



OBČINA  
CERKNICA

NADZORNI ODBOR  
CESTA 4. MAJA 53  
SI-1380 CERKNICA  
TELEFON 01 7090 610  
TELEFAKS 01 7090 633  
INFO@CERKNICA.SI  
WWW.CERKNICA.SI

**Številka: 032-12/2023**

Datum: 21. 05. 2024

Na podlagi 44., 45. in 47. člena Statuta Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 2/2017, z dne 13.01.2017) ter 13., 20., 21. in 26. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 72/2016, z dne 18.11.2016) ter Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur. l. RS 23/2009, z dne 27.03.2009) je Nadzorni odbor Občine Cerknica na 12. redni seji dne 21. 05. 2024 sprejel

## **POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU NAD UPRAVLJANJEM OBČINSKIH STANOVANJ**

**Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Cerknica**

### **1. NADZORNI ODBOR OBČINE CERKNICA V SESTAVI:**

1. Anton Lah – predsednik
2. Špela Kobe – namestnica predsednika
3. Silva Šivec – članica
4. Uroš Cajnko – član
5. Alojz Puntar – član

### **2. POROČEVALCI:**

1. Polona Kržič – svetovalka za stanovanjsko dejavnost in infrastrukturo
2. Vida Tekavec – višja svetovalka za prostorske podatke in okolje
3. Jana Mlakar – višja svetovalka za finance in kadrovske zadeve

### **3. IZVEDENCI:**

## 5. UVOD

Nadzorni odbor je v prisotnosti vseh članov NO opravil nadzor nad razpolaganjem s stanovanji v občinski lasti ter njihovo oddajanje v najem. Namen nadzora je bil ugotoviti število stanovanj, ki jih Občina oddaja, zasedenost stanovanj, način oddaje stanovanj, višina in plačevanje najemnin in interes za najem stanovanj. Pri nadzoru so s strani nadzorovanega organa (Občine Cerknica) sodelovale Vida Tekavec, ki je bila zadolžena za upravljanje občinskih stanovanj in Polona Kržič, ki to področje prevzema za v prihodnje. V nadaljevanju seje pa je bila prisotna tudi Jana Mlakar, ki skrbi za obračun najemnin. Pri nadzoru so bili pregledani podatki o razpoložljivih stanovanjih, kriteriji za oddajo stanovanj, podatki o zasedenosti stanovanj in višini ter plačevanju stanarin ter postopke ob neplačilu najemnin. Dodatna pojasnila in dokumentacijo, ki vsebujejo osebne podatke, smo dobili na vpogled na sami seji.

### **Osnovni podatki o nadzorovanem organu :**

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica	
Matična številka	5880157000
Davčna številka	SI72799595
Velikost občine	241 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev	11.680
Število naselij v občini	65
Število krajevnih skupnosti	5
Župan	Marko Rupar
Direktorica občinske uprave	Irena Zalar
Število zaposlenih	22

Občina Cerknica ima poleg župana in njegovega urada ter direktorice še naslednje službe: sprejemno informacijska pisarna, služba za finance in proračun, služba za premoženjsko pravne zadeve, služba komunalno in cestno infrastrukturo, služba za okolje in prostor, služba za civilno zaščito, služba za stanovanjsko dejavnost, služba za družbene dejavnosti, služba za gospodarstvo, turizem in kmetijstvo, služba za šport in služba za krajevne skupnosti.

Občina Cerknica je ustanoviteljica JP Komunalna Cerknica ter javnih zavodov: Notranjski regijski park, Zdravstveni dom dr. Božidarja Lavriča Cerknica, Vrtec Martin Krpan Cerknica, Knjižnica Jožeta Udoviča Cerknica, Glasbena šola Frana Gerbiča Cerknica, Osnovna šola Notranjski odred Cerknica in Osnovne šole Jožeta Krajca Rakek.

### **Pravna podlaga za izvedbo nadzora :**

Nadzorni odbor je nadzor izvedel na podlagi pooblastil iz 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (UL RS 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20- ZIUOOP-A in 80/20- ZIUOOPE); 44., 45. in 46. člena Statuta Občine Cerknica (UL RS, št. 2/2017 z dne 13.01.2017); 13., 20., 21. in 26. člena Poslovnika

## 6. POVZETEK POROČANJA NADZOROVANEGA ORGANA

Poročevalka ga. Vida Tekavec je predstavila, da Občina razpolaga s 126 stanovanji, od tega jih je 10 v lasti stanovanjskega sklada. Stanovanja se dodeljujejo na podlagi razpisa, ko se upravičence razdeli na listo A in listo B glede na finančno stanje upravičenca. Trenutno sta obe listi prazni, zato je v teku nov razpis za zbiranje interesentov za najem stanovanj. Vsa stanovanja se pregleda in oceni in podlagi števila točk se določi višina najemnine. Povprečna vrednost točke v letu 2023 je bila 3,5€. Stanovanja se oddajajo za neprofitno najemnino ali pa za tržno najemnino, ki pa je 20% višja od neprofitne. Stanovanja se oddajajo za nedoločen čas, razen kadrovskih, ki so oddana za obdobje trajanja zaposlitve najemnika. Precej najemnikov je upravičenih tudi do subvencij stanarine, ki se urejajo skupaj s CSD Cerknica, tako da je Občina Cerknica v letu 2023 namenila za subvencioniranje neprofitnih najemnin 34.000,00€ ter za tržne najemnine 23.700,00€. Najnižja trenutna najemnina znaša 30€ mesečno za 13m<sup>2</sup> veliko stanovanje, najvišja pa 297€ za 97m<sup>2</sup> veliko stanovanje. S stanarinami se opravlja tekoče vzdrževanje stanovanj.

V nadaljevanju se je ga. Jana Mlakar predstavila način izterjave neplačanih najemnin. Povprečno se srečujejo z neplačevanjem najemnin in drugih obveznosti pri cca 10% najemnikov. Zadnji mesec ni poravnalo obveznosti 14 najemnikov. V primeru treh mesečnih neplačanih obveznostih, Občina vložil predlog za izvršbo. Nekateri dolžniki po vložitvi izvršbe dolg poravnajo, z nekaterimi se poskuša dogovoriti o obročni poravnavi obveznosti, del pa jih obveznosti ne poravnava. Ker so to večinoma socialno ogrožene osebe deložacija ni mogoča. Nekateri pa grede tudi v osebni stečaj in tem primeru se jim dolg odpiše kot neizterljiv.

Posebni primer pa so stanovanja v Občini Loška dolina, ki jih je Občina Cerknica dobila iz stečajne mase Bresta, v katerih stanujejo občani Loške doline, ki pa se ne morejo prijaviti na razpis ne v Loški dolini ne v Cerknici.

## 7. PREGLEDANI DOKUMENTI

- Seznam stanovanj, ki so v upravljanju občine
- Kriteriji za dodeljevanje stanovanj
- Način izračuna višine najemnin
- Seznam neplačnikov
- Višina dolga neplačnikov
- Primer izterjave neplačanih obveznosti

## 8. UGOTOVITVENI DEL

Nadzorni odbor je po pregledu vse zgoraj navedene dokumentacije in po poročanju poročevalcev ugotovil naslednje:

- Večina stanovanj v upravljanju Občine Cerknica je oddanih oziroma zasedenih;
- Pri oddaji stanovanj se upoštevajo prednostne liste, ki so sestavljene na podlagi razpisa

## 9. MNENJE

Nadzorni odbor ugotavlja, da se kljub velikemu številu stanovanj, ki so v lasti in upravljanju Občine Cerknica s stanovanji dobro gospodari. Zagotavlja se stanovanja za socialno ogrožene, kot tudi kadrovska stanovanja za zaposlitev poklicnih profilov, ki jih Občina nujno potrebuje. Stanovanja se redno in tekoče vzdržuje in obnavlja, hkrati pa se jih tudi točkuje, da se določi ustrezna višina najemnine, glede na velikost in stanje stanovanja.

Pri novih razpisih bi se mogoče poskušalo dodatno podpreti mlade družine, ki rešujejo stanovanjske težave, da se jim pomaga pri reševanju začetnih težav.

NO se je pri pregledu seznanil tudi s podatki, ki vsebujejo osebne podatke, zato teh podatkov ni v tem poročilu.

Nadzorni odbor pri nadzoru ni ugotovil nepravilnosti.

Člani Nadzornega odbora :

Špela Kobe – namestnica predsednika .....

Silva Šivec – članica .....

Uroš Cajnko – član .....

Alojz Puntar – član .....



Občina Cerknica  
Nadzorni odbor  
Predsednik  
Anton Lah