



Številka: 060-0008/2019

Datum: 18. 5. 2020

Na podlagi 37. in 46. člena Statuta občine Žalec (Uradni list RS št. 29/2013), 7., 8., 38. in 39. člena Poslovnika nadzornega odbora sprejetega dne 23. 02. 2015 in sprejetega Programa dela nadzornega odbora občine Žalec z dne 14. 1. 2020 in izdanega sklepa o izvedbi nadzora št. 060-0008/2019 z dne 25.2.2020 je Nadzorni odbor Občine Žalec opravil nadzor in sprejel naslednji Osnutek poročila o opravljenem nadzoru

## KONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU STANOVANJSKI SKLAD OŽ

**Pregled pravilnosti, zakonitosti in smotrnosti poslovanja ter pregled porabe javnih sredstev prejetih iz proračuna Občine Žalec**

- 1. Nadziranec: OBČINA ŽALEC, STANOVANJSKI SKLAD OBČINE ŽALEC za leto 2018**
- 2. Sklep o izvedbi nadzora št. 060-0008/2019**
- 3. Odgovorna oseba nadziranca: Janko Kos, župan Občine Žalec**
- 4. Namen in cilji nadzora:** Pravilnost, zakonitost in smotrnost poslovanja ter pregled porabe javnih sredstev prejetih iz proračuna Občine Žalec za 2018.
- 5. Nadzor so na podlagi pooblastila opravili člani nadzorne komisije v sestavi:**  
Slavica Čehovin, predsednica  
Bernarda Simončič, namestnica predsednice  
Marjeta Jesenek, članica  
Vesna Napotnik, članica  
Matjaž Vodlan, član
- 6. Poročevalec:** Slavica Čehovin, predsednica NO
- 7. Kraj in čas opravljanja nadzora:** Nadzor se je izvajal v prostorih Občine Žalec v februarju in marcu 2020.

### **8. UVODNI DEL POROČILA**

#### **8.1. Osnovni podatki**

Na podlagi 56. člena Zakona o javnih financah in v zvezi z 59. členom Zakona o javnih skladih in 94. členom Statuta Občine Žalec je občinski svet občine Žalec na seji dne 4. 10. 2001 sprejel Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada, objavljen v Ur. listu 88/2001. S tem odlokom je bil ustanovljen proračunski stanovanjski sklad, kot evidenčni račun v okviru računa občinskega proračuna zaradi ločenega vodenja prejemkov in izdatkov pri uresničevanju stanovanjske politike, določene z občinskim stanovanjskim programom. Odlok določa namen, financiranje, obveznosti in upravljanje sklada.



Na osnovi 156. člena Stanovanjskega zakona je Občinski svet Občine Žalec za obdobje 2014-2020 sprejel Stanovanjski program Občine Žalec, ki je objavljen tudi na spletni strani Občine Žalec pod informacijami javnega značaja. Izhodišča in načela za sprejem stanovanjskega programa so:

- 78. člen Ustave, ki določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje – socialni vidik,
- Zakon o lokalni samoupravi, ki v 21. členu določa naloge občine, da načrtuje prostorski razvoj in ustvarja pogoje za gradnjo in skrbi za povečanje socialnega sklada stanovanj,
- Stanovanjski zakon, ki v 154. členu določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju.

Namen stanovanjskega programa seveda ni samo opis zatečenega stanja, ampak se z njim določa dolgoročna stanovanjska politika Občine Žalec, s katero le-ta javno posega na lokalno stanovanjsko področje in skuša v okviru finančnih možnosti reševati osnovno potrebo občanov po rešitvi stanovanjskega problema. Pri tem izhaja tako iz potreb lokalne skupnosti po zagotovitvi kadrov, ki prispevajo k njenemu razvoju, kot potreb mladih družin in socialno ranljivih občanov, ki si ne morejo samostojno zagotoviti primerne stanovanja.

Stanovanjski program odraža vizijo dolgoročnega razvoja občine na stanovanjskem področju, vendar sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s finančnimi in fiskalnimi instrumenti.

Glede vzpostavljanja plačilne discipline najemnikov stanovanj v lasti Občine Žalec je v skladu Stanovanjskim zakonom sprejet Pravilnik o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS 14/2004 s spr.). Na osnovi razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v lasti Občine Žalec sklene Občina Žalec najemne pogodbe z najemniki stanovanj. Po sklepu odbora za stanovanjske zadeve upravnik proti vsakemu najemniku, ki 6 mesecev ne poravna najemnine ali stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, vloži tožbo za izterjavo dolga in hkrati tudi za izselitev iz stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja.

Glede vizije razvoja je v stanovanjskem programu navedeno, da je pomembno, da se z intenzivnejšo gradnjo novih stanovanj in prenovo obstoječega stanovanjskega fonda z urejenimi funkcionalnimi površinami in pripadajočo infrastrukturo omogoča občanom lažji dostop do stanovanj in izboljša kvaliteto bivanja v občini in s tem poveča privlačnost občine za bivanje. S sprejetjem stanovanjskega programa želi občina doseči cilj oz. strateške usmeritve, da se v reševanje stanovanjskega vprašanja posameznikov in družin v okviru svoje pristojnosti vključi v različni fazah:

- z zagotavljanjem prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo;
- z zagotavljanjem ustrezne komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo; -
- s spodbujanjem pozidave nezazidanih zemljišč;
- z zagotovitvijo finančne spodbude tistim, ki z gradnjo in nakupom prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- z zagotavljanem zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj;
- z zagotavljanem ustrezno vzdrževanega občinskega stanovanjskega fonda;
- z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj v najem;
- z zagotavljanem pomoči socialno šibkim – subvencioniranje najemnin;
- z zagotavljanem pomoči in finančnimi spodbudami tistim, ki želijo čim dlje ostati v lastnem domu;
- z zagotavljanem zadostnih kapacitet v domu za starejše občane, zadostnega števila oskrbovanih stanovanj, primernih stanovanj za invalide;



- z ohranjanjem poseljenosti podeželja z zagotovitvijo ustreznih površin za stanovanjske gradnje na podeželju;
- z izboljšavo kvalitet bivanja v občini (gradnja parkirišč, garažnih hiš po sistemu javnega zasebnega partnerstva, urejanje parkov, zelenic, otroških igrišč, spodbujanje energetske prenove objektov).

Občina Žalec je s podjetjem Sipro d.o.o. sklenila Pogodbo o upravljanju s stanovanjskim fondom z dne 21. 3. 2002, za vsa stanovanja in poslovne prostore na osnovi stanovanjskega zakona. V pogodbi je navedeno, da se za vzdrževalna dela pridobijo ponudbe po Pravilniku o oddaji naročil male vrednosti in navodili občine. Stroški za upravljanje znašajo 0,3 % letno od osnove za izračun neprofitnih najemnin. Dne 31.7.2017 je bil podpisan tudi aneks k tej pogodbi, ki določa, da se najemnina nakaže lastniku do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Občinski svet je sprejel Odlok o proračunu Občine Žalec za leto 2018 in Zaključni račun proračuna Občine Žalec za leto 2018 s podatki v posebni tabeli za proračunski stanovanjski sklad o razpoložljivih sredstvih (prenos sredstev iz prejšnjega leta in prihodki tekočega leta) in porabi sredstev oz. odhodkih ter o stanju sredstev proračunskega stanovanjskega sklada na dan 31. 12. 2018. V obrazložitvi zaključnega računa proračuna pa je bilo podano poročilo o razpoložljivih sredstvih in o porabi sredstev proračunskega stanovanjskega sklada. Podatki so navedeni v ugotovitvenem delu tega poročila.

Sipro d.o.o. ima v upravljanju 468 stanovanj in 8 poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine Žalec.

## 9.2. Sodelovanje med odborom in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

V času nadzora NO so bili vsi podatki navedeni pod pregledano dokumentacijo na razpolago na sedežu Občine Žalec.

## 9.3. Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora

Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora so že navedeni pod točko 8.1.

## 10. UGOTOVITVENI DEL

### 10.1. Pregledana dokumentacija in ugotovitve nadzora

Nadzorni odbor se je najprej seznanil s podatki, ki so bili navedeni v Zaključnem računu proračuna občine Žalec za leto 2018 za proračunski stanovanjski sklad:

	Veljavni proračun 2018	Realizacija 2018
Razpoložljiva sredstva (prenos iz 2017 in prihodki)	863.081,00	880.113,99
Odhodki	863.081,00	596.004,33
Stanje sredstev proračunskega stanovanjskega sklada na dan 31. 12. 2018		<b>284.109,66</b>

Razpoložljiva namenska sredstva stanovanjskega sklada v višini 880.113,99 EUR so nastala s:

- prenosom sredstev iz preteklega leta 2017 v višini 193.681,20 EUR



- izločitvijo sredstev v proračunski stanovanjski sklad iz proračuna Občine Žalec v višini 686.432,79 EUR večji del iz naslova prihodkov od najemnin v višini 727.421,35 EUR zmanjšanih za vračilo dolgoročnega kredita in obresti.

Po podatkih upravnika stanovanj, najemniki stanovanj dolgujejo še skupaj z zamudnimi obrestmi in stroški izterjave 220.496,31 EUR, kar ima občina izkazano v Bilanci stanja na dan 31. 12. 2018 kot terjate iz naslova najemnin za stanovanja in na neplačanih prihodkih. V letu 2018 so te terjatve tudi zmanjšale oz. izbrisale iz evidenc, ker je občinski svet na svoji 23.redni seji dne 22. 2. 2018 sprejel sklep o odpisu terjatev do najemnikov stanovanj v višini 152.968,93 EUR in do kupcev stanovanj v višini 25.444,44 EUR zaradi neizterljivosti, zaradi osebnih stečajev dolžnikov, smrti dolžnikov, ustavitve postopka izterjave po sklepu sodišča in še nekaj manjših odprtih postavk, kjer so bili stroški izterjave nesorazmerni. Tudi župan je v skladu z 10. členom Odloka o proračunu občine Žalec za leto 2018 sprejel en sklep o odpisu dolga proti najemniku v višini 1.345,67 EUR, ker je umrl in nadaljnji postopki izterjave niso bili več mogoči.

Odhodki proračunskega stanovanjskega sklada za leto 2018 skupaj v višini 596.004,33 EUR so znašali:

ODHODKI	VELJAVNI PRORAČUN 2018	REALIZACIJA 2018
4001-Gradnja, nakup in investicijsko vzdrževanje stanovanj	121.000,00	0
4002-Upravljanje in tekoče vzdrževanje neprofitnih stanovanj	471.281,00	345.657,74
4003-Stroški dodatnih storitev	18.000,00	16.219,70
4004-Pomoč pri uporabi stanovanj-subvencioniranje tržnih najemnin	42.000,00	41.642,26
4005-Pomoč pri uporabi stanovanj-subvencioniranje neprof. najemnin	165.000,00	162.597,95
4006-Obratovalni stroški nezasedenih stanovanj v času prenove	10.000,00	7.775,29
4007-Neizterljivi stroški najemnikov občinskih stanovanj	35.800,00	22.111,39
SKUPAJ	863.081,00	596.004,22

Nadzorni odbor je za preveritev odhodkov za upravljanje in tekoče vzdrževanje (konto 4002) zahteval in pregledal dokumentacijo ter pridobil obrazložitve za Odredbe za plačilo-nakazila za naslednje postavke:

1. št. dok.9180050 od 18. 1. 2018 v znesku 29.290,58 EUR: Celoten račun je bil s strani upravnika Sipro d.o.o. izstavljen v višini 29.910,82 EUR, ker so bili na računu zajeti vsi mesečni stroški za stanovanja v lasti Občine Žalec (poleg vzdrževanja objekta in stanovanj še



obratovalni stroški, sodni stroški). Na navedeni račun je vezanih 137 posameznih računov. Računi so vezani na skupne dele in naprave objekta, ki jih je upravnik objekta razdelil po posameznih objektih, stanovanjih, solastniških deležih in na vzdrževanje stanovanj last Občine Žalec (vzdrževalna dela, ki so nastala v skladu s postopkom navedenem v Pogodbi o opravljanju dodatnih storitev).

2. št. dok. 9184645 od 12. 11. 2018 v znesku 32.494,14 EUR: Celoten račun je bil s strani upravnika Sipro d.o.o. izstavljen v višini 32.499,14 EUR. Na računu so zajeti vsi mesečni stroški (vzdrževanje objekta, vzdrževanje stanovanj, obratovalni stroški, sodni stroški) za vsa stanovanja v lasti Občine Žalec. Na navedeni račun je vezanih 144 posameznih računov (seznam je bil priložen), ki so vezani na skupne dele in naprave objekta, ki jih je upravnik objekta razdelil po posameznih objektih, stanovanjih, solastniških deležih in na vzdrževanje stanovanj v lasti Občine Žalec (vzdrževalna dela, ki so nastala v skladu s postopkom navedenem v Pogodbi o opravljanju dodatnih storitev).

3. št. dok.9186171 od 19. 12. 2018 v znesku 49.890,80 EUR: Celoten račun je bil s strani Sipra izstavljen v višini 49.890,80 eur. Na računu so zajeti vsi mesečni stroški (vzdrževanje objekta, vzdrževanje stanovanj, obratovalni stroški, sodni stroški). Na navedeni račun je vezanih 153 posameznih računov (seznam je bil priložen). Računi so vezani na skupne dele in naprave objekta, ki jih je upravnik razdelil po posameznih objektih, stanovanjih, solastniških deležev in na vzdrževanje stanovanj v lasti Občine Žalec (vzdrževalna dela, ki so nastala v skladu s postopkom navedenem v Pogodbi o opravljanju dodatnih storitev).

Vsi originalni računi za vzdrževanje se nahajajo v arhivu upravnika Sipra d.o.o. Nadzorni odbor je v ločenem pregledu pri upravniku Sipra d.o.o. posebej pregledoval postopke in sodelovanje z občino v zvezi z vzdrževalnimi deli, ki jih upravnik izvaja v imenu občine. O tem je bilo sestavljeno ločeno poročilo o opravljenem nadzoru.

Nadzorni odbor je za preveritev odhodkov - pomoč pri uporabi stanovanja – subvencioniranje neprofitnih najemnin (konto 4005) zahteval in pregledal dokumentacijo ter pridobil obrazložitve za naslednje odhodke na osnovi Odredb za plačilo naslednjih dokumentov:

1. št.dok.9180855 z dne 23.3.2018 za znesek 13.776,64 EUR (za Sipro d.o.o.),
2. št.dok.9181582 z dne 17.4.2018 za znesek 127,05 EUR (za Gozd Ljubljana d.o.o.),
3. št.dok.9184050 z dne 25.9.2018 za znesek 12.846,54 eur (za Sipro d.o.o.).

Na Centru za socialno delo (CSD) ugotavljajo upravičenost do subvencije neprofitne najemnine in izdajo odločbo na podlagi katere mora Občina Žalec poravnati subvencijo najemnejalcu. Najemodajalec je lahko Občina Žalec, Stanovanjski sklad RS, Nepremičnine PIZ, podjetja, zavodi...). Do subvencije neprofitne najemnine so upravičeni vsi najemniki, ki imajo v najemu stanovanje za nedoločen čas za neprofitno najemnino in njihovi dohodki ne presegajo dohodkovnega cenusa. Odločbe CSD so izdane največ za 12 mesecev.

Na podlagi pogodbe o upravljanju stanovanjskega fonda Občine Žalec upravnik najemnikom mesečno izda položnice za plačilo najemnine in ostalih obratovalnih stroškov, ki so vezani na uporabo stanovanja. CSD mesečno posreduje upravniku odločbe, na podlagi katerih je bilo posameznim najemnikom priznana pravica do subvencije neprofitne najemnine. Upravnik odločbe CSD vnese v sistem in pri izstavitvi mesečne položnice najemniku zmanjša najemnino ob izstavitvi položnice. Na vpogled je nadzorni odbor dobil nekaj vzorcev odločb CSD.



Upravnik izstavi Občini Žalec mesečno račun za plačilo subvencije za tiste najemnike, katerim izstavlja položnice na podlagi pogodbe o upravljanju z najemodajalcem. Za najemnike, ki prejemajo položnice za najemnino direktno od najemodajalca, pa morajo sami najemodajalci Občini Žalec mesečno izstaviti račun za poravnavo subvencije (primer Gozd Ljubljana d.o.o.).

Nadzorni odbor je za preveritev odhodkov - pomoč pri uporabi stanovanja – subvencioniranje tržnih najemnin (konto 4004) zahteval in pregledal dokumentacijo ter pridobil obrazložitve za naslednje odhodke na osnovi Odredb za plačilo in na osnovi Odločb CSD naslednjih dokumentov:

1. št.dok.9180074 od 16. 1. 2018 za znesek 201,96 EUR, Odločba CSD št. 1231-4225/2017-279 z dne 25. 7. 2017,
2. št.dok.9180076 od 16. 1. 2018 za znesek 281,60 EUR, Odločba CSD št. 1231-6778/2017-279/2 z dne 30. 10. 2017,
3. št.dok.9180080 od 16. 1. 2018 za znesek 258,35 EUR, Odločba CSD št. 1231-8590/2017-279/1 z dne 17. 11. 2017,
4. št.dok.9180434 od 15. 2. 2018 za znesek 154,44 EUR, Odločba CSD št. 1231-410391/2017-266/2 z dne 2. 2. 2018,
5. št.dok.9180435 od 15. 2. 2018 za znesek 165,20 EUR, Odločba CSD št. 1231-10154/2017-271 z dne 10. 1. 2018,
6. št.dok.9180447 od 15. 2. 2018 za znesek 1.528,80 EUR, Odločba CSD ŠT. 1231-5213/2016-281/1 z dne 7. 2. 2018 (subvencije od februarja do avgusta 2017 po 218,40 EUR, poračun).

Za vse navedene primere CSD ugotavlja upravičenost do subvencije tržne najemnine in izda odločbo na podlagi katere mora Občina nakazati subvencijo najemodajalcu.

## **11. OCENA GOSPODARNOSTI PORABE OBČINSKIH PRORAČUNSKIH SREDSTEV**

NO ocenjuje, da je bila poraba javnih sredstev proračunskega stanovanjskega sklada Občine Žalec za leto 2018 gospodarna in učinkovita v skladu z veljavnim proračunom in stanovanjskim programom 2014-2020.

Pri pregledu porabe javnih sredstev Nadzorni Odbor ni odkril napak, nepravilnosti in nesmotrnosti.

## **12. NAPOTILO**

Nadzorni odbor je poslal Osnutek Poročila o nadzoru za leto 2018, ki ga je nadziranec prejel po elektronski pošti dne 9. 3. 2020. Ker nadziranec ni imel pripomb na osnutek poročila, je NO izdelal končno poročilo.



Žalec, dne 18.5.2020

Pripravila  
Bernarda Simončič

Predsednica Nadzornega odbora  
Slavica Čehovin