



OBČINA DOMŽALE
Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
t +386 (0) 7210 708, f +386 (0) 7214 231
e nadzorni.odbor@domzale.si www.domzale.si

NADZORNI ODBOR

Datum: 17.10.2018

Številka: 0600-11/2017

Na podlagi 48. člena Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 9/11-UPB2) in 15. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 8/2017) je Nadzorni odbor Občine Domžale na 42. seji dne 17.10.2018 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

PRIHODKI OD PREMOŽENJA ZA LETO 2016 (7103)

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Domžale

1. Delovna skupina Nadzornega odbora v sestavi:

1. Bojana Petrović, vodja delovne skupine
2. mag. Borut Kurmanšek, član
3. Anton Preskar, član

2. Poročevalec: Bojana Petrović

3. Izvedenec/izvedenci/: V postopku ni bilo imenovanih izvedencev

4. Ime nadzorovanega organa

Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, Domžale, vlozisce@domzale.si

I. UVOD

1. Osnovni podatki o nadzorovanemu organu

- Naslov: Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
- Matična številka: 5880513000
- Ident. št. za DDV (davčna): SI62862006
- Župan: Toni DRAGAR
- Podžupanja: mag. Renata Kosec
- Direktor občinske uprave: Edvard Ješelnik

2. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Sklep Nadzornega odbora Občine Domžale.

3. Datum in številka sklepa o izvedbi nadzora

Pregled je opravljen na podlagi sklepa št. 0600-11/2017 z dne 7.6.2017.

4. Namen in cilji nadzora

Pregled prihodkov od premoženja v letu 2016 iz naslovov profitnih in neprofitnih najemnin.

II. UGOTOVITVENI DEL

1. PREGLEDANA DOKUMENTACIJA

- finančne kartice,
- register nepremičnin po stanju 31.12.2015 in 31.12.2016 ter
- obrazložitev proračunskih postavk iz gradiva za 20. sejo občinskega sveta z dne 20.4.2017
- Zaključni račun za leto 2016
- dokumentacija vezana na točno določene primere najema

2. UGOTOVITVE

Po proračunu za leto 2016 naj bi znašali skupni prihodki 30.714.730 EUR. Od tega odpade na tekoče prihodke 26.021.713 EUR. Glavni vir davčnih prihodkov je dohodnina v višini 16.545.993 EUR.

Davek na premoženje je bil planiran v višini 3.296.210 EUR.

Nedavčni prihodki so bili planirani za leto 2016 5.566.210 EUR, od česar odpade na prihodke od premoženja 3.555.051 EUR. Znotraj tega zneska znašajo prihodki od najemnin za poslovne prostore 370.000 EUR, od najemnin za stanovanja 254.000 EUR, od drugih najemnin (javna podjetja) 2.640.051 EUR, zakupnin 10.000 EUR, od podeljenih koncesij 120.000 EUR ter drugi prihodki od premoženja 150.000 EUR.

Po sprejetem zaključnem računu Občine Domžale za leto 2016 je bilo nedavčnih prihodkov realiziranih 5.320.239 EUR.

Prihodki od premoženja so bili v letu 2016 realizirani v višini 3.500.793 EUR - od tega prihodki drugih najemnin 2.666.125 EUR.

Prihodki iz naslova podeljenih koncesij se nanašajo na maržo in priključne takse s strani Petrol d.d. in so znašali 197.850 EUR.

Analitika za najemnino od poslovnih prostorov in stanovanj v skupni vrednosti 627.683 EUR je razvidna iz dnevnik knjizenj.

2.1 Register Osnovnih sredstev

Register Osnovnih sredstev_v lasti Občine za čas od 1.1. do 31.12.2015 in 1.1. do 31.12.2016.

V registru so prikazane sledeče kolone za posamezno nepremičnino: datum nabave, odstotek amortizacije, kvadratura, nabavna vrednost, odpisana vrednost, amortizacija v tekočem letu in sedanja vrednost – vse ločeno za stanovanjski fond, poslovni fond ter za nepremičnine locirane izven Občine (Velika planina, Rogla, Počitniški dom Krk). Vrednost nepremičnin na dan 31.12.2016 znaša 5.874.939,80 EUR, od tega odpade na:

- stanovanjski fond 4.258.674,80 EUR,
- poslovni fond 1.331.989,27 EUR,
- počitniški dom KRK 261.526,18 EUR,
- Velika planina 0,0 EUR,
- Rogla 22.749,55 EUR.

Iz registra osnovnih sredstev za leto 2016 je razvidno, da občina razpolaga s cca. 166 stanovanji v stanovanjskem fondu, cca. 51 nepremičnin v poslovnem fondu ter 3 nepremičnine izven občine. Iz pregleda registra se da razbrati, da so nepremičnine precej stare in da je pri naslednjih nepremičninah le ta 0 EUR:

- stanovanjske enote :

Ljubljanska c. 118 Domžale 31.12.1967 (-81,98 m²)

5 stanovanjskih enot na naslovu Groblje 2 iz 31.12.1952 (52,56 m²; 76,91 m²; 73,97 m²; 49,02 m²; 75,54 m²)

- poslovne enote:

Ljubljanska 85 a (31.12.1961) Mladinska knjiga 88 m², Fami d.o.o. 200,20 m².

Slamnikarska 1d (31.12.1960)-prazno 54,4 m².

Ljubljanska 34 a (31.12.1900) 50,70 m².

Ljubljanska 76 –SPB trije prostori 1.1.1983

- Velika planina.

Največje vrednosti nepremičnin so nova stanovanja kupljena v **letu 2014** (Igriška 18, Preserje - 4 stanovanja po 61,87 m²) vsako v vrednosti 85.068,44 EUR,

Leta 2012 (Kamniška 12- 67,30 m²) v vrednosti 102.432,58 EUR,

Miklošičeva 2 c (84 m²) v vrednosti 98.045 EUR,

Krumperška ulica 15 - dve stanovanji.

Najvišja vrednost objektov pa predstavlja stara knjižnica 256.292,32 EUR in policijska postaja 241.562 EUR.

Iz pregleda registra za leto 2016 ugotavljamo, da je kar precej praznih nepremičnin iz poslovnega fonda - 10 nepremičnin na Ljubljanski 70, 4 nepremičnine na Ljubljanski 34/a, 2 nepremičnini na Ljubljanski 36. Praznih je tudi nekaj stanovanj.

2.2 Poslovni fond

Policijska postaja Domžale

Najemna pogodba št. 1711-98-020072 med Občino Domžale in Ministrstvom za notranje zadeve (PP Domžale) je bila sklenjena dne 20.7.1998. Pogodba opredeljuje najem 1.135,22 m² za ceno 1.903.418,30 SIT.

Dne 9.7.2012 je bil k prvotni pogodbi sklenjene še Aneks št. 1, s katerim je Občina oddala v brezplačni najem še 192,71 m². Tako se spremeni prvi odstavek prvotne pogodbe, ki sedaj opredeljuje najem 1.327,93 m² v vrednosti 10.124,28 EUR/mesečno.

Mladinska knjiga

Pogledali smo najemno pogodbo št. 205/97-ZJ med Občino Domžale in Mladinsko knjigo Ljubljana, ki je bila sklenjena 2.4.1997. V najem se daje prostor v izmeri 173,64 m², po ceni 40 DEM/m². Pogodba se je sklenila za nedoločen čas.

Julija 2002 se je k prvotni pogodbi sklenil Aneks št. 1, v katerem so opredelili novo valuto EUR, novo nižjo ceno za 60 m² (12 EUR/m²). Preostalih 113,64 m² se plačuje po prvotni ceni 20,45 EUR. V nadaljevanju je navedeno, da se 4. člen pogodbe popravi tako, da je cena najema za 173,64 m² 17,54 EUR/m².

R Domžale

Pregledali smo pogodbo št. 1725/90-ZJ-71 o Oddaji in najemu poslovnega prostora med Občino Domžale in R (radiem) Domžale na Ljubljanski 36, z dne 12.12.1990, ki se sklepa za nedoločen čas in zajema 55,75 m² za ceno 1.587 dinarjev/mesec. Gre za podstrešni prostor-pisarno.

31.8.2004 je sta Občina Domžale in Radio Domžale sklenila najemno pogodbo št. 47105-55/04 za najem prostorov na Ljubljanski 36, v izmeri 38,45 m², ki se nahajajo v drugem nadstropju. Najemnina je znašala 1.350 SIT/m² oz. korigirano skladno s sklepom o najemninah. Pogodba je bila sklenjena za nedoločen čas in je stopila v veljavo 1.7.2004.

Julija 2006 je bil sklenjene Aneks št. 1 k pogodbi 47105-55/04 in je opredeljeval ugotovitev iz predhodne pogodbe, da je R Domžale obstoječ najemnik za 38,45 m², da pa želi Občina oddati v najem še 76,65 m² v drugem nadstropju najboljšemu ponudniku, ki je podjetje R Domžale. Podjetje R Domžale je plačalo varščino v višini 788.728 SIT.

S tem Aneksom se spremeni tudi 2. člen prvotne pogodbe iz leta 2004, ki sedaj opredeljuje dejstvo, da najemnik prevzame v najem tako 38,45 m² in še dodatnih 76,65 m². Aneks opredeljuje tudi višino najemnino in se s tem korigira 5. člen prvotne pogodbe. Najemnina za 38,45 m² znaša 1.360 SIT/m² (5,67 EUR/m²) in 1.715 SIT/m² (7,16 EUR/m²) za poslovne prostore v izmeri 76,65 m².

Aneks ni podpisan ne s strani najemnika, ne najemodajalca!

Ugotavljamo, da je bila z najemnikom R Domžale, prva pogodba za 55,75 m² podstrešnih prostorov sklenjena leta 1990, kjer je bila cena navedena v dinarjih. Leta 2004 je bila sklenjena nova pogodba za poslovni prostor v izmeri 38,45 m² v drugem nadstropju in leta 2006 je bil sklenjene Aneks k pogodbi iz leta 2004, kjer so opredelili najem dodatnih 76,65 m² v drugem nadstropju.

Po večih sklenitvah in razčlenitvah pogodb, ugotavljamo, da je bilo v letu 2016 najemnik poslovnih prostorov v izmeri 121,02 m² na Ljubljanski cesti 36, podjetje R Domžale, in sicer po pogodbi 1725/90-ZJ in 47105-55/04 v znesku najemnine 775,05 EUR.

Zavod za zaposlovanje

Pogledali smo najemno pogodbo med Občino Domžale in Zavodom za zaposlovanje, št. 1710/94 iz aprila 1994, ki je zajemala najem poslovnih prostorov, ki so v lasti Občine, na lokaciji Ljubljanska 76-80, v drugem nadstropju. Šlo je za pisarne v izmeri 228,30 m² in pomožne prostore v izmeri 71,39 m² (skupaj 299,69 m²) Najemnina je mesečno znašala 3.960 DEM.

Aneks št. 1 k prvotni pogodbi je bil sklenjen aprila 2004 in je opredeljeval pravne naslednike najemnika in najemodajalca, ter spremenil višino najemnine ter valuto. Dogovorjena najemnina je tako znašala 480.136,69 SIT/mesečno. Po preteku enoletnega obdobja bosta pogodbeni stranki najemnino valorizirali v aneksu k najemni pogodbi.

Aprila leta 2013 je bil sklenjen Aneks št. 2, ker poleg znanih dejstev o dosedanji kvadraturi najema, opredeljuje tudi novih 31, 50 m² pisarne. Sedaj skupna izmera oddanih prostorov znaša 331,19 m².

Cena najema za 299,69 m² znaša 6,69 EUR/m² (2.004,93 EUR mesečno). Cena najema za 31,50 m² znaša 6,00 EUR/m² (189 EUR/mesečno). Skupna cena najema za vse prostore tako znaša 2.193,93 EUR/mesečno. Aneks nadalje dogovarja tudi način in čas plačila najemnine, skrbnika pogodbe, ter v katerih primerih postane najemna pogodba nična.

Ministrstvo za okolje in prostor Območna geodetska uprava

Pregledali smo najemno pogodbo med Skladom stavbnih zemljišč Občine Domžale ter Vlade RS in Servisom skupnih služb Vlade RS iz februarja 1996. Prostori v skupni površini 268,20 m² + 20 m² garaže se nahajajo na Ljubljanski cesti 80 v Domžalah. Uporabnik teh prostorov je že od leta 1.1.1995 Območna geodetska uprava Ljubljana, Izpostava Domžale. Od takrat dalje bo tudi veljala podpisana pogodba. Dogovorjena najemnina znaša 370.000 SIT/mesečno.

Aneks št. 1 je bil sklenjen julija 1999 in opredeljuje novega najemodajalca, saj je s sprejetim Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada, ustanovljen Stanovanjski sklad kateri prevzame pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju. S tem vstopa tudi na mesto najemodajalca poslovnih prostorov.

Aneks št. 2 je bil sklenjen aprila 2007, ki poleg že znanih dejstev, ugotavlja da je Občinski svet Občine Domžale januarja 2001 sprejel odlok o prenehanju veljavnosti odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada, na podlagi katerega njegove pravice in obveznosti prevzame Občina Domžale.

Zaradi prenehanja delovanja Servisa skupnih služb Vlade je aprila 2004 njegove naloge in pravice prevzelo Ministrstvo za javno upravo.

Obveznost plačevanja najemnine se prenese v pristojnost Geodetske uprave RS, ki je hkrati tudi uporabnica poslovnih prostorov. Ministrstvo za javno upravo se z dnem podpisa aneksa umika iz pogodbenega razmerja.

Dogovorjena najemnina se glasi 7,19 EUR/m², kar za 288,20 m², mesečno znese 2.072, 16 EUR.

Aneks št. 3 je bil sklenjen julija 2007, kjer poleg znani dejstev ugotavljajo, da najemnik ne potrebuje več dveh garažnih boksov v izmeri 20 m² in ju bo s 1.8.2007 prenehal uporabljati. S tem se skupna površina najema zmanjša iz 288,20 m² na 268,20 m². Z aneksom se spremni tudi prvotna pogodba o najemu, ki opredeljuje posamezne kvadrature prostorov z nazivi prostorov. Mesečna najemnina se tako zmanjša na 1.928,36 EUR/mesec (7,19 EUR/m² x 268,20 m²).

Aneks št. 4 je bil sklenjen decembra 2012 kjer ugotavljajo, da se Aneks št. 4 sklepa zaradi povečanja najema poslovnih prostorov za 36,80 m² in korekcije višine najemnine. Skupna površina najetih poslovnih prostorov je tako 304,80 m², za kar je dolžan najemnik plačati 1.928,36 EUR/mesečno.

2.3 Stanovanjski fond

1. Igriška 18, Radomlje –

Pogodba sklenjena 9.7.2014. Stanovanje v velikosti 61,87 m², 3 osebe, cena 221,97 EUR/mes (brez DDV). Varščina v višini treh najemnin. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

2. Kamniška 13, Domžale –

Pogodba sklenjena 7.12.2012. Stanovanje v velikosti 67,30 m², 4 osebe, cena 177,41 EUR/mes (brez DDV). Plačilo varščine urejeno s posebno pogodbo. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz. dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

3. Ljubljanska 89, Domžale –

Pogodba sklenjena 28.5.2014. Stanovanje v velikosti 45,01 m², 3 osebe, cena 125,39 EUR/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

Iz kartic je razvidno, da se je znesek najemnine dotični najemnici zmanjšal, za kar smo prejeli odgovor, da je razlog v zmanjšanju odločba pristojnega Centra za socialno delo.

4. Groblje 2, Domžale –

Pogodba sklenjena 2.2.2015 Stanovanje v velikosti 57,60 m², 4 osebe, cena 118,75 EUR/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi je zapisan drugi odstavek 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.* Prav tako je zapisano, da se najemnik strinja, da se v primeru neizpolnjevanja pogojev za neprofitno stanovanje, najemna pogodba spremni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

5. Miklošičeva 4b, Domžale –

Pogodba sklenjena 12.1.1998 Stanovanje v velikosti 62,65 m², 4 osebe, cena 21.218,00 SIT/mes. Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

6. Perkova 2, Domžale –

Pogodba sklenjena 19.3.2014. Stanovanje v velikosti 55,74 m², 4 osebe, cena 156,57 EUR/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so

potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

Iz kartic je razvidno, da se je znesek najemnine dotičnemu najemniku zmanjšal, za kar smo prejeli odgovor, da je razlog v zmanjšanju odločba pristojnega Centra za socialno delo.

7. Simona Jenka 12, Domžale –

Pogodba sklenjena 1.4.2004. Stanovanje v velikosti 56,77 m², 4 osebe, cena 29.087,00 SIT/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi ni zapisanega drugega odstavka 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.*

Ta odstavek je Občina začela umeščati v pogodbe leta 2016. Stanovanjski zakon je sicer tisti, ki opredeljuje bistvene obveznosti in pravice najemnika ter najemodajalca, ne glede na to, če so potem vsi elementi vpisani v medsebojno pogodbo, vendar pa je po mnenju NO nujno, da najemniki eksplicitno vejo za svoje svojih obveznosti do najemodajalca in, da se s podpisom na pogodbi morebiti bolj zavejo le teh.

8. Cesta borcev 5, Radomlje –

Pogodba sklenjena 2.2.2015. Stanovanje v velikosti 29,80 m², 1 oseba, cena 130,19 EUR/mes (brez DDV).

Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi je zapisan drugi odstavek 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.* Prav tako je zapisano, da se najemnik strinja, da se v primeru neizpolnjevanja pogojev za neprofitno stanovanje, najemna pogodba spremni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

9. Ljubljanska 90, Domžale – I

Pogodba sklenjena 1.6.2015. Stanovanje v velikosti 46,44 m², 3 osebe, cena 174,08 EUR/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi je zapisan drugi odstavek 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.* Prav tako je zapisano, da se najemnik strinja, da se v primeru neizpolnjevanja pogojev za neprofitno stanovanje, najemna pogodba spremni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

10. 7. avgusta 11, Dob –

Pogodba sklenjena 1.7.2005. Stanovanje v velikosti 42,20 m², 3 osebe, cena 31.331,00 SIT/mes oz. 130,74 EUR/mes (brez DDV). Varščina v pogodbi ni omenjena. Pogodba sklenjena za

nedoločen čas oz dokler trajajo pogoji in določila po najemni pogodbi in glede na Stanovanjski zakon.

V pogodbi je zapisan drugi odstavek 90. Člena stanovanjskega zakona, ki pravi: *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.* Prav tako je zapisano, da se najemnik strinja, da se v primeru neizpolnjevanja pogojev za neprofitno stanovanje, najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

Iz kartic je razviden znesek plačila najemnine 130,74 EUR. Glede na uradni menjalni tečaj 239,64 (SIT-EUR), je plačan znesek ustrezen preračun prejšnje valute.

2.4 Najem tržnih prostorov

Sašo Žalec s.p.

Zakupna pogodba za eno zaprto standardno stojnico za celo leto 2016 in eno odprto stojnico za nekaj dni v mesecu oktobru 2016.

Cena za mesečni zakup standardne zaprte stojnice znaša 112,75 EUR/mesec. Cena za zakup odprte stojnice znaša 6 EUR/dan. Celoletni pogodbeni znesek tako znaša 1.443,00 EUR (1.353,00 zaprta stojnica, 90,00 EUR odprta stojnica).

Septembra sklenjen aneks za dva dodatna dneva na odprti stojnici. Pogodbeni znesek 12 EUR je potrebno poravnati do 24.10.2016. V primeru nepravočasnega plačila se predvideva, da je aneks razdrt.

HUBAT d.o.o.

Zakupna pogodba za eno zaprto standardno stojnico za mesece april, maj, junij, september, oktober in november 2016.

Cena za mesečni zakup standardne zaprte stojnice znaša 112,75 EUR/mesec. Pogodbeni znesek tako znaša 676,50 EUR.

Kmetija – sirarna Bogataj Tilka

Zakupna pogodba za eno zaprto nestandardno stojnico za celo leto 2016.

Celoletni pogodbeni znesek znaša 2.400,00 .

V primeru zamude plačila je pogodba razdrta.

Globočnik Dušan s.p. (mesnine Soud)

Zakupna pogodba za eno zaprto nestandardno stojnico za celo leto.

Celoletni pogodbeni znesek tako znaša 2.700,00 EUR.

III. PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Tekom nadzornega pregleda smo že na samem začetku pri naročanju dokumentacije za pregled, soočali z dejstvom, da Občina Domžale nima urejenih ažurnih podatkov o nepremičninah, njihovem stanju, višini najemnin, kvadraturi,... Najmanj kar bi bilo pričakovati

je, da bi bili v tej informacijski dobi ti podatki dosegljivi vsak trenutek, ne pa da se soočamo, da v trenutku, ko je že vse na pametnih telefonih, Občina vodi evidenco nepremičnin ročno. Občina naj nemudoma pristopi k elektronski ureditvi evidenc iz katerih bo v vsakem trenutku jasno s kolikimi stanovanji in poslovnimi prostori razpolaga, koliko od teh enot je zasedenih, kakšna je njihova neto tlorisna površina, kdo so najemniki in višina najemnine.

Poleg tega morajo biti v tej evidenci tudi ažurni podatki glede izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, kot tudi premoženjsko stanje koristnika, kjer bi bilo vsak trenutek razvidno, če koristnik še izpolnjuje pogoje za neprofitno najemnino oziroma mu je potrebno izdati odločbo za plačevanje tržne najemnine.

Tekom pregleda smo ugotovili, da za prijavo začasnega bivališča v neprofitno stanovanje, ni potrebno soglasje lastnika stanovanja, v tem primeru Občine. To je po našem mnenju nedopustno, saj lahko pride do zlorab in so v stanovanju tretje osebe, ki niso bile upravičene preko razpisa, pogodbeni najemnik pa na ta način izkorišča to pravico in stanovanje trži.

Glede na anomalije, ki jih dopušča tudi Stanovanjski zakon, predlagamo, da Občina Domžale glede na navedeno problematiko, ki jo je tud sama zaznala, sproži postopke za spremembo zakonodaje na tem področju.

S strani Oddelka za premoženje, smo 18.9.2018 prejeli odzivno poročilo v katerem navajajo, da Občina razpolaga z vsemi potrebnimi podatki o razpoložljivih stanovanjih in poslovnih prostorih. Razpolagajo z ažurnimi podatki o njihovem stanju, kvadraturi, višini najemnin in zasedenosti. Dostopnost do teh podatkov jim omogoča redno upravljanje nepremičnin v skladu z veljavnimi predpisi.

Glede na relativno nizko število stanovanjskih in poslovnih enot ter strošek vzpostavitve in vzdrževanja ustreznega računalniškega programa, ne vodijo podatkov v elektronski obliki, bodo pa glede na priporočila NO, zadevo proučili.

Iz korespondenc, ki smo jih imeli že takoj po pričetku nadzora, ko je skupina NO zbirala dokumentacijo, je razvidno, da se v zbirni tabeli oziroma v kakšnem drugačnem formatu, predvsem pa na enem mestu, ne beleži datum in način oddaje posamezne nepremičnine v najem, najemnik, višina najemnine, št. zadnje aktualne pogodbe ... Torej ažurno stanje in podatki, ki v vsakem trenutku omogočajo prvo informacijo o nepremičninah, ki so v lasti Občine, za vse njihove kapacitete.

Sprejemamo argument, da Občina razpolaga z vsemi podatki ampak le ti, niso na enem mestu, kar je v dobi informacijske tehnologije najmanj za pričakovati.



Predsednik Nadzornega odbora
Občine Domžale
mag. Borut Kurmanšek

VROČITI:

- Župan Občine Domžale, g. Toni Dragar
- Direktor občinske uprave, g. Edvard Ješelnik