



Številka: 362 – 6407/2012
Datum: 3. 4. 2013

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET**

ZADEVA: Odgovor na vprašanja prof. dr. Metke Tekavčič, vodje Svetniškega kluba SD

Spoštovani,

v zvezi z zastavljenimi vprašanji Svetniškega kluba SD št. 03200-6/2013-5 z dne 11. 3. 2013 odgovarjamo, kot sledi:

Kako JSS uravnava odnose v primerih, ko stanovanja in zgradbe, ki so v lasti MOL, upravlja SPL, d.d, v kolikor le ta kot pooblaščenec JSS MOL ne izpolnjuje svojih obveznosti dobrega gospodarjenja v imenu MOL, s čimer povzroča škodo tako MOL kot najemnikom stanovanj v lasti MOL? V mislih imam primere, podobne temu, ki ga navajam v uvodni obrazložitvi. Podredno pričakujem odgovor na naslednja podvprašanja:

- a) **Kdaj je JSS MOL z navodilom obvestil SPL d.d. o tem, kakšno najemnino mora obračunavati najemnikom v navedeni in primerljivih situacijah, in kako bo ukrepal, ker SPL d.d. ni upošteval navodila?**
- b) **Če krivda ni na strani SPL d.d., kdo je odgovoren za nastalo situacijo znotraj JSS MOL in kdo bo odgovarjal, ker JSS MOL SPL-u d.d. ni dal pravih navodil?**

Odgovor na uvodno vprašanje in podvprašanja pod a in b:

JSS MOL (že pravni prednik JSS MOL v letu 1995) je prevzel pogodbeno razmerja, sklenjena z nekaterimi bivšimi ljubljanskimi občinami, kot pravnimi predniki MOL, in SPL, d.d.. SPL, d.d. je sklepal najemne pogodbe z upravičenci po Stanovanjskem zakonu in vodil arhiv le teh. Prav tako je bil z navedenimi pogodbami zadolžen za vodenje evidence stanovanj in pobiranje ter izterjavo najemnin. JSS MOL ni znano, da bi bila SPL, d.d. dana s strani bivših občin kakšna posebna navodila o tem, kakšno najemnino naj obračunava najemnikom, niti jih kasneje ni dajal sam. JSS MOL je postopno prevzemal opravljanje nalog sklepanja najemnih

pogodb in aneksov k najemnim pogodbam ter delno tudi izterjavo dolgovanih najemnin, pri čemer zaradi časovne oddaljenosti, ni mogoče natančno opredeliti načina poslovanja (obveščanje upravnika, točkovanje stanovanj,...) v posameznem obdobju, iz česar izhajajo tudi razlike v podatkih o posameznem stanovanju v različnih časovnih obdobjih. Tako je npr. JSS MOL na SPL d.d. najprej pošiljal celotno besedilo najemne pogodbe oz. aneksa, kasneje pa, zaradi spremenjene stanovanjske zakonodaje in zakonodaje na področju varstva osebnih podatkov, le podatke o sklenitvi najemne pogodbe in številu oseb, ki uporabljajo stanovanje, pri čemer je prihajalo tudi do napak pri obveščanju s strani JSS MOL in pri realizaciji poslanih obvestil na strani SPL, d.d.

V konkretnem primeru ugotavljamo, da je bila najemnica s sklenitvijo dodatka k najemni obveščena o spremenjeni višini najemnine in razlogih zanjo. SPL, d.d. pa je bil s strani JSS MOL obveščen o sklenitvi aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe točkovanja glede parkiranja, ki je bilo prvotno točkovano le s točkami za možnost parkiranja, kasneje, leta 2010, pa je JSS MOL zaznal, da je konkretno parkirno mesto locirano v kleti in bi zato moralo biti točkovano kot pomožni prostor stanovanja. Ob tem pojasnjujemo, da sta prejšnji in sedanji podzakonski akt, ki predpisujeta točkovanje stanovanj, dopuščala več različnih interpretacij določb glede točkovanja parkiranja.

SPL, d.d. smo zaprosili za pojasnilo v konkretnem primeru. Iz odgovora, ki smo ga prejeli, izhaja da SPL, d.d. ni imel v svoji bazi podatkov o upravljanju parkirnih mest ne glede na lastništvo le teh in da nas je zaradi nejasnosti v zvezi s tem kontaktiral po telefonu takoj po prejemu našega obvestila. Na JSS MOL dopuščamo možnost kakšnega telefonskega kontakta, vendar se tega ne spomnimo.

Tudi v primerljivih situacijah so neskladja večinoma izvirala iz razlik v točkovalnih zapisnikih, bodisi v izmerah posameznih stanovanj, številu točk, bodisi načinu točkovanja parkiranja. Glede na obsežnost stanovanjskega fonda so napake tudi posledica človeškega faktorja pri vnašanju v računalniške programe tako na strani JSS MOL kot na strani SPL, d.d..

Iz navedenega izhaja, da so napake nastajale na obeh straneh in je odgovornost obojestranska, zaradi česar smo se odločili prevzeti celotno poslovanje z najemnimi razmerji na JSS MOL. Informacijski sistem, ki smo ga vzpostavili na JSSMOL, z elektronskim zajemom vhodnih podatkov preprečuje napake, ki so posledice človeškega faktorja, prav tako pa z vzpostavitvijo samodejnih internih kontrol omogoča verifikacijo ključnih podatkov potrebnih za vodenje najemnih razmerij, ter hkrati odpravlja potrebo po večkratnem vnašanju istovrstnih podatkov.

c) Koliko je še takšnih in podobnih primerov najemnikov stanovanj MOL, pri katerih iz različnih razlogov prihaja do neuskladenosti podatkov, ki jih vodijo upravniki, in evidencami JSS MOL?

Odgovor na podvprašanje c:

Takšnih in podobnih primerov, prevzetih od SPL, d.d. je 107 oziroma okrog 10 % prevzetih najemnih razmerij. Gre za različne situacije. V nekaterih primerih se je najemnikom zaračunavalo previsoko, v nekaterih primerih pa prenizko najemnino. Upošteva načelo poštenega ravnanja, vsem najemnikom, katerim se je zaračunavalo previsoko najemnino, vrnemo preveč zaračunano najemnino, v obratnih primerih pa pozovemo najemnika na plačilo. V obeh primerih upoštevamo zakonski zastaralni rok.

d) Kako poteka postopen prevzem inkasa najemnin od upravnikov, ki poteka zaradi razlik v podatkih in vodenih različnih postopkov pri upravnikih in JSS MOL?

Odgovor na podvprašanje d:

Zaradi prevzema obračuna najemnin od upravnika SPL, d.d. se je na podlagi obračuna za mesec marec 2012 izdelala posebna tabela, s katero se je ugotovilo neskladja v obračunanih najemninah pri SPL glede na najemnine iz evidence JSS MOL. V tabeli so se primerjali vsi elementi izračuna najemnine: število točk, korekcijski faktor, površina v m² in letna stopnja. Razlike so bile ugotovljene pri 107 najemnikih, največkrat zaradi različnega števila točk, korekcijskega faktorja in površine v m². Najemnine se od meseca prevzema obračuna, to je junija 2012, pravilno obračunavajo, poračuni ugotovljenih neuskklajenosti za nazaj (zastaralni rok) pa so v teku.

Za namen prevzema odprtih terjatev najemnikov na dan 31.5.2012 od upravnika SPL, d.d. (733 najemnikov je imelo odprte terjatve na dan 31.5.2012) je bil v informacijskem sistemu izdelan poseben računalniški modul »Uvoz SPL« za namene prevzema in uparjanja prejetih podatkov. Najprej so se pregledale terjatve, ki so bile tik pred zastaranjem, kjer smo v prvem koraku primerjali podatke o stranki, naslovu in višini najemnine iz evidence SPL, d.d. z istimi podatki iz evidence JSS MOL. V drugem koraku smo pred uvozom v naš informacijski sistem za vsako stranko izvedli uparjanje šifranta naslovov in strank. V primeru ugotovljenih razlik med evidencami se je pred prevzemom v naš informacijski sistem pregledal celoten spis najemnika (točkovačni zapisnik, najemna pogodba,...) in pridobilo dodatna pojasnila od SPL. Delo na ostalih terjativah je še pred nami.

e) Kako poteka odpravljanje nastalih razlik v podatkih, ki jih je vodil upravnik SPL, d.d., in podatkih, ki jih vodi JSS MOL, glede na priporočila zunanje revizije iz leta 2012?

Odgovor na podvprašanje e:

Upošteva je triletni zastaralni rok za najemnine oz. petletni za uporabnine izdelamo poračun za ugotovljeno razliko, ki je poslan istočasno z obvestilom najemniku. Z obvestilom je najemnik seznanjen z vzrokom napačnega obračuna, pravilno višino najemnine, z dejstvom, da bi tudi sam lahko opozoril na napako, saj je bil s sklenitvijo najemne pogodbe seznanjen s pravilno višino ter pozivom da poravna premalo zaračunano najemnino oziroma v nasprotnem primeru posreduje številko računa za vračilo preveč zaračunane najemnine. Primeri so namreč različni – v določenih primerih se je najemnikom zaračunavalo previsoko, v drugih primerih pa prenizko najemnino. Z namenom popolnega plačila dolga so najemniki seznanjeni z možnostjo oddaje vloge za obročno odplačilo s prošnjo, da posredujejo opis dinamike plačila (število obrokov). Ker smo ugotovili, da so bile v prvotnih obvestilih obrazložitve preozke, smo obvestila v nadaljevanju dopolnili z obširnejšimi obrazložitvami in opravičilom za del odgovornosti za nastale napake na strani JSS MOL.

Z lepimi pozdravi


Sašo RINK
DIREKTOR