



## POVPRAŠEVANJE

### praksa občin

#### Premoženjsko pravne zadeve v povezavi s sofinanciranje storitev domskega varstva

#### VPRAŠANJE OBČINE ČLANICE:

Skupnost občin Slovenije je prejela prošnjo občine članice SOS v zvezi s posredovanjem prakse občin, in sicer s področja premoženjsko pravnih zadev v povezavi s sofinanciranjem storitev domskega varstva. Občina sofinancira oskrbo v domovih za posamezne starejše občane oz. invalide in ima skladno z veljavno zakonodajo vknjiženo prepoved odtujitve nepremičnin v zemljiški knjigi, ki so v lasti teh oskrbovancev.

Občino konkretno zanima sledeča praksa:

- Ali občina soglaša s prodajo nepremičnine, na kateri ima vpisano zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiški knjigi in po kakšnem postopku oz. pod katerimi pogoji se ta nepremičnina lahko odproda?
- Kako je z gospodarjenjem s temi nepremičninami, na katerih ima občina vknjiženo prepoved odtujitve – konkretno vzdrževanje oz. trženje gozda / hiše?

#### ODGOVORI OBČIN ČLANIC SOS:

##### OBČINA 1

Občina le v sodelovanju s pristojnim centrom za socialno delo soglaša s prodajo nepremičnin, ki imajo vpisano zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve v korist Občine iz naslova doplačil institucionalnega varstva oziroma drugih pravic in ob pogoju, da se celotna kupnina nakaže Občina ter da vse nastale stroške (cenitev nepremičnine, notarske storitve itd) poravnava vlagatelj zahteve za predmetno prodajo (lastnik, skrbnik..). S predmetnimi nepremičninami ne upravljamo, zaznamba prepovedi pomeni le pravno varstvo za poplačila iz naslova Zakona o socialnem varstvu in Zakona o dedovanju.

##### OBČINA 2

Občina lahko v primerih zelene prodaje zemljišča, ki je obremenjeno z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve, vedno poda soglasje. Praksa v naši občini je, da iz lastnih evidenc ali evidenc varstvenega zavoda ugotovimo višino zneska, ki ga je do sedaj občina doplačevala za oskrbovanca. Ta znesek nato tudi predočimo strankam, ki želijo prodajo obremenjenega zemljišča. Nato je seveda odvisno od vrednosti zemljišča (nepremičnine) ali le ta seveda zadostuje za poplačilo obveznosti. V kolikor ne, pač zahtevamo da se vrednost takšne nepremičnine pred oziroma ob prodaji plača občini. V takšnem primeru seveda prodajalec od

prodaje ne bo nič iztržil. Drugačen primer bi seveda bil, ko bi nek oskrbovanec bil lastnik več nepremičnin, katerih vrednost bi predstavljala večjo vsoto od tiste, za katero je občina doplačevala. V takšnem primeru bi se lahko dovolil izbris zaznambe za neko manjšo nepremičnino, če bi večina ostalih nepremičnin lahko »pokrila« terjatev občine iz naslova doplačila oskrbnine.

Ob tem je po mojem mnenju potrebno tudi upoštevati 39. In 40 člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS št. 99/2013) (po katerem se do nove ureditve omejitve dedovanja premoženja zapustnika, ki je užival pomoč v skladu s predpisi o socialnem varstvu, dedovanje zapustnikovega premoženja omeji do 2/3 prejetih sredstev, ki jih je zapustnik prejel iz naslova varstvenega dodatka, oprostitve plačil socialnovarstvenih storitev in prispevka k plačilu sredstev namenjenih za plačilo oziroma doplačilo pravic družinskega pomočnika. Zapustnik, ki je užival pomoč v skladu s predpisi o socialnem varstvu, se omejitev zapustnikovega premoženja ne omeji, če je to pomoč prejel za 12 ali manj mesecev. Če je pomoč prejel za več kot 12 mesecev, se dedovanje zapustnikovega premoženja omeji do višine prejete pomoči, zmanjšane za 12 najvišjih mesečnih zneskov, nato pa zmanjšane še za 1/3 preostalih mesečnih zneskov prejete pomoči).

Menim, da zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine, ki se skladno z veljavno zakonodajo v primerih doplačil oskrbnine v domovih za starejše občane vknjiži v korist Občine, nima vpliva na upravljanje in koriščenje teh nepremičnin. Zemljiškoknjižni lastniki teh nepremičnin jih lahko svobodno izkoriščajo in uporabljajo, pri tem pa koristijo tudi plodove (npr. les iz gozda), če temu ne bi bilo tako, bi moral v zemljiški knjigi v korist občine biti vknjižen užitek, raba ali pa kakšna druga stvarna pravica (oziroma sorodna obligacijska pravica), zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve pa seveda ni takšna pravica. pomeni namreč zgolj oviro za prost pravni promet nepremičnine in obremenjevanje nepremičnine s stvarnimi pravicami (npr. služnost, užitek, raba stanovanja) ali pa z najemnimi pravicami. Sodišče v teh primerih (če je v ZK vknjižena zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve) ne dovoli vknjižbe.

### OBČINA 3

V Občini soglašamo s prodajo nepremičnin, na katerih imamo zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiški knjigi. Postopek je sledeč: naredi se uradna cenitev in Občina je tretja stranka v postopku. Kar se tiče samih sredstev od prodaje se v pogodbi navede, da se morajo najprej poravnati vsi obstoječi stroški Občine, ki je do sedaj doplačevala institucionalno varstvo, vsa ostala sredstva pa se prenesejo na posebni račun s katerega si nato oseba sama naprej plačuje bivanje v domu do porabe teh sredstev.

Kar pa se tiče gospodarjenja s temi nepremičninami pa Občina, do smrti osebe, ki biva v domu, nima pravice razpolagati oziroma upravljati z nepremičnino. V primeru, da izve za morebitno krivo ravnanje (npr. sekanje gozda) lahko obvesti Zavod za gozdove oziroma se prepriča, da so izdali odločbo za sekanje. V tem primeru, ima lastnik nepremičnine pravico ukrepati na osnovi odločbe. Prav tako se lastnik nepremičnine sam odloči kaj se zgodi s hišo.

### OBČINA 4

Načeloma damo soglasje za prodajo – zadeve rešujemo od primera do primera. Zahtevamo, da se prodajalec izkaže s cenitvijo oziroma primerjamo z vrednostjo po GURS, preverimo še primerljive cene. Bistveno je, da se želimo izogniti kasnejšim dvomom glede tega ali je nepremičnina bila prodana za nizko ceno samo zato, da občina ne bi bila poplačana. Če je občina že dolgo plačevala oskrbo, se iz kupnine ta v celoti poplača. Če pa ne, pa zahtevamo, da se dosedanja doplačila poplačajo, razlika kupnine, ki od prodaje ostane, pa se uporabi za doplačevanje oskrbe za naprej. Predlagamo, da se v dogovoru s CSD sredstva (razlika) nakaže na (fiduciarni) račun, ki je namenjen plačevanju oskrbe. Bistveno je, da oskrbovanec (ali nj. sorodniki) ne posežejo po teh sredstvih takoj, potem pa ne bi nič ostalo za oskrbo in bi bila občina znova zavezana za plačilo.

CSD mora z novo odločbo tudi razrešiti Občino, da ni več do-plačnik, pač pa oskrbovanec sam. Posledično tudi izdamo izbrisno dovolilo, da se novi kupec lahko vknjiži oz. po potrebi sodelujemo v postopkih pri notarju.

O upravljanju in uporabi nepremičnin se uporablja veljavna zakonodaja.

## OBČINA 5

Prakse glede vprašanja pod točko 1 nimamo. Glede 2. Vprašanja pa menimo, da tu ni dileme, saj občine z zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine ne dobijo v last in tudi ne v posest in posledično ne sodelujejo pri vzdrževanju in upravljanju.

## OBČINA 6

Pošiljamo vam odgovora na spodnji vprašanji:

- Ali občina soglaša s prodajo nepremičnine, na kateri ima vpisano zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiški knjigi in po kakšnem postopku oz. pod katerimi pogoji se ta nepremičnina lahko odproda?

Občina s prodajo takšnih nepremičnin načeloma soglaša. Pogoj je, da se zemljišče prodaja po ocenjeni vrednosti sodno zapriseženega cenilca ter s pogojem, da se kupnina, do katere je upravičen domski oskrbovanec, nakazana na račun Občine, s čimer se zmanjša terjatev do domskega oskrbovanca.

- Kako je z gospodarjenjem s temi nepremičninami, na katerih ima občina vknjiženo prepoved odtujitve – konkretno vzdrževanje oz. trženje gozda / hiše?

Občina z vknjiženo prepovedjo nima nikakršnih razplogalnih pravic na nepremičninah, zato je gospodarjenje prepuščeno lastniku oziroma svojcem.

## OBČINA 7

Tudi na naši občini smo do sedaj imeli dva taka primera, kjer so šli lastniki v domsko varstvo. Ker z nerabo in nevdrževanjem nepremičnine propadajo, se predhodno dogovorimo z CSD in z lastnikom (če je opravilno sposoben) da se sklene dogovor o strinjanju odsvojitve nepremičnine. Dogovor – sporazum podpišejo župan, lastnik in direktor CSD. ( pri nas ga je

overil tudi notar ) V kolikor lastnik ne more se mu postavi skrbnik za posebne potrebe. V nadaljevanju se pristopi k prodaji in v kolikor imamo kupca se po plačilu kupnine sredstva naložijo na račun in se z njega plačujejo stroški. Tudi pri oddaji nepremičnine v najem se dobljeni znesek porabi za potrebe lastnika.

Je pa dobro da se o tem seznanijo tudi sorodniki v izogib poznejšim neprijetnostim.

## OBČINA 8

v Občini smo do sedaj imeli dva podobna primera, in sicer:

- smo v enem primeru soglašali s prodajo solastniškega deleža 1/8 na nepremičnini s tem, da se je kupnina nakazala občini,
- v drugem primeru pa smo soglašali z razdružitvijo solastnine, tako da je zaznamba prepovedi obremenitve in odtujitve v korist občine ostala na eni nepremičnini in ne na približno 80-ih nepremičninah v deležu 1/42.

Za izbrisno dovoljenje in s tem z dovolitvijo razpolaganja z nepremičninami s strani lastnikov, smo se odločali glede na ekonomsko upravičenost in možnosti kasnejše prodaje tega premoženja ob morebitni pridobitvi lastninske pravice.

Kar zadeva vzdrževanje oz. trženje, pa je treba pojasniti, da občina v teh primerih na nepremičninah nima lastninske pravice, temveč je v njeno korist vknjižena samo zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve. Vsa razpolagalna upravičenja kot tudi dolžnost vzdrževanja je na lastniku, z omejitvijo, da brez »soglasja« občine premoženja ne more obremeniti oz. odtujiti.

## OBČINA 9

na kratko vam sporočam svoje stališče glede zastavljenih vprašanj:

1. Če je občina vknjižila prepoved odtujitve in obremenitve, načeloma ne soglašamo s prodajo. Če bi se vendarle izkazalo, da je prodaja potrebna/smiselna ..., bi se v takem primeru dogovorili za poplačilo terjatve, ki je iz plačila domskega varstva že nastala in določili še nek znesek, ki bo še morebiti nastal. V tem primeru bi prodajo poskušali opravičiti kot bolj ekonomično potezo za občino (npr. obrazložitev – UZ, da občina v tem trenutku potrebuje denar, da je prodaja v javnem interesu ipd.).
2. S temi nepremičninami gospodari lastnik – občina se ne »vmešava« v to, le obremeniti in odtujiti teh nepremičnin ni mogoče. Po našem mnenju občina za to tudi nima nobene pravne podlage. Če pa bi bili lastnik oziroma svojci (potomci) zainteresirani (in če bi bilo to hkrati v dobro občine), bi bila najbrž tudi občina pripravljena skupaj tržiti oziroma vzdrževati nepremičnino (zopet obrazložitev takšne odločitve: trženje – za sprotno/delno poplačilo domske oskrbe; vzdrževanje – za ohranitev ali povečanje vrednosti nepremičnine, ki je v lasti oskrbovanca, za katerega občina doplačuje domsko oskrbo in bo iz tega naslova prijavila terjatev v zapuščinski postopek).

## OBČINA 10

V zvezi s povpraševanjem glede prakse občin v premoženjsko pravnih zadevah v povezavi s sofinanciranjem storitev domskega varstva podajamo naslednji odgovor oz. pojasnjujemo prakso občine na omenjenem področju.

Občina načeloma vedno čaka na zapuščinski postopek, tu in tam pa naletimo na posamezne življenjske dogodke, ki jih v dobrobit oskrbovancev, sorodnikov, občine itd. obravnavamo še predno pride do zapuščinskega postopka. Gre za redke primere, npr. ko sta v zelo kratkem času v dom nameščena oba zakonca, pri katerih je znano, da zaradi svojega zdravstvenega stanja nikdar ne bosta več mogla zapustiti dom, sta pa lastnika stanovanja in podata vlogo za prodajo le-tega.

Kot primer:

V enem primeru je v postopku sodeloval tudi Center za socialno delo kot skrbnik tega premoženja (šlo je za primer, ko je bila oskrbovani osebi odvzeta poslovna sposobnost). V tem primeru je kupnino v celoti prejela občina oz. postopek še ni zaključen (pogodba v postopku podpisa).

Trenutno se ukvarjamo še z enim takšnim primerom, kjer pa se glede vsebine pogodbe še dogovarjamo - ne gre namreč za osebo, ki bi ji bila odvzeta poslovna sposobnost.

V vseh postopkih te vrste pa je temeljno vodilo občine, da se poplača, torej da se ji povrnejo že vložena sredstva v domsko oskrbo oz. se le-ta zagotovijo za vnaprej.

Glede vzdrževanja nepremičnin, na katerih je vpisana zaznamba pa doslej temu niti nismo posvečali kakšne pozornosti oz. le-teh ni tako veliko, da bi bilo to potrebno. Imamo pa nekaj primerov, kjer je za skrbnika tega premoženja postavljen Center za socialno delo in v bistvu on skrbi za to premoženje. V konkretnem primeru, ki je opisan zgoraj (ko gre za prodajo premoženja, katerega skrbnik je center), se bodo stroški, ki jih je imel center, odšteli od kupnine in se bo center poplačal.

## OBČINA 11

Odgovora:

- Prepoved odtujitve in obremenitve je prepoved, ki se vpiše v zemljiško knjigo na podlagi odločbe CSD v korist občine v primeru doplačila domske oskrbe in onemogoča razpolaganje z nepremičnino oz. njeno obremenitev. S tem si dejansko občina zavaruje svojo terjatev do oskrbovanca domskega varstva, ki je sicer določljiva (kot mesečni znesek doplačila s strani Občine), a dejansko do zadnjega plačila oz. smrti oskrbovanca ni specificirana. Zato bi bilo tudi soglasje občine k prodaji skrajno negospodarno, saj bi s tem izgubili možnost poplačila terjatve iz vrednosti nepremičnin na katerih je vpisana zaznamba v okviru zapuščinskega postopka.
- Gospodarjenje s temi nepremičninami, na katerih ima občina vknjiženo prepoved odtujitve – konkretno vzdrževanje oz. trženje gozda / hiše je v domeni lastnika ne glede na vpisano zaznambo. Zaradi zaznambe pa se nepremičnina tako ne sme prodati, podariti, zamenjati ali se na njej ustanoviti zastavna ali služnostna pravica. Če se taka

pravica vpiše v zemljiško knjigo, potem velja nasproti vsem in sodišče kupcu ali pridobitelju ne dovoli vpisa v zemljiško knjigo.