



**OBČINA ROGAŠKA SLATINA**  
**OBČINSKI SVET**

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700  
F: 03 81 81 724  
E: [obcina@rogaska-slatina.si](mailto:obcina@rogaska-slatina.si)  
[www.rogaska-slatina.si](http://www.rogaska-slatina.si)

Številka: 0320-0004/2013

Datum: 22.5. 2013

**Zadeva: Gradivo za 7. točko dnevnega reda 25. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

**Zadeva: Poročilo o delu Atrij stanovanjska zadruga z.o.o. in predlog odpisa neizterljivih terjatev iz naslova najemnin**

Pravne podlage: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008, Odl. US:Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl. US: U-I-427/06-9, 79/2009, 51/2010)

Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – UPB)

Poročevalka: Damjana Šumlak

Predlog sklepa: 1. Odpišejo se neizterljive zapadle terjatve iz naslova najemnin zaračunanih najemnikom stanovanj in poslovnih prostorov s strani upravljavca, Atrija z.o.o. kot sledi:

Koda najemnika	Leto vložitve tožbe	Dolgovan znesek v EUR	Opomba
61966	2003	428,31	odseljena
61978	2003	58,17	CSD skrbnika išče
	2008	764,79	
	2009	662,78	
	2010	624,81	
62020	2003	274,36	preminul

62065	2003	537,82	preminula
	2004	18,16	
62354	2003	471,3	preseljen na Hrvaško
62630	2003	86,11	izseljena
62632	2003	336,44	preminula
62685	2008	2.412,78	izseljena
	2010	383,84	
46234	2012	146,87	odstopila od pogodbe
62924	2012	18,55	nameščen v ustanovo
62925	2009	2.428,72	osebni stečaj
62084	2005	5.808,62	izseljen, brez prihodkov

2. Skupna višina odpisanih terjatev znaša 15.462,43 EUR.



Atrij stanovanjska zadruga z.o.o. | Ljubljanska cesta 20, 3000 Celje  
Tel.: (03) 42 63 110 | Fax: (03) 42 63 136 | E-fax: (01) 300 77 50 | info@sz.atrij.si | www.sz.atrij.si

**OBČINA ROGAŠKA SLATINA  
IZLETNIŠKA ULICA 2  
3 250 Rogaška Slatina**

**Zadeva : Poročilo o upravljanju v letu 2012**

Pripravili smo plane za pravne in fizične osebe za stavbe, ki jih upravljamo na območju občine Rogaška Slatina. Plani so bili pripravljani za skupne dele in naprave stavb, ter za posamezna stanovanja. Obveščanje lastnikov je potekalo po ustaljenem načinu (osebna vabila, predlog plana z izjavami) v zvezi z načrtom vzdrževalnih del skupnih delov in naprav. Zbori so se izvedli na vseh objektih v letu 2012. Plan vzdrževalnih del je bil pripravljen posebej za stanovanja, ki so v lasti občine Rogaška Slatina.

*Izvedla so se različna gradbeno obrtna inštalacijska dela, ki so razvidna iz tabele v prilogi.*

**REALIZACIJA 2012 – OBČINA ROGAŠKA SLATINA**

**1. Opravljena vzdrževalna dela v stanovanjih in poslovnih prostorih v lasti  
OBČINE ROGAŠKA SLATINA**

	<b>VRSTA DEL</b>	<b>OBJEKT</b>		<b>STANOVANJE</b>	<b>ZNESEK</b>
508	ELEKTROINST.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	22	223,73
515	KLJUČAVN. D.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	205,20
507	ZIDARSKA D.S :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	01	06	247,81
798	RAZNO:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	17	429,40
149	STROŠEK TEKOČI:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	01	14	286,77
619	TLAKARSKA D.H:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	697,64
509	TOPL.POSTAJA :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	25	1.181,11
504	VODOVOD S :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	22	679,96
509	TOPL.POSTAJA :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	20	330,00
301	ZAVAROV.PR.H :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	16	466,47
508	ELEKTROINST.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	22	104,56
515	KLJUČ DELA	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	205,20
518	KERAMIČ. D. S:	ULICA KOZARE 1	01	05	364,13
504	VODOVOD S :	ULICA KOZARE 1	01	06	527,54
518	KERAMIČ. D. S:	ULICA KOZARE 1	01	05	380,84
508	ELEKTROINST.S:	IZLETNIŠKA ULICA 1	01	02	350,48

508	ELEKTROINST.S:	IZLETNIŠKA ULICA 1	01	02	252,71
514	MIZARSKA D. S:	ULICA 14. DIVIZIJE 12	02	01	117,60
798	RAZNO:	ULICA 14. DIVIZIJE 12	02	01	128,46
505	KANALIZ.NOT.S:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	04	301,52
518	POPRAVILO KERAMIKE	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	04	494,76
518	KERAMIČ. D. S:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	04	494,76
509	TOPL.POSTAJA :	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	04	524,67
504	VODOVOD S :	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	08	254,94
504	VODOVOD S :	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	06	238,72
129	ZUN. UREDITEV:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	15	359,70
504	VODOVOD	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	08	193,69
547	ZAHTEV.ZAVAR.:	ULICA TALCEV 7	01	04	854,57
510	INST.CENT.K.S:	CELJSKA 36	01	05	106,48
514	MIZARSKA D. S:	CELJSKA 36	01	05	645,25
517	SLIKOPLES.D.S:	ULICA KOZJ. ODREDA 7	01	16	123,69
514	MIZARSKA VRATA	ULICA KOZJ. ODREDA 5	01	40	887,99
217	SLIKOPLES.D.H:	ULICA KOZJ. ODREDA 9	01	21	1.170,43
514	MIZARSKA D. S:	PRVOMAJSKA 15	01	15	208,40
517	SLIKOPLES.D.S:	PRVOMAJSKA 15	01	14	656,43
519	TLAKARSKA D.S:	PRVOMAJSKA 30	01	04	451,36
509	TOPL.POSTAJA :	PRVOMAJSKA 30	01	06	311,50
504	VODOVOD S :	PRVOMAJSKA 30	01	04	125,49
336	PLIN KOTLARNE:	ŽIBERNIK 41	01	01	272,23
508	OBNOVA ELEKTRIKE	ŽIBERNIK 19	01	08	172,45
508	SANACIJA OPLESKA	ŽIBERNIK 17	01	20	130,20
799	ČIŠČENJE ZAPORA	IZLETNIŠKA 1	01	07	206,12
153	MONTAŽA ROLETE	ULICA TALCEV 3	01	19	151,90
504	POPRAVILO DEFEKTA	PRVOMAJSKA 30	01	04	125,49
504	ZAMENJAVA SANIT. OPREME	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	170,30
					<b>15.661,23</b>

## 2.Opravljen investicijska dela v stanovanjih in poslovnih prostorih v lasti OBČINE ROGAŠKA SLATINA

	VRSTA DEL	OBJEKT		STANOVANJE	ZNESEK
628	PRENOVA POSL. PROSTORA	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	6.134,22
619	TLAKARSKA D.H:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	697,64
628	PRENOVA STAN.:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	05	6.257,66
608	ELEKTROINST.H:	CELJSKA 36	01	05	802,86
610	INST.CENT.K.H:	CELJSKA 36	01	05	1.328,04
628	PRENOVA STAN.:	CELJSKA 36	01	05	11.368,02
608	ELEKTROINST.H:	GOZDNA 2	01	02	830,57
628	PRENOVA STAN.:	GOZDNA 2	01	02	9.608,89
613	STEKLAR.D. H.:	GOZDNA 2	01	02	1.284,44
609	TOPL.POSTAJA :	GOZDNA 2	01	02	8.253,05
614	MIZARSKA D.H.:	ULICA KOZJ. ODREDA 5	01	40	887,96
628	PRENOVA KOPALNICE	ŽIBERNIK 19	01	08	5.029,65
					<b>52.482,45</b>

### 3. Investicijska in vzdrževalna dela na skupnih delih objektov

	VRSTA DEL.	OBJEKT		STANOVANJE	ZNESEK
211	KROVSKA D.H.:	UL.14. DIVIZIJE 56	01	24	2.263,49
104	SANACIJA DIMNIKOV	UL.14. DIVIZIJE 56	01	24	706,39
110	MENJAVA RAZTEZNE POSODE	UL.14. DIVIZIJE 56	012	24	110,45
109	PREIZKUS PLINSKE INSTALACIJE	ULICA 14. DIVIZIJE 58	01	02	436,20
213	STEKLAR.D. H.:	ULICA KOZJ. ODREDA 19	01	01	185,28
249	STROŠEK INVESTIC - VODOMERI	ŽIBERNIK 15	01	20	345,32
114	MIZARSKA D. H - POPRAVILO OKEN	PRVOMAJSKA 15	01	16	262,72
217	SLIKOPLES.D.H.:	ULICA KOZJ.ODREDA 9	01	21	1.170,43
109	TOPL.POSTAJA :	ŽIBERNIK 41	01	13	276,79
107	ZIDARSKA D.H. :	ULICA TALCEV 3	01	20	604,45
233	STRELOVOD :	CELJSKA 36	02	09	1.467,41
217	SLIKOPLES.D.H.:	ULIC KOZJ. ODREDA 7	01	16	985,44
217	SLIKOPLES.D.H - FASADA	ULIC KOZJ. ODREDA 9	01		1.979,28
					<b>10.793,37</b>

Navedena dela so bila opravljena na osnovi potrjenega načrta del in določene prioritete v posameznih stanovanjih in objektih, ki so v lasti Občine Rogaška Slatina. Intervencijska dela so bila opravljena takoj, zaradi preprečitve posledičnih škod.

Realizirana dela na skupnih delih in napravah, objektov, kjer ima Občina sorazmerni delež so bila opravljena na osnovi sklepčnosti zborov etažnih lastnikov.

#### Izterjava:

Celoten dolg najemnikov, iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov, na dan 31.12.2012 do Atrij-a znaša 63.820,64 € in 8.958,15 € iz naslova starega dolga (14 komitentov). Ta dolg predstavlja 53 komitentov od katerih jih 27 dolguje samo redni dolg v višini 5.493,27 €. Preostalih 26 komitentov pa je dejansko spornih in zoper njih tečejo postopki.

Tako ostajajo v teku izvršbe po sodni poti :

- za leto 2003 - 7 komitentov v skupnem znesku 2.192,51 €;
- za leto 2004 - 1 komitent v skupnem znesku 18,16 €;
- za leto 2005 - 1 komitent v skupnem znesku 401,24 €;
- za leto 2006 - 3 komitenti v skupnem znesku 3.533,04 €;
- za leto 2007 - 3 komitenti v skupnem znesku 3.637,36 €;
- za leto 2008 - 7 komitentov v skupnem znesku 9.135,42 €;
- za leto 2009 - 6 komitentov v skupnem znesku 11.249,71 €;
- za leto 2010 - 7 komitentov v skupnem znesku 4.848,74 €;
- za leto 2011-stroški - 3 komitenti v skupnem znesku 1.084,16 €;
- za leto 2011 -najemnine - 4 komitenti v skupnem znesku 3.960,48 €;
- za leto 2012 -stroški - 8 komitentov v skupnem znesku 2.274,77 €;
- za leto 2013-najemnine - 14 komitentov v skupnem znesku 16.439,04 €;

Redni dolg je v skupnem znesku 5.046,01 €;

Rekapitulacija:

Skupaj TOŽENO:	58.774,63
Stari dolg skupaj:	8.958,15
Redni dolg skupaj:	5.046,01
SKUPAJ:	72.778,79

Za nekatere komitente pa tečejo tudi postopki za izpraznitev stanovanja (6).

**Potek izterjave:**

Izterjava dolžnikov je stalen proces, ki poteka v Atrij stanovanjska zadruga. Vsak komitent ima svojo kartico, kjer se spremljajo njegove obremenitve in plačila. V primeru, ko komitent ne plača svojih obveznosti, se vsak mesec dolžnikom pošljejo sistemski opomini s položnico za plačilo celotnega rednega dolga.

V primeru, da komitent ne poravnava svojega dolga, se mu pošlje poseben opomin, kjer ga opozorimo, da bomo dolg primorani izterjati po sodni poti.

V primeru, da je dolžnik najemnik, se o tem obvesti tudi lastnika. Lastnike mesečno obveščamo o vseh njihovih najemnikih in njihovih dolgovih (sezname).

V veliki večini pa se poslužujemo tudi telefonske izterjave.

V primeru, da so tovrstni načini izterjave neuspešni, pred vložitvijo izvršbe na sodišče, pošljemo dolžnikom opomin pred tožbo. Če tudi po tem ne pride do poplčila dolga, pa dolg izterjamo po sodni poti z izvršilnimi predlogi. V izvršilnih predlogih se poslužujemo vseh pravno možnih izvršilnih sredstev.

Največji problem pri izterjavi je ta, da veliko komitentov nima zaposlitve, ali pa imajo slabši socialni status, ali pa imajo OD že obremenjen in je izterjava zelo dolgotrajna in draga.

Glede na prej navedene vzroke je tako neizterljivih terjatev iz naslova najemnin, ki so nastale v obdobju 2003-2012 za 15.462,43 EUR. Gre za dvanajst najemnikov, nekateri so umrli, se odselili, so postali opravilno nesposobni oz. so nameščeni v ustanove, so šli v osebni stečaj, itd. Občinske strokovne službe so v sodelovanju z nami pripravile predlog odpisa teh neizterljivih terjatev, kateri je v prilogi gradiva.

**Najemnine in kupnine:**

Atrij stanovanjska zadruga je v letu 2012 upravljala s 139 stanovanji in poslovnimi prostori in zaračunala v povprečju 122 najemnin.

Višina najemnin se je oblikovala na osnovi Sklepa o določitvi letne stopnje najemnin za neprofitna stanovanja v lasti Občine Rogaška Slatina. Za stanovanja starejša od 60 let je bila stopnja 3,8% od vrednosti stanovanja letno, za mlajša od 60 let pa 4,25 % od vrednosti stanovanja letno.

V povprečju je imelo subvencionirano najemnino 38 najemnikov od tega 10 za druge lastnike.

Zaračunanih najemnin za leto 2012 je bilo 162.782,72EUR in od tega plačanih 130.771,02 EUR.

Stroškov vzdrževanja in upravljanja je bilo v letu 2012 za 101.274,67 EUR. Od tega je bilo upravljanja 14.742,78 EUR in 86.531,89 EUR vzdrževanja in obratovanja.


Najemnine so bile subvencionirane v višini 47.325,88EUR.

V letu 2012 je bilo zaračunanih 2.486,56 EUR kupnin za odkupljena stanovanja in od tega plačanih 2.435,56 EUR. Stroškov odškodninske družbe, SSRS in obdelave podatkov je bilo 856,02 EUR.

Želimo vam lep dan in lep pozdrav.

Pripravila:

Damjana Šumlak, ekon.

  
Radovan Cink, univ.dipl.inž.grad.



## ODPISI TERJATEV IZ NASLOVA NAJEMNIN

Koda najemnika	Leto tožbe	Znesek v EUR	Opombe
61966	2003	428,31	odselila
61978	2003	58,17	išče mu CSD skrbnika
	2008	764,79	
	2009	662,78	
	2010	624,81	
62020	2003	274,36	umrl
62065	2003	537,82	umrla
	2004	18,16	
62354	2003	471,3	preseljen na Hrvaško
62630	2003	86,11	izseljena
62632	2003	336,44	umrla
62685	2008	2.412,78	izseljena
	2010	383,84	
46234	2012	146,87	odstopila od pogodbe
62924	2012	18,55	nameščen v varstveno ustanovo
62925	2009	2.428,72	osebni stečaj
62084	2005	5.808,62	izseljen, brez prihodkov
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>15.462,43</b>	

