lastnikov (glede na solastniške dele0e). Zapisnik mora vsebovati kraj in as zbora, seznam navzo ih eta0nih lastnikov s podpisi, predloge sklepov in rezultate glasovanja.

- Eta0ni lastniki lahko imenujejo tudi nadzorni svet, ki nadzoruje delo upravnika ter daje pobude. Nadzor lahko na osnovi pooblastila izvaja tudi eden od eta0nih lastnikov.
- Rezervni sklad (pogl. III. 4, od l. 41 do 47)
  - Vpla evanje v rezervni sklad: Eta0ni lastniki lahko v na rtu vzdr0evanja dolo ijo vizji znesek mese nega vpla ila v sklad, kot je to dolo eno s pravilnikom o rezervnem skladu.<sup>16</sup> Ob ine lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev, e o tem obvestijo upravnika s prilo0enimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in vizino zbranih sredstev.
  - Nadaljnji leni obravnavajo na in vodenja ra una rezervnega sklada, na in gospodarjenja s temi sredstvi, na in uporabe teh sredstev in zavarovanje teh sredstev pred samovoljo upravnika. Vsa dolo ila v zvezi z rezervnim skladom smiselno veljajo tudi za ob ino.
- Upravnik ve stanovanjske stavbe (pogl. III.5; len 48 do 67)
  - Stavba z ve kot dvema eta0nima lastnikoma in ve kot osem posameznih delov mora imeti upravnika. Upravnik je pooblast enec eta0nih lastnikov, ki zastopa lastnike v poslih upravljanja stavbe. Kjer upravnik ni obvezen, morajo eta0ni lastniki sami zagotoviti izvrzevanje poslov upravljanja po tem zakonu. Dolo itev upravnika je posel rednega upravljanja. Upravnik je lahko fizi na ali pravna oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremi ninami oziroma eden od eta0nih lastnikov.
  - Upravnik ima poleg pooblasti iz stvarnopravnega zakonika ze naslednja:
    - Zastopa eta0ne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj.
    - Pripravi na rt vzdr0evanja ve stanovanjske stavbe, terminski plan ter skrbi za izvedbo.
    - Sestavi obra un strozkov upravljanja in strozke razdeli med eta0ne lastnike.
    - Poro a eta0nim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mese ne in letne obra une
    - Sprejema pla ila eta0nih lastnikov na podlagi mese nega obra una in pla uje obveznosti iz pogodb s tretjimi osebami.
    - Poda letno poro ilo o upravljanju objekta.
    - Opravi oztevil enje in ozna itev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo registrskih podatkov v register stavb.
    - Ima lahko ze druga pooblastila dolo eno s pogodbo o upravljanju.
  - Pogodba o opravljanju upravnizkih storitev

---

<sup>16</sup> SPZ Ur.list RS., zt 87/2002 ( len 119) in Pravilnik o merilih za dolo itev prispevka lastnika v rezervni sklad, Ur.list RS., zt 11/2004

- Razmerja med eta0nimi lastniki in upravnikom se uredijo s to pogodbo, ki lahko poleg pooblastil iz 50. l. dolo i ze druge pravice.
- Pogodba o upravljanju je sklenjena, ko jo podpize toliko lastnikov, kot je potrebno za sprejem sklepa.
- Eta0ni lastniki lahko ob dolo itvi upravnika pooblastijo enega ali ve lastnikov za podpis pogodbe.
- Pogodba o upravljanju u inkuje tudi proti lastnikom, ki je niso podpisali in proti vsem pravnim naslednikom lastnikov.
- Vsebina pogodbe o opravljanju upravnizkih storitev vsebuje zlasti: pooblastila in obveznosti upravnika, mese no pla ilo, ki pripada upravniku za opravljanju storitev in rok zapadlosti, as za katerega je sklenjena pogodbe in dan za etka veljavnosti.
- Ob sklenitvi pogodbe o opravljanju storitev upravljanja se upravniku izro i besedilo pogodbe o medsebojnih razmerjih. Upravnik mora pogodbo prou iti in lastnikom predlagati dopolnitve tako, da se dose0ejo najprimernejzi pogoji za obratovanje in vzdr0evanje.
- Eta0ni lastniki lahko odstopijo od pogodbe z odpovednim rokom najmanj tri mesece. Upravnik mora na dan prenehanja izdelati kon no poro ilo in sestaviti kon ni obra un. Sredstva na ra unu mora na dan prenehanja prenesti na ra un novega upravnika.
- Poro anje zboru lastnikov: upravnik mora enkrat letno poro ati lastnikom. (Glej »Navodilo o izdelavi poro ila o upravnikovem delu»<sup>17</sup>)
- Izstavljanja obra una strozkov: Upravnik mora vsakemu lastniku mese no izstaviti obra un strozkov, kjer mora biti lo eno prikazan vsak strozek obratovanja in vzdr0evanja ter upravnizkih storitev za celotno stavbo in dele0 posameznega lastnika, vizino mese nega pla ila v rezervni sklad in morebitna druga pla ila naslovnika ter stanje rezervnega sklada za celotno stavbo.
- Skupnost lastnikov (pogl. V., len 72 do 82 )  
Eta0ni lastniki lahko sprejmejo sklep, da se za upravljanje z ve stanovanjsko stavbo ustanovi skupnost lastnikov kot pravna oseba. Sprejeti morajo statut, ki ureja notranja razmerja. Skupnost pridobi lastnost pravne osebe z vpisom v sodni register. Ime mora biti sestavljeno samo iz besedne zveze »Skupnost lastnikov, ki se ji doda naslov stavbe.
- Stanovanjska najemna razmerja (pogl. VI.; l. 83 do0 .. ):  
• Neprofitno najemno stanovanje (pogl. VI.3, len 87- 90) oddaja ob ina, dr0ava.. v najem na podlagi javnega razpisa v skladu s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem<sup>18</sup>. Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedolo eni as. Najemodajalec ima pravico vsakih pet let zahtevati od najemnika, da predlo0i dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. e najemnik ni upravi en do takega stanovanja, se lahko najemna pogodba lahko spremeni v pogodbo za tr0no stanovanje po pravilniku. e se socialno stanje najemnika, ki pla uje tr0no najemnino, spremeni lahko najemnik zahteva spremembo v neprofitno.

<sup>17</sup> Navodilo o izdelavi poro ila o upravnikovem delu Ur. list RS, zt. 108/2004

<sup>18</sup> Pravilnik o dodeljevanju neprofit. stanovanj, Ur.list RS, 14/04; 34/04;62/06; 11/09; NPB 3

- Obvezne sestavine najemne pogodbe (pogl. VI. 4, len 91 do 92); najemna pogodba mora vsebovati:
  - Opis stanovanja, lego, povrzino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter na in uporabe stanovanja.
  - Identifikacijsko oznako iz katastra stavb.
  - Ime in priimek lastnika, dav no ztevilko, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj uporabljali stanovanje.
  - Odpovedne roke, ki jih dolo a 103. len SZ.
  - Vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj.
  - Dolo be o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdr0evanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe.
  - Vizino najemnine in roke pla evanja.
  - Na in pla evanja in obseg strozkov, ki niso zajeti v najemnini in se nanazajo na strozke za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje (individualni strozki obratovalni strozki) ter strozki za obratovanje skupnih delov (skupni obratovalni strozki).
  - Dolo be o na inu uporabe stanovanja ter na kakzen na in in v kaznih asovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja.
  - Na in predaje stanovanja.
  - as trajanja najemnega razmerja, e je za dolo en as.
- Obveznosti lastnika stanovanja (pogl. VI. 5, len 92- 93)
  - Lastnik mora izro iti stanovanje v stanju, ki najemniku omogo a normalno uporabo stanovanja v skladu z veljavnimi normativi in standardi; vzdr0evati stanovanje in skupne dele v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo ves as trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 125. lena<sup>19</sup>; odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.
  - e stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko najemnik predlaga, da stanovanjska inzpekcija odredi lastniku izvedbo potrebnih del.
- Pravice in obveznosti najemnika (pogl. VI. 6, l. 94 . 99). Najemnik mora :
  - Stanovanje uporabljati v skladu z najemno pogodbo.
  - Odgovarjati za zkodo zaradi nepravilne ali malomarne rabe stanovanja.
  - Dopustiti vstop lastniku v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja do 2x letno.
  - Poravnati strozke popravil, ki so posledica nepravilne ali malomarne rabe.
  - Obvez ati lastnika o napakah v stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi.
  - Pla evati najemnino ter strozke, ki se pla ujejo poleg najemnine
  - Pridobiti soglasje lastnika, e stanovanje ve kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v pogodbi.
  - Predlagati spremembo ztevila uporabnikov.

---

<sup>19</sup> Pravilnik o standardih vzdr0evanja stanovanjskih stavb in stanovanj u. l. zt.: 20/04 in 18/11

- Vzdrževati stanovanje v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.
- Nadalje ze: soglasje za posege v stanovanju; povrnitev lastnih vlaganj najemnika; popravila in izboljšave v najemnem stanovanju.
- Pravice najemnika stanovanja . len 100:
  - Uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem.
  - Opraviti popravila, e je to neodloljivo.
  - Zahtevati povrnitev zkode zaradi opustitev obveznosti lastnika.
  - Zahtevati vrnitev previsoko zara unane najemnine.
- Ostala določila iz lenov 102 do 114:
  - Odpoved najemne pogodbe.
  - Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika.
  - Sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju izven zakonske skupnosti.
- Stanovanjska najemnina (pogl. VII., leni 115 do 118): le določila za neprofitna stanovanja
  - Vrednost teh stanovanj se ugotavlja na osnovi »Pravilnika o doložitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja« Ur. list RS, št. 138/2006 in sicer: vrednost stanovanja = ztevilo točk x vrednost točke x uporabna stanovanjska površina x vpliv velikosti stanovanja(korekcijski faktor) x vpliv lokacije. Vrednost točke je 2,63 EUR v tolaški protivrednosti po srednjem tečaju BS na dan izračuna najemnine.
  - Neprofitna najemnina pokriva:
    - Stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške *opravljanja upravnizkih storitev, amortizacijo v Oiviljenjski dobi 60 let*, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče. Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna za ohranjanje uporabne vrednosti stanovanja za vsa doba trajanja in vsi sprotni elementi za preprečitev prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oz. stavbe. Med te stroške so vključeni tudi stroški zavarovanja skupnih delov stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znažati največ 1,11 % od vrednosti stanovanja (stara < 60 let) oz. 1,81% (stara > 60 let)
    - Stroški za opravljanje upravnizkih storitev so stroški (v obsegu iz zakona in pravilnika) smejo v najemnini znažati največ 0,4 % od vrednosti stanovanja letno.
    - Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in znaža 1,67 % letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let. Pri starejih se amortizacija ne obračunava; prizna se le strošek v vizini 0,97 % letno za amortizacijo dodatnih vlaganj.
    - Stroški financiranja so obresti na najeta posojila ali lastna sredstva in lahko znažajo največ 1,5% letno od vrednosti stanovanja
    - Vpliv lokacije lahko določijo in oblikujejo z odlokom in lahko znažajo največ 30 % od najemnine.
    - Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih
  - Inzpekcijsko nadzorstvo (pogl. X., len 124 . 135)
  - Svet za varstvo pravic najemnikov (poglavje XI. len 136 . 138)

- Obinski svet lahko ustanovi »svet za varstvo pravic najemnikov«.
- Dajanje pobud obinskemu svetu za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju; obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij.

## **5.4 Zakonitost in pravilnost poslovanja z obinskimi javnimi sredstvi**

### **5.4.1 Uvodne ugotovitve:**

- Namen naloge je bil ugotoviti ali Obina zakonito in pravilno posluje pri dodeljevanju neprofitnih obinskih stanovanj ter ali jih upravlja gospodarno in v skladu z zakonskimi predpisi. Seveda je bilo potrebno preveriti tudi ali je Obina, kot verjetno največji posamezni lastnik stanovanj v občini Kamnik, prispevala svoj delež pri uveljavljanju zakonskih določil na stanovanjskem področju.
- Posebno pozornost bi morala Obina posvetiti tudi individualnim in skupnim obratovalnim stroškom, ki po najemni pogodbi bremenijo najemnike neprofitnih stanovanj, ker so le-ti v slabem socialnem položaju in so zato najemnine nižje od tržnih. Socialno stanje je eden od glavnih pogojev za dodelitev takega stanovanja. Torej je ta kategorija občanov najbolj ranljiva pri sedanjem naraščanju tovrstnih stroškov.
- Razgibano dogajanje na področju stanovanj se je začelo s »Stanovanjskim zakonom . SZ« leta 1991, ki je na novo uredil ves sistem v povezavi z denacionalizacijo do tedaj družbenih stanovanj. S tem zakonom je bila postavljena pravna podlaga za ukinitve družbene lastnine in prehajanje s pravne ureditve stanovanjske pravice na najemna razmerja. V prvih spremembah tega zakona v letu 1994 so bila zajeta področja upravljanja ter razmerja med lastniki denacionaliziranih stanovanj in prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice. V letu 1996 so bile izpeljane spremembe na področju ve stanovanjskih stavb. V letu 2000 je bilo urejeno oblikovanje neprofitnih najemnin.
- Novi »Stanovanjski zakon SZ-1« iz leta 2003 je imel za cilj urediti med drugim naslednje:
  - boljše vzdrževanje stanovanjskega fonda,
  - vzpostavitev identifikacijske oznake stavb in stanovanj,
  - učinkovitejše upravljanje ve stanovanjskih stavb,
  - zbiranje sredstev za ve vzdrževalna dela preko rezervnega sklada,
  - poenostavitev in poenotenje neprofitnih najemnin na stroškovni ravni,
  - vzpostavitev katastra stavb.
- To je bilo mogoče narediti v celoti šele po uveljavitvi »Stvarnopravnega zakonika SPZ« leta 2002, ki ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice (tudi lastnina). Ta pregled zaporedja uveljavljanja zakonov na stanovanjskem področju je bil potreben, ker je pregled predlozene dokumentacije pokazal, da en del najemnih pogodb še vedno bazira na zakonskih določilih, ki so bila z novim stanovanjskim zakonom leta 2003 razveljavljena. Podobna ugotovitev velja za pogodbe o opravljanju upravnizkih storitev ter neurejena medsebojna razmerja med solastniki ve stanovanjskih stavb.
- Ugotoviti je bilo potrebno stanje pri uveljavitvi pogodb o medsebojnih razmerjih med lastniki in pogodb o upravljanju v praksi

- Eta0ni lastniki so bili dol0ni po 270. lenu Stvarno pravnega zakonika SPZ najkasneje do 1.1.2004 skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero naj bi predvsem opredelili strozke in obveznosti, ki bremenijo eta0ne lastnike na skupnih delih stavbe in so sorazmerni z njihovimi lastninskimi dele0i ali druga e dogovorjene, na in uporabe skupnih delov stavbe, zavarovanje zgradbe kot celote in nastopanje v pravnem prometu.
- Problem je nastal, ker se pogodbe o medsebojnih razmerij in pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stavbe niso sklepale lo eno ( in sicer najprej pogodba o medsebojnih razmerjih) in so nadalje uporabljali pogodbo o upravljanju , sklenjeno pred SPZ in SZ-1 ali pa naredili nekaj vmes. Pravna tolma enja (Pravna praksa) izhajajo iz staliz a, da lastnikom ve stanovanjskih stavb, ki so 0e imela upravnika pred 1.1.2004, ni bilo potrebno sklepati novih pogodb, e niso odstopale od zahtev 115. oz. 116. lena SPZ in sicer pri:
  - opredelitvi delitve strozkov za skupne dele stavbe
  - na inu uporabe in upravljanja skupnih delov stavbe
  - na inu oblikovanja rezervnega sklada
  - zavarovanju stavbe kot celote
  - namenu uporabe posameznih delov v eta0ni lastnini
  - pooblastilu upravnika in seveda
  - *razrezenem vprazanju solastnizkih dele0ev in eta0ne lastnine kot temelj medsebojnih razmerij na osnovi soglasnega dogovora med solastniki stavbe.*

**5.4.2. Skladnost predloženih dokumentov z veljavno zakonodajo** po kriterijih, ki so bili navedeni v predhodnih poglavjih (z ustreznimi dodatnimi tolma enji iz »Pravne prakse«) je torej potrebno najprej ugotoviti pri «*pogodbah o medsebojnih razmerjih med lastniki*«, nato pri »*pogodbah o storitvah pri upravljanju ve stanovanjskih stavb*« in na koncu ze pri »*najemnih pogodbah*« in sicer:

- e s tega zornega kota najprej analiziram »pogodbe o medsebojnih razmerjih« ugotavljam slede e:
  - Ob ina Kamnik razpolaga s 166 stanovanji, ki jih oddaja kot neprofitna najemnzka stanovanja in to v 66 ve stanovanjskih stavbah.
  - Po podatkih GURS znaza sedanja vrednost teh stanovanj 13.814.254 EUR.
  - Prejeli smo le dve pogodbi o medsebojnih razmerjih med lastniki, ki sta skladni z veljavnimi predpisi; ena ve stanovanjska stavba je v celoti v lasti Ob ine in zato ne potrebuje teh pogodb. e upoztevamo ugotovitev iz »Pravne prakse«, da lahko ta dokument nadomestijo tudi pogodbe o opravljanju storitev upravljanja ve stanovanjske stavbe, e zadovoljujejo naslednje zahteve (*razrezeno vprazanje solastnizkih dele0ev in eta0ne lastnine kot temelj medsebojnih razmerij na osnovi soglasnega dogovora med solastniki stavbe, opredelitev delitve strozkov za skupne dele in upravljanje le-teh, na in oblikovanja rezervnega sklada, zavarovanje stavbe kot celote,0* ).
  - Prejeli smo 48 pogodb o opravljanju storitev upravljanja za ve stanovanjske stavbe, katerim razen dveh »pogodba o medsebojnih



razmerjih med lastniki« ne služi kot osnova za upravljanje ve stanovanjskih stavb po veljavni zakonodaji.

- Od vseh navedenih stavb so v 19 primerih pogodbe o upravljanju datirane pred 1.1.2004, ko je prišlo v celoti veljati le novi stanovanjski zakon SZ-1 in SPZ in ko je vsa dotedanja stanovanjska zakonodaja postala neveljavna. Nekatere pogodbe nosijo celo letnice od 1992 . 1998.
- Od vseh predloženih 48 pogodb o upravljanju le dve v celoti upoštevana veljavno zakonodajo. Ostalih 46 pogodb tudi po tolmaj enju pravne prakse ne more nadomestiti pogodb o medsebojnih razmerjih, ker ne izpolnjujejo osnovnih pogojev iz 3. odstavka te točke.
- Od vseh 48 pogodb je 31 pogodb brez podpisov, 11 jih je delno podpisanih (kar zadošča za tako pogodbo) in od teh v 7 primerih ni mogoče najti podpisa Obine.
- Niti v eni pogodbi pa ni mogoče najti obveznega določila glede zavarovanja stavbe kot celote. Le v 7 pogodbah so kriteriji za obračun stroškov dovolj jasni.
- Objekt Pot na Poljane 2 je v celoti v lasti Obine Kamnik in vsem petim najemnikom zanje obračunava obratovalne in individualne stroške SKG- Upravnik d.o.o.. Pri tem pa je zanimivo, da imajo trije najemniki v svojih pogodbah citirano tako »pogodbo o medsebojnih razmerjih med lastniki« kot tudi »pogodbo o opravljanju upravnizkih storitev«, ki za ta objekt sploh ne obstaja. Ena najemna pogodba celo nima določene deleže v %, ki ga stanovanje predstavlja.
- Kontrola stanja stanovanj, ki so v uporabi.
- Kakšen pa je v vseh teh stavbah dejanski način zbiranja in obračunavanja stroškov za skupne dele, za opravljanje upravnizkih storitev, za individualne obratovalne stroške, za zavarovanje celotne stavbe, za rezervni sklad pa mi ni znan. Gornji podatki so analizirani na osnovi dokumentacije, ki mi jo je uradno dostavila Obina Kamnik.
- **Najemna pogodba** je dokument, ki ga lastnik - najemodajalec predloži najemniku v podpis. V njem morajo biti navedene, poleg osnovnih podatkov o najemnem stanovanju vse pravice in obveznosti tako najemnika kot lastnika. Najemnika mora seznaniti tudi z medsebojnimi razmerji med uporabniki stanovanj v ve stanovanjski stavbi. Popolnoma razumljivo je tudi, da morajo biti vsa določila usklajena z veljavnimi predpisi. Zato so tudi predpisane obvezne sestavine pogodbe.
  - Kot je bilo že navedeno, sem prejela fotokopije najemnih pogodb le za naključno izbrane stavbe in sicer devet pogodb za Klav i evo 13, štiri pogodbe za Groharjevo 4, eno za Groharjevo 6, pet za Pot na Poljane 2, tri za Zikovo 6 in eno za Jur i evo 25; torej skupaj 23 pogodb.
  - Od teh osem pogodb sega v obdobje 1992- 2003, ko je začel stopiti v veljavo novi stanovanjski zakon SZ-1 in so bili razveljavljeni vsi zakonski predpisi pred sprejetjem le-tega. Sicer ima nekaj od navedenih pogodb anekse z datumom po letu 2003, ki pa so evidentirali le spremembe oseb v najemnem stanovanju, niso pa spreminjali drugih določil.
  - V stavbi na Klav i evi 13 je devet neprofitnih stanovanj v lasti Obine Kamnik. Za stavbo ni bila sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih

med lastniki. Tudi pogodba o upravljanju nima podatkov o lastniških delih in podpisov eta0nih lastnikov (da bi lahko vsaj delno nadomestila pogodbo o medsebojnih razmerjih), ima neuporaben seznam storitev upravnika, nejasno delitev skupnih obratovalnih strozkov, niti ni omenjen rezervni sklad. Zato tudi najemne pogodbe niso mogle imeti ustreznih osnov, da bi zagotovile pravilne obvezne sestavine , kot jih zahteva SZ-1. V zestih pogodbah celo odpovedni razlogi za najemnika po 103. I. SZ-1 niso bili pravilno navedeni. Torej lahko ugotovim, da najemne pogodbe v tej stavbi niso usklajene z veljavnim stanovanjskim zakonom.

- Stavba na Poti na Poljane 2 je v tem seznamu neprofitnih stanovanj izjema, na kar je Ob opozorila, ker je celotna stavba v njeni lasti in ni potrebno opoztevati 118. lena SPZ. Ta namre zahteva, da mora imeti stavba upravnika, e ima nepremi nina ve kot dva lastnika in ve kot osem posameznih delov. že v splozni analizi najemnih pogodb v prejšnji to ki je bilo ugotovljeno, da tri najemne pogodbe z najemniki v tej stavbi citirajo » Pravilnik o upravljanju ve stanovanjskih stavb«, »Pogodbo o medsebojnih razmerjih v ve stanovanjski stavbi« in »Pogodbo o upravljanju«, ki naj bi dolo ale izra un vizine strozkov obratovanja sorazmerno z dele0em, ki odpade na to stanovanje (ena od pogodb te dele0a nima navedenega). Nejasno je tudi stanje pri pla evanju ra unov, ker je v najemni pogodbi navedeno, da se najemnina pla uje s strani lastnika pooblazeni dru0bi (SKG upravnik d.o.o.), ki pa ima v svoji 0e predhodno omenjeni pogodbi z ob ino le obveznost obra una obratovalnih (verjetno skupnih) in individualnih (verjetno obratovalnih) strozkov. Torej Ob ina kot edini lastnik sama upravlja to stavbo in bi zato moralo biti skladno s SPZ navedeno, da je stavba kot celota zavarovana (SPZ I. 116). eprav stavba nima upravnika mora vseeno lastnik skrbeti za obratovanje in vzdr0evanje stavbe, kot to zahteva Pravilnik o upravljanju ve stanovanjskih stavb, ker mora zagotoviti poleg ostalega varstvo pred po0arom in druge ukrepe za zaz ito in rezevanje, iz enje ter ohranjanje pogojev za bivanje in osnovni namen stavbe. V 0e omenjeni pogodbi s SKG-Upravnik d.o.o. je kot skrbnica za obseg te pogodbe s strani nara nika Ob ine Kamnik dolo ena ga. Lidija Fujan.
- Posebej je treba opozoriti, da pri vseh dokumentih manjka enotna identifikacija, tako stavb kot tudi stanovanj, ker imajo skoraj vsi dokumenti skupno le hizno ztevilko in ne popolne identifikacije po zakonu, kar onemogo a primerjavo razli nih podatkov na razli nih dokumentih za iste stavbe ali stanovanja. Dobljeni seznam osnovnih sredstev po »sobah«, kjer so »sobe« oz. stanovanja ozna ena s sedemmestnim ztevilkom in ne stavbe po abecedi ali z ID ztevilkami; tabela z vrednostjo stanovanj po GURS ima sortirana stanovanja po stavbah - hizna ztevilka in niti nima seztete skupne vrednosti. Pri iskanju za nekatera stanovanja v Registru nepremi nin na javnem portalu, se je redko nazla v najemni pogodbi dolo eno ztevilko stanovanja tudi v REN (register nepremi nin). Vsekakor taka evidenca lastniku Ob ini Kamnik ne omogo a pregleda nad zaupanim premo0enjem in stanjem le- tega.
- Postopek za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil prikazan za en primer in je bil po presoji s formalnega staliz a izpeljan korektno in v skladu z veljavno zakonodajo.

## **5.5 U inkovitost in gospodarnost uporabe ob inskih sredstev**

**5.5.1** že v prejšnji točki smo poudarili, da je Občina Kamnik verjetno največja posamična lastnica stanovanj v Kamniku. Poleg tega so ta stanovanja neprofitna in se torej ne prilagajajo tržnim razmeram, ampak se najemnine formirajo glede na njihovo neprofitno naravo v skladu s Pravilnikom o neprofitnih najemninah socialno stanje in so zato ustrezno nižje. Ravno taka situacija zahteva od Občine, da ob tako hitri rasti cen energentov in komunalnih storitev budno spremlja tudi vizino rasti in spremembe individualnih obratovalnih strozkov ter skupnih obratovalnih strozkov ter seveda delo upravnikov teh stavb in njihove stroške ter kvaliteto opravljenih storitev. Zato tudi Statut Občine Kamnik v 4. I. sicer lakonično, vendar za oblikovanje občin zelo pomembno zagotavlja, da »občina varuje koristi občin«. Seveda se pri tem opazuje tudi, da Občina z zaupanim premoženjem ravna kot dober gospodar.

**5.5.2** Glede na to, da smo lahko le v grobem ocenili stanje na področju neprofitnih stanovanj v lasti Občine Kamnik in to le stanje predloženih dokumentacije, pa vseeno ugotavljamo nerazumljivo povrznost in nedoslednost pri pogodbah, ki urejajo to področje. Ker je minilo že 10 let od sprejema sedaj veljavnega Stanovanjskega zakona, ki je uskladił predpise z izpeljano denacionalizacijo, ukinitevjo stanovanjske pravice in lastninjenjem stanovanj, bi morale biti vse pogodbe ađurirane. Ocenjujemo, da so zaradi takega stanja največje škode ravno najemniki stanovanj in to prav tisti, ki so v slabšem socialnem položaju. Zelo pogoste pritožbe v zvezi z upravniki, ki se pojavljajo v medijih, to ugotovitev samo potrjujejo.

**5.5.3** Ugotavljamo tudi, da na tem področju Občina, ki sicer nima nobenih zakonskih pooblastil, da bi posegala v razmerje med lastniki stanovanj v posameznih stavbah, ni storila vsega, da bi s svojim zgledom pri večstanovanjskih stavbah (prav nima večinskega ali večjega lastniškega deleža) vendarle pomagala pri pripravi pogodb o medsebojnih razmerjih in pogodbah o opravljanju storitev upravljanja tako, da bi bile pogodbe korektne in v korist najemnikom neprofitnih stanovanj kot tudi ostalim lastnikom. To je tudi ena od funkcij občine, ki ima na razpolago ustrezni strokovni kader.

**5.5.4** V nobenem primeru pa ne more imeti Občina Kamnik nikakrznega izgovora, da večstanovanjskih pogodb za neprofitna stanovanja ne izpolnjuje določil Stanovanjskega zakona o obveznih sestavinah takih pogodb, saj jih je pripravila sama.

**5.5.5** Razloge za tako stanje je mogoče iskati v odgovorih na sicer preprosta vpražanja, ki so bila postavila dne 19.8.2013 in sicer: ali na nivoju občine obstaja strategija v zvezi z neprofitnimi stanovanji; kateri občinski organ oz. občinska služba se ukvarja s tem področjem; katere osebe v občinski upravi so zadolžene za to področje poleg g. Fujan (je skrbnica pogodbe s SKG-Upravnik d.o.o., ki le pobira neprofitno najemnino in skrbi za plačilo strozkov v stavbi Pot na Poljane 2). V odgovoru občine je bilo navedeno naslednje:

- Občina Kamnik nima sprejete strategije v zvezi z neprofitnimi stanovanji.
- Stanovanjsko področje sodi v pristojnost Oddelka za premoženjsko-pravne in splošne zadeve.

- Pravna vpražanja s stanovanjskega podroja rezujejo vodja in pravnice Oddelka za premoženjsko-pravne in splošne zadeve.
- S stanovanjskim podrojem se ukvarjajo tudi ōupan, podōupanj Julijana Bizjak Mlakar in direktor mag. Kenda ter Oddelek za gospodarske dejavnost in finance.

Presenetljivo je to, da pri toliko osebah, ki se ukvarjajo z navedeno problematiko, nih e ni opazil v kakšnem katastrofalnem stanju je to podroje in v zvezi s tem tudi ukrepal.

## 5. PRIPOROILA IN PREDLOGI

Ugotovljeno stanje kaže, da Obina Kamnik slabo gospodari s 166 stanovanji v obinski lasti. Vzroke je treba iskati v dejstvu, da kljub množici pravilnikov in drugih podobnih dokumentov, ne obstajajo nobena navodila, organizacijska shema, opisi nalog v zvezi z gospodarjenjem s tolikimi stanovanji, niti niso dolo ene osebe z jasnimi pooblastili in odgovornostmi. Odgovori Obine to ugotovitev samo potrjujejo.

Predlagamo, da ōupan oz. Obinski svet ustanovi delovno skupino (sestavljeno iz predstavnikov Obinskega sveta, obinske uprave in najemnikov obinskih stanovanj), ki naj:

- analizira pogodbeno dokumentacijo (omenjeno poroilo jim bo v pomoč);
- ugotovi, kdo se je dejansko ukvarjal s temi stanovanji; na katerih področjih, ō;
- ugotovi ali se je redno vsakih pet let kontroliralo, e najemnik ze vedno izpolnjuje pogoje za neprofitno stanovanje;
- oceni ali je Obina kot lastnik vzdrōevala stanovanja in skupne dele v stavbah v stanju, ki zagotavljajo najemnikom normalno uporabo v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrōevanja stavb in stanovanj;
- preveri ali je Obina kontrolirala na in uporabe in stanje stanovanj (kako pogosto in kakšni dokumenti to dokazujejo; ali so bile zaradi odstopanja od teh pravil kakšne sankcije,..);
- pripravi predlog ukrepov, ki naj bi izboljšali stanje na tem področju.

## V. ZAKLJUČEK

Nadzorovana stranka Obina Kamnik je v ustreznem roku za vložitve Odzivnega poroila na Osutek poroila, dne 28.03.2014, v pisni obliki posredovala pripombe na predlog poroila.

**Po analizi Odzivnega poroila Obine Kamnik lahko ugotovimo, da v tem poroilu ni takšnih odgovorov in pripomb, ki bi bistveno vplivali na naše ugotovitve in zahtevali morebitne spremembe oz. dopolnitve »Priporoila in predlogov«. Nasprotno, ocenjujemo, da se sestavljavci Odzivnega poroila niso zavedali kompleksnosti in obsega problemov, ki jih ustvarja tolikoštevilno neprofitnih stanovanj. Strinjamo pa se, da se tudi zakonodajalec ni vedno zavedal tejav ob uvajanju tako radikalnih sprememb. Prav tako pa bi morale obine že v fazi priprave in sprejemanja takih predpisov opozoriti pristojne organe na to. Kljub temu bi se lahko problemi v desetih letih s sistematičnim pristopom odpravili. Predpogoj za to pa je seveda sistematično**

**urejena dokumentacija, analiza stanja ter seveda urejeni postopki in pooblastila v celotnem procesu upravljanja tolikórnega premoženja v ob inski lasti.**

Skladno z 28. lenom Poslovnika o delu Nadzornega odbora Ob ine Kamnik je Nadzorni odbor Ob ine Kamnik, dne 31.03.2012, v zadevi »nadzor zakonitosti in smotrnosti rabe javnih sredstev s strani ob inskih organov in ob inske uprave Ob ine Kamnik pri gospodarjenju z ob inskimi neprofitnimi stanovanji« obravnaval in sprejel poro ilo, ki je dokon ni akt Nadzornega odbora Ob ine Kamnik.

Dokumentacija se nahaja v arhivu Nadzornega odbora Ob ine Kamnik.

Mateja Nograzek  
Predsednica Nadzornega odbora Ob ine Kamnik

Poro ila pripravila:  
Anita Kotnik, l.r.

Vro iti:

- nadzorovana stranka: Ob ina Kamnik, Glavni trg 24 . 1240 Kamnik

V vednost:

- župan Ob ine Kamnik: Marjan Šarec
- Ob inski svet Ob ine Kamnik, Glavni trg 24, 1240 Kamnik

Vlo0iti:

- v zadevo

