



VHP190108249

Komunalna Izola d.o.o. - Komunalna Isola s.r.l

Industrijska cesta 8, 6310 IZOLA

t +386 (0)5 66 34 950

f +386 (0)5 66 34 949

e tajnistvo@komunalna-izola.si

Matična št. 5156858

ID-številka za DDV SI70981515

Datum: 02.09.2019

**Občina Izola
Občinski svet občine Izola****Sončno nabrežje 8
6310 Izola****ZADEVA: Odgovor na svetniška vprašanja in pobude svetnice PNI, Mojce Ferle in vprašanja svetnika Levice, Leonida Danilovića**

Na osnovi svetniških vprašanj in pobude občinske svetnice, gospe Mojce Ferle, iz stranke PNI in vprašanj svetnika, gospoda Leonida Danilovića, iz stranke Levica, vam v nadaljevanju podajamo odgovore na vprašanja in, zaradi boljšega razumevanja področja, pomembne informacije in razloge, ki so privedli do aktivnosti v preteklosti ter dejanskega stanja v Komunalni

pri upravljanju s stanovanji in poslovnimi prostori v lasti OI.

Občinska svetnica Mojca Ferle je dne 10. 7. 2019 podala naslednje vprašanje in pobudo (dobeseden prepis):

»V gibanju Ponosni na Izola ugotavljamo, da je eno bolj perečih in pomembnih vprašanj v občini ravno vprašanje stanovanjske gradnje. Ta je v zadnjih letih zastala, cene nepremičnin pa so se izstrelile v nebo in so primerljive s tistimi v centru Ljubljane.

Župana sprašujemo, kakšna je politika občine na področju stanovanjske gradnje, s kakšnim fondom razpolaga občina in na kakšen način načrtuje izboljšanje razmer za naše prebivalce?

Ob tem dajemo pobudo, da se nemudoma prične s postopki za gradnjo novih stanovanj za mlade ter se ob evidentiranju vseh možnosti in virov, ki jih ima občina, pripravi celovita strategija na področju stanovanjske problematike, ki naj upošteva potrebe Izolank in Izolanov.«

Član občinskega sveta občine Izola stranke Levica, svetnik Leonid Danilović, je dne 11. 7. 2019 vložil pisno s prošnjo za celovito obrazložitev in čimprejšnji odgovor za naslednje vprašanje (dobeseden prepis):

»V skladu z 68. členom poslovnika želim postaviti naslednje vprašanje g. Županu in sicer, koliko je upravljanje občinskih stanovanj, (na letnem nivoju) in na m2) stalo občino pred prenosom in koliko po prenosu upravljanja le teh na komunalno Izola. Na podlagi čega je bila komunalna Izola izbrana kot najugodnejši izvajalec?«

Odgovori

Leta 2017 področje upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov v občinski lasti ni bilo ustrezno. Zato je Občina Izola odločila za spremembe in nadgradnjo upravljanja svojega stanovanjsko poslovnega fonda.

Tej odločitvi so botrovala predvsem naslednja izstopajoča dejstva:

- ✓ **služba ni imela jasne politike dela in razvoja,**
- ✓ **zanesljivih evidence nepremičnin ni bilo, so bile nejasne, nezanesljive in večkrat napačne,**
- ✓ **stopnja izterjav najemnin je bila nizka in na meji 70 % vseh najemnikov,**
- ✓ **nadzor nad upravičenostjo neprofitnih stanovanj se ni opravljal,**
- ✓ **sredstva iz naslova najemnin so bila nenamensko trošena,**
- ✓ **znesek sredstev namenjenih za vzdrževanje nepremičnin je bil na nezadovoljivi stopnji in je v letu 2017 dosegel komaj 44.300 EUR,**
- ✓ **v povprečju je bilo stalno nezasedenih 15 poslovnih prostorov.**

Na osnovi teh dejstev je Občina Izola, pod vodstvom takratnega podžupana, ustanovila mešano projektno skupino, v kateri so sodelovali predstavniki strokovnih služb OI in Komunale ter zunanji strokovni sodelavci različnih strok, predvsem pravnih, upravnih in ekonomskih znanj.

Več kot enoletno preučevanje zakonov, preverbe in analize vseh sodelujočih v projektu, so vodile do priprave Elaborata optimalnega upravljanja z nepremičninskim fondom Občine Izola (v nadaljevanju: Elaborat).

V njem je bilo podrobno analizirano dejansko stanje upravljanja nepremičnin in možnosti prenosa upravljanja nepremičninskega fonda na različne gospodarske subjekte.

Na podlagi prej navedenih proučevanj, preverb in analiz, se je kot najbolj upravičen izkazal prenos upravljanja nepremičninskega fonda OI na Komunalo.

Projektna skupina je njegov prenos večkrat poročala v fazah tudi takratni koaliciji na OI, različnim odborom in nenazadnje tudi Občinskemu svetu OI, ki je o tem končno odločil.

S ciljem odpraviti vse pomanjkljivosti in težave prejšnjega načina upravljanja si je Komunala zadala ambiciozne naloge in sicer:

- ✓ **jasno zastavljena politika dela in razvoja službe in dejavnosti,**
- ✓ **strateško upravljanje z nepremičninskim fondom OI,**
- ✓ **učinkovit nadzor neplačnikov najemnin,**
- ✓ **vlaganje večine prihodkov v vzdrževanje nepremičnin, zmanjšane za stroške upravljanja v obnovo in nakup nepremičnin,**
- ✓ **sinergije dejavnosti v KI,**

Po letu in pol upravljanja nepremičninskega fonda na Komunalni, s ponosom ugotavljamo, da so bili zastavljeni cilji v večjem delu doseženi, predvsem tisti cilji, na katere je imela Komunala samostojen in neposreden vpliv.

V nadaljevanju povzemamo nekaj primerov učinkovitosti in rezultatov iste službe na OI v primerjavi s Komunalno:

- Preverjanje upravičenosti najemnikov do neprofitnih stanovanj se na OI ni izvajalo;
- ✓ **v letu 2018 je Komunala preverila upravičenost do neprofitnih stanovanj za vsa najemna razmerja, to je 229 najemnih razmerij; vsem, ki niso bili upravičeni do neprofitne najemnine, se je začelo zaračunavati tržno najemnino, kar je na letni ravni znašalo za 15.000 EUR več prejetih sredstev iz najemnin kot sicer.**
- ✓ **Z uvedbo aplikacije za prijavo napak, smo znižali odzivnost popravil in razpoložljivost strankam iz 7 dni na OI na 2 dni na Komunalni. Tako čas odzivnosti kot razpoložljivosti se postopoma a vztrajno krajšata.**

- V letu 2017 je OI namenila vzdrževanju nepremičnin le 44.300 EUR;
- ✓ **v letu 2018 je Komunala namenila vzdrževanju nepremičnin za skoraj tri krat več, to je 126.300 EUR. V kolikor ne bi bilo ovir pri investicijskem vzdrževanju OI, bi bil ta znesek višji.**
- ✓ **Pod upravljanjem Komunale, je bilo v letu 2018 prvič izvedeno pogodbeno določeno indeksiranje najemnin za poslovne prostore v višini 1,7%, kar je na letni ravni znašalo za 9.000 EUR več prejetih najemnin.**
- Ob koncu leta 2017 je OI oddajala 243 poslovnih prostorov;
- ✓ **Komunala je ob koncu leta 2018 oddajala 255 poslovnih prostorov, do junija 2019 pa vse poslovne prostore prejete v upravljanje.**
- OI je bilo v letu 2017 poravnanih le 70% vseh zaračunanih najemnin;
- ✓ **ob koncu leta 2018, je bilo Komunalni plačanih že 96% vseh zaračunanih najemnin in tudi ta trend raste.**
- ✓ **Z uvedbo vseh novih ukrepov upravljanja, je Komunala dosegla, da je na predmetnem področju 256.832 EUR več plačanih najemnin kot prej na OI in s tem potrdila, da je upravljanje Komunale učinkovito, gospodarno in s tem upravičeno.**

Po prenosu upravljanja smo, med ostalimi aktivnostmi, po petih letih ponovno opravili razpis. Na osnovi potrjenega Poslovnega načrta za leto 2019, je v teku tako imenovani projekt »10 + 8 stanovanj«.

Neprofitna stanovanja bomo oddali na podlagi razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in na podlagi objave prednostne liste upravičencev. **V prvi fazi bomo oddali najmanj deset (10) obnovljenih nezasedenih stanovanj.**

Vzporedno z razpisom poteka tudi:

- ✓ **ureditev treh (3) stanovanj in enega (1) poslovnega prostora v objektu na naslovu Smrekarjeva ulica 52, za katerega je že pridobljeno gradbeno dovoljenje ter**
- ✓ **pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo dela kleti na Južni cesti 20 v pet (5) novih stanovanj ter v nadaljevanju izvedba le teh, kar skupaj pomeni najmanj osem (8) novih stanovanj in najmanj deset (10) obnovljenih stanovanj, ki v preteklem obdobju niso bila v uporabi.**

Tudi na novo pridobljene stanovanjske enote, bomo dodeljevali po objavljeni prednostni listi, s ciljem, da se skupaj odda vsaj dvajset (20) neprofitnih stanovanj v letu 2019 oziroma v začetku leta 2020, saj je želja Komunale, kot upravljavca nepremičninskega fonda, **v starem mestnem jedru ohraniti mlade, izobražene občanke in občane.**

Komunala se že pripravlja na projekte za leto 2020. Predvidena sta dva večja projekta na področju stanovanj.

- ✓ **Prvi je rekonstrukcija in ureditev petih (5) praznih neprofitnih stanovanj na Krpanovi ulici 5 oz. drugi alternativni lokaciji,**
- ✓ **drugi projekt je novogradnja večstanovanjskega objekta na naslovih Cegnarjeva ulica 2 in 4, kjer se predvideva ureditev štirih (4) novih stanovanj.**

Novo pridobljena ali sproščena stanovanja nameravamo dodeljevati po objavljeni prednostni listi.

OI in Komunala iščeta tudi ustrezno nepremičnino za novogradnjo in **soinvestiranje s**

Stanovanjskim skladom RS.

Tudi na področju poslovnega fonda, še posebej v starem mestnem jedru, Komunala sledi politiki pridobivanja novih enot in ne politiki prodaje poslovnih prostorov. Zato je eden od projektov podjetja za leto 2020-2022, **turistično nastanitveni objekt na naslovu Veliki trg 3.**

Na osnovi vsega navedenega je povzeti, da je Komunala že z uvedbo novih ukrepov in z **256.832 EUR več plačanih najemnin**, skoraj dosegla strošek upravljanja.

Pri primerjavi stroška upravljanja na OI, ki je znašala **0,53 EUR/m2/mesec** in stroška na Komunalni, ki znaša **0,58 EUR/m2/mesec**, se je izkazalo, da znaša upravljanje na Komunalni za 22.000 EUR letno več kot na OI, kar pa dejansko pokrije le strošek že prej načrtovane in na novo zaposlene osebe.

Ta ukrep je bil izveden namensko zaradi želje po večjem obsegu kakovostnega dela in v skladu z zadanimi novimi cilji dela, razvoja službe in dejavnosti. Danes je ta strošek, v primerjavi z doseženo dodano vrednostjo, zanemarljiv.

Kot informacijo, za primerjanje stroška upravljanja naj navedemo, da je ta strošek na Stanovanjskem skladu Mestne občine Koper znašal leta 2017, ko se je upravljanje preneslo na Komunalo, **1,38 EUR/m2/mesec**, na Nepremičninah Celje d. o. o. (neprofitna stanovanjska organizacija, ki jo je ustanovila Mestna občina Celje) pa **0,83 EUR/m2/mesec**.

Poslovanje Komunale pri upravljanju stanovanjskega in poslovnega fonda v lasti OI, ima jasno zastavljene cilje razvoja te dejavnosti. Vizija podjetja je jasna, najemniki stanovanjskih enot in poslovnih prostorov pa veliko bolj zadovoljni s storitvami Komunale, kot so bili s storitvami pred letom 2018.

Ugotovimo lahko, da so današnji doseženi rezultati te dejavnosti bistveno boljši od tistih iz časov, ko je upravljanje izvajala služba pod okriljem OI.

Zavedati se moramo, da vsakršno razmišljanje o drugačnem načinu upravljanja terja najmanj leto dni temeljitih analiz, preverjanj, poglobljenih priprav in raziskovanja trga za uvedbo sprememb, ki bodo zelo težko dosegle bolj učinkovite in konkretne rezultate kot so sedaj. Ta, velik zalogaj, pomeni tudi veliko tveganje za lastnico nepremičninskega fonda.

Prepričani smo, da je Komunala dosegla večino zastavljenih ciljev, kar dokazuje s konkretnimi dejstvi. Formiran je dober, ustrezen in uigran delovni tim, ki sistem nadgrajuje in razvija. Poslovni rezultati in odzivi uporabnikov uslug in storitev upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v lasti OI so dobri. V Komunalni stremimo, da bodo v prihodnje še boljši, kar kaže, da smo na pravi poti.

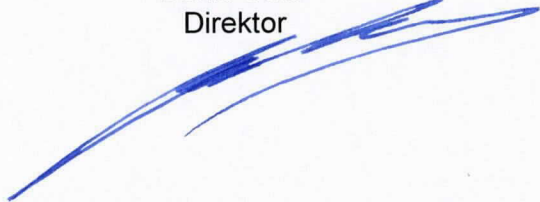
Lep pozdrav,

Pripravila
Stefanija Rajčič Sedlarevič
Vodja Sektorja za upravljanje
z nepremičninami



JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA
KOMUNALA ISOLA
ISOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.
①

Denis Bele
Direktor



JAVNO POGVETJE - AZIENDA PUBBLICA

KOMUNALA IZOLA

IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.

(4)

POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI
6310 IZOLA - ISOLA

OBČINA IZOLA
Sondus mebrežje 8

6310 Izola