



| |
|-----------------|
| 12-11-2024 |
| 060-0003/2023-4 |

OBČINA NAZARJE

N A Z A R J E



Datum: 06. 11. 2024

Štev.: 032-0011/2023 -11-2

NADZORNI ODBOR
OBČINE NAZARJEOBČINA NAZARJE
Savinjska cesta 4
3331 Nazarje

Na podlagi 37. člena Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 59/17), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 15. do 35. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Nazarje (UGZO, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 40/2023), je Nadzorni odbor Občine Nazarje, dne 09. 04. 2024, sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
nad oddajo neprofitnih stanovanj
v blokih na lokaciji Zadrebčka cesta 2 in 2a, Nazarje

1. Nadzorni odbor v sestavi:

- Eva Bastl,
- Dragica Kotnik in
- Martin Štiglic
- Iztok Irmančnik

2. Ime nadzorovanega organa: Občina Nazarje, Savinjska cesta 4, 3331 Nazarje (v nadaljevanju nadzorovana oseba).

1. UVOD

Nadzorni odbor (v nadaljevanju NO) je na podlagi Letnega programa dela za leto 2023, na 1. redni seji, dne 21. 6. 2023, sprejel sklep, da se izvede nadzor nad oddajo neprofitnih stanovanj v blokih na lokaciji Zadrebčka cesta 2 in 2a, Nazarje.

1.1 Namen in cili nadzora

Namen nadzora je pregled neprofitnih stanovanj v bloku na naslovu Zadrebčka cesta 2 in 2a, ki so v lasti občine (pregled kriterijev in postopkov za dodelitev, kdo je uporabnik neprofitnih stanovanj ter razloge za morebitna odstopanja).

V teh okvirih je bila pregledana relevantna dokumentacija občine, ki jo podrobno navajamo v nadaljevanju.

1.2 Pravna podlaga za nadzor

- 37. člen Statuta Občine Nazarje (Uradno glasilo Zgornjesavinjskih občin, št. 59/17);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 76/23);
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj Občine Nazarje v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2012);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010-ZUPJS);
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Uradni list RS, št. 14/2003, 142/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021);
- 15. do 35. člen Poslovnika Nadzornega odbora Občine Nazarje (UGZO, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 40/2023) in
- Sklep Nadzornega odbora Občine Nazarje št.: 032-0011/2023 z dne 22. 9. 2023.

1.3 Dokumentacija in informacije

Nadzorovani osebi je bil dne 30. 9. 2023 vročen sklep o izvedbi nadzora »Nadzor nad oddajo neprofitnih stanovanj v blokih na lokaciji Zadrecka cesta 2a, Nazarje«.

Nadzorni odbor je prejel dokumentacijo s strani občine po elektronski poti, prav tako se je z omenjenim organom tudi sestal dne 13. 3. 2024. Preveril je naslednjo dokumentacijo:

- Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – oddaja neprofitnih stanovanj, ki se bodo izpraznila ali na novo pridobila v letih 2017, 2018 in 2019 (objavljeno na spletni strani Občine Nazarje, lokalnem časopisu Savinjske novice in oglasni deski na sedežu občine, 20. 1. 2017);
- Zapisnik Komisije za oceno vlog in pripravo predloga vrstnega reda upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj z dne 16. 3. 2017;
- Odločbo o določitvi prednostne liste upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, na katero so uvrščeni udeleženci javnega razpisa, ki je bil objavljen na spletni strani spletni strani Občine Nazarje in oglasni deski občine Nazarje dne 20. 1. 2017;
- Pojasnilo Občine Nazarje z dne 18. 10. 2023, glede neprofitnih stanovanj na naslovu Zadrecka cesta 2.

Nadzorni odbor je pregledal tudi relevantno zakonodajo in dokumentacijo dostopno na spletnih straneh Uradnega lista Republike Slovenije in Pravno-informacijskega sistema Republike Slovenije:

- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj Občine Nazarje v najem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2012);

- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010-ZUPJS);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021);

2. UGOTOVITVENI DEL

Člani NO so z izdajo sklepa, 032-0011/2023 z dne 22. 9. 2023 pričeli z izvajanjem nadzora nad oddajo neprofitnih stanovanj v blokih na lokaciji Zadrecka cesta 2a, Nazarje. Aktivnosti v zadevi nadzora so se časovno zavlekle zaradi naravne ujme-poplave, ki je prizadela občino in katere odprava posledic še vedno traja ter zaradi bolezenske odsotnosti člana NO. Omenjeni nadzor smo posledično umestili tudi v program dela za leto 2024.

Člani NO, Eva Bastl, Iztok Irmančnik, Dragica Kotnik in Martin Štiglic smo pregledali zgoraj navedeno dokumentacijo in ugotovili naslednje:

a) Stanovanja – Zadrecka cesta 2

Na naslovu Zadrecka cesta 2, Nazarje, se nahajajo službena in profitna stanovanja za najem. Nadaljnje preverjanje dodelitve službenega in profitnega stanovanja ni bilo izvedeno, saj se je nadzor nanašal na neprofitna stanovanja.

b) Neprofitna stanovanja - Zadrecka cesta 2a:

- Občina Nazarje je dne 20. 1. 2017 objavila javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na spletni strani Občine Nazarje in oglasni deski na sedežu občine;
- predmet javnega razpisa je oddaja neprofitnih stanovanj v najem, ki se bodo izpraznila ali na novo pridobila v letih 2017, 2018 in 2019;
- v razpisu je bilo navedeno, da naj bi občina v tem obdobju kupila 5 novih stanovanj v poslovno stanovanjskem objektu v Nazarjah, predvidoma naj bi od Stanovanjskega sklada RS pridobila pravico razpolaganja še za dodatnih 5 stanovanj; letno se povprečno izprazni eno stanovanje, ki naj bi bilo prav tako na razpolago upravičencem do neprofitnega stanovanja;
- oblikovani sta bili 2 ločeni prednostni listi: lista A za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosiščem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, niso zavezanci za plačilo varščine in lista B, za stanovanja namenjena za oddajo mladim in mladim družinam, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem in prosiščem, ki so glede na določila 9. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, zavezani plačati varščino (predvideno plačilo varščine v znesku dveh najemnin);
- najemnina za neprofitno stanovanje je določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin oz. drugega veljavnega predpisa v času sklepanja najemnine;
- najemodajalec lahko vsakih 5 let preveri ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja;

- dohodkovni kriterij: prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v preteklem letu 2016 niso presegali zgornje meje določene v % od povprečne neto plače v državi – povprečna neto plača v letu 2016 je znašala 1.087,08 EUR;
- kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev so bila določena na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Uradni list RS, št. 14/2003, 142/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014);
- za dodelitev neprofitni stanovanj so se upoštevale tudi prednostne kategorije prosilcev: mladi (do 30 let), mlade družine (vsaj 1 otrok – starša nista starejša od 35 let), družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini ter državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki;
- dodaten kriterij, ki ga je določila občina je stalnost bivanja na območju Občine Nazarje.

Tabela 1: Tabela točkovne vrednosti:

| PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV | Lista A | Lista B |
|---|----------------|----------------|
| mladi prosilec – do 30 let | 20 točk | 20 točk |
| mlade družine (prosilec do 35 let, najmanj en otrok) | 20 točk | 20 točk |
| družine z večjim številom otrok (več kot trije otroci) | 10 točk | 10 točk |
| invalidi in družine z invalidnim članom | 20 točk | 20 točk |
| družina z najmanj tremi člani, v kateri je zaposlen samo en član | 10 točk | / |
| Žrtve nasilja v družini | 20 točk | 20 točk |
| Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja | 10 točk | 10 točk |
| Prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let) | 10 točk | 10 točk |
| DODATNI POGOJI | | |
| Čas bivanja v Občini Nazarje (šteto do dneva objave razpisa) | | |
| za vsako dopolnjeno leto bivanja – 1 točka | | |

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost prosilci z večjim številom otrok in mlade družine.

Vir: Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

- Občinska uprava Občine Nazarje je dne 17. 3. 2017 izdala odločbo (številka: 3522-0001/2017) s katero je določila prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, na katero so se uvrstili udeleženci javnega razpisa, ki je bil s strani Občine Nazarje objavljen 20. 1. 2017:

Tabela 2: upravičenci do neprofitnega stanovanja – lista A:

| <i>Primek in ime</i> | <i>naslov</i> | <i>število članov</i> | <i>število točk</i> |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| POLAK Polona | Potok 13, Nazarje | 3+1 | 360 |
| KREFL Ksenja | Obrtniška 23, Nazarje | 3 | 320 |
| KOKOVNIK Mojca | Lačja vas 17, Nazarje | 2 | 291 |
| IPŠEK Irena | Dobletina 36, Nazarje | 2 | 280 |
| PODKRIŽNIK Vera | Lačja vas 22, Nazarje | 2 | 211 |
| URBANC Matej | Zadrečka 19, Nazarje | 2 | 216 |
| DENŠA Alja | Zadrečka 33, Nazarje | 1 | 216 |
| LIPNIK Anita | Zadrečka 9, Nazarje | 1 | 188 |

Vir: Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

- upravičenci do neprofitnega stanovanja – lista B: glede na dohodek družine na listo B ni bil uvrščen noben udeleženec razpisa

Na podlagi vpogleda v dokumentacijo nadalje ugotavljamo:

- Iz zapisnika Komisije za oceno vlog in pripravo predloga vrstnega reda upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj z dne 16. 3. 2017 je razvidno, da je bilo v razpisnem roku vloženih 8 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja.
- Vse vloge so bile vložene pravočasno in so bile vložene s strani upravičenih vlagateljev. Komisija je pregledala vloge in pripravila oceno stanovanjskih razmer in predlog vrstnega reda upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj oz. listo upravičencev do neprofitnega stanovanja po izvedenem razpisu.
- Komisija za oceno vlog je pravilno upoštevala metodologijo točkovanja vlog, kjer je bil viden izračun (seštevek) podeljenih točk in dokazilo utemeljenosti za podeljene točke.
- Izbrani so bili naslednji vlagatelji (Alja Denša, Ksenja Krefl, Irena Ipšek).
- Izvedli smo pregled posredovanih odločb o dodelitvi stanovanja posameznemu upravičencu. Pregled je bil opravljen pri treh vlagateljih, ki so bili izbrani.
- V času izbornega postopka ni bila prejeta nobena pritožba.
- Pogodbe z izbranimi upravičenci ima Občina Nazarje ločeno zavedeno v ustreznem informacijskem sistemu.
- Stanovanjske razmere in njihovo premoženjsko stanje je komisija pregledovala preko prejetih dokazil in prejetih podatkov iz uradnih evidenc (Center za socialno delo).
- Izborna komisija (komisija za oceno vlog) se je pred sklenitvijo najemne pogodbe seznanila, če udeleženci razpisa (izbrani) še izpolnjujejo merila za upravičenost do dodelitve stanovanja v najem.
- Izborna komisija je ob dodelitvi stanovanja sprotno preverjala ostala merila (plačilne liste in druge dokumente, ki so navedene v javnem razpisu).
- V vpogled smo prisotni člani Nadzornega odbora prejeli podpisan zapisnik št. 3522-0001/2017 z dne 16.3.2017 s strani komisije za oceno vlog.

- Občina Nazarje ne razpolaga s stanovanjskim programom.
- Ugotavljamo, da je bila za dodelitev neprofitnih stanovanj izdelana lista upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.
- Odločba se je vročila vsem udeležencem razpisa in objavila na spletni strani občine. Iz odločbe je razvidno, da naj bi se stanovanja dodeljevala po vrstnem redu, določeno z dokončno prednostno listo ob upoštevanju normativov in standardov glede na velikosti stanovanja in glede na število družinskih članov.

3. MNENJA, PRIPOROČILA IN PREDLOGI

Glede na vse zgoraj navedeno in pojasnjeno tekom opravljenega predmetnega nadzora, nadzorni odbor daje **pozitivno** mnenje.

Člani NO:

Eva Bastl

ZA: Mat. Št.

Dragica Kotnik

ZA: Mat. Št.

Martin Štiglic

Mat. Št.

Iztok Irmančnik

ZA: Mat. Št.



Predsednik NO:
Matej Šekoranja

MT