



POVPRAŠEVANJE

Upravljanje stanovanj v lasti občin

VPRAŠANJE OBČINE ČLANICE

»Prosimo Vas, da pri občinah članicah preverite njihovo prakso na dveh področjih:

1. Upravljanje stanovanj

Zanima nas, kako imajo občine urejeno upravljanje stanovanj v lasti občine – neprofitnih in tržnih (ne zgolj v smislu Stanovanjskega zakona, ki ureja upravnika večstanovanjskih stavb) – ali in koga pooblastijo za npr. obračun najemnin, manjša vzdrževalna dela, vodenje raznih evidenc, urejanje požarnega reda... kdo najemnikom obračunava najemnine in ostale obratovalne stroške in potem tudi vodi postopke izvršbe? Kakšno ceno plačujejo občine za te storitve?

2. Zavarovanje

Zanima nas tudi glede urejanja zavarovanja stavb, poslovnih prostorov, avtomobilov, opreme ...Ali imajo občine sklenjene zavarovalne pogodbe le za poslovne prostore, stavbe in opremo, ki jo same uporabljajo, ali tudi (skupno zavarovalno pogodbo) za ostale, ki so jih dale v upravljanje (npr. javnim zavodom, krajevnim skupnostim-večnamenske domove) ...«

ODGOVORI OBČIN ČLANIC:

CERKNO

1. Občina Cerknjo ima pooblaščen gospodarsko družbo, ki se ukvarja z upravljanjem stanovanj, da v imenu občine upravlja s stanovanji in zaračunava tudi najemnino. Za te storitve plačuje občina določen % od zaračunanih najemnin.
2. Občina Cerknjo ima sklenjeno zavarovalno pogodbo le za svoje prostore in opremo, javni zavodi imajo urejeno zavarovanje posebej.

HOČE – SLIVNICA

Upravljanje stanovanj

Občina Hoče-Slivnica nima lastnih stanovanj, s katerimi bi upravljala. Z neprofitnimi stanovanji, ki so na območju naše občine upravlja Javni medobčinski stanovanjski sklad, katerega ustanoviteljica je tudi Občina Hoče-Slivnica.

Zavarovanje

Občina Hoče-Slivnica nima sklenjene skupne zavarovalne pogodbe (javni zavodi, krajevne skupnosti,...).

IVANČNA GORICA

Sporočam vam odgovore na vaša vprašanja:

1. Upravljanje stanovanj

Na naši občini nimamo nikogar pooblaščenega za upravljanje neprofitnih (razen kar je po Zakonu) in s stanovanji upravljamo sami. Pogodbe o najemu pripravim sama, obračun najemnin pripravljajo v našem računovodstvu, tekoče vzdrževanje opravljamo sami, stroške za porabo elektrike obračunavajo distributerji, strošek za vodo si razdelijo glede na porabo in na število družinskih članov.

2. Zavarovanje

Občina ima sklenjene zavarovalne pogodbe le za poslovne prostore , stavbe in opremo, ki jo sami uporabljamo.

KRANJ

1. Stanovanja v lasti MOK so dana v upravljanje upravniku, na podlagi sklenjene pogodbe o upravljanju stanovanjskih hiš, stanovanj, poslovnih prostorov in zaklonišč v lasti Mestne občine Kranj. Npr. obračun najemnin, obratovalnih stroškov, pošiljanje opominov, zbiranje ponudb za vzdrževalna dela, vlaganje izvršb za izterjavo najemnin in obratovalnih stroškov je v domeni našega upravnika. Vodenje evidenc je v pristojnosti Urada za okolje in prostor Mestne občine Kranj.

MOK plačuje približno 6.300,00 EUR mesečno za upravljanje.

2. Mestna občina Kranj ima za izvajanje storitev zavarovanja premoženja in oseb sklenjeno krovno pogodbo (vključeni so občinski javni zavodi, nekateri KS-ji, ...).

RADENCI

1. V Občini Radenci imamo izbranega upravljavca stanovanj v lasti občine. V okviru tega tudi obračunavajo najemnikom najemnine in ostale obratovalne stroške, opravljajo manjša vzdrževalna dela, urejajo požarni red... in tudi vodijo postopke izvršbe?

Mesečno znašajo stroški upravljanja 3% od najemnin, manjša vzdrževalna dela pa različno, na podlagi naročilnice.

2. Zavarovalne pogodbe imamo sklenjene za poslovne prostore , stavbe in opremo, ki jo sami uporabljamo. Zaenkrat še nimamo skupne zavarovalne pogodbe.

SEVNICA

Posredujemo odgovor na 1. vprašanje:

Občina Sevnica ima z upravnikom sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških poslov, v kateri so opredeljene vse redne naloge, ki jih opredeljuje SZ iz leta 2003 in pa Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb Ur.l. RS št. 60/09. V tej pogodbi o opravljanju upravniških poslov je opredeljen tudi člen, ki upravniku določa še dodatne naloge, kot je zaračunavanje najemnine, mesečna priprava poročila o obračunanih, zbranih in neplačanih najemninah, skrb za redno vzdrževanje stanovanj, priprava najemnih pogodb.... Ta te storitve se plačuje dodatna cena glede na stanovanjsko enoto. Cena se oblikuje na trgu in ni določena z predpisi. Poleg tega upravnik izvaja tudi vse izvršbe za neplačnike, razen za tožbo na izselitev, ki jo vloži na sodišče občina sama preko pravne službe. Za posamezne objekte upravnik vrši tudi evidenco vplačil v rezervni sklad.

SLOVENSKE KONJICE

Odgovori na vprašanja glede upravljanja stanovanj, ki so v občinski lasti:

1. Občina ima sklenjeno pogodbo z upravljavcem poslovnih in stanovanjskih prostorov.
2. Zavarovanje imamo sklenjeno v »paketu« vendar upravljavci sami plačujejo zavarovalnino.

ZREČE

Občina Zreče ima pooblaščenega upravnika za upravljanje stanovanj v lasti občine (neprofitnih), ki izvaja tudi obračun najemnin in obratovalnih stroškov, vodenje evidenc, izterjave, požarni red....

Cena upravljanja 0,36% od točkovne vrednosti stanovanja.

ŽIROVNICA

1. Občina Žirovnica ima za vse, kar opisujete v točki 1 sklenjeno pogodbo s Stanovanjskim podjetjem. Za upravljanje plačujemo cca 200€/mesec (imamo pa le 12 občinskih stanovanj), za potrebna vzdrževalna ali investicijska dela poskrbi v dogovoru z občino oz. petletnim planom omenjeno podjetje in nam izstavi račun, posebej plačamo tudi zavarovanje.
2. Občina ima sklenjeno zavarovalno pogodbo samo za opremo in objekte, ki jih sama upravlja, za zavarovanje opreme in objektov javnih zavodov pa poskrbijo v skladu s pogodbo o upravljanju javni zavodi sami.

S spoštovanjem,



Jasmina Vidmar,
Generalna sekretarka