



**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)

Številka: 0320-0004/2018  
Datum: 18.4.2018

**Zadeva: Gradivo za 4. točko dnevnega reda 33. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

**Zadeva: Poročilo o delu upravnika Staninvest d.o.o. od 1.3.2017 do 31.12.2017**

Pravne podlage: Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)  
Poslovník Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalka: ga. Karmen Hostnik Vodenik

## **POROČILO O UPRAVNIKOVEM DELU ZA LETO 2017**

**Naročnik: Občina Rogaška Slatina**

**Izvajalec stanovanjskih storitev: Staninvest d.o.o.**

Poročilo o upravnikovem delu je izdelano v skladu s 64. členom SZ-1 in na njegovi podlagi izdanega navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu.

Poročilo je sestavljeno iz naslednjih vsebinskih sklopov:

- upravno-administrativna opravila,
- finančno-računovodska opravila,
- pravna opravila.
- tehnična opravila,
- zavarovanje stanovanjskega fonda,
- rezervni sklad lastnika.

Naročnik in izbrani upravnik družba Staninvest d.o.o. sta dne 29.03.2017 podpisala pogodbo o izvajanju stanovanjskih storitev v zvezi z upravljanjem s stanovanji in stanovanjsko poslovnimi stavbami. Izvajalec – upravnik smo se s pogodbo zavezali opravljati prevzete posle po pravih stroke, na način in v obsegu, običajnem za opravljanje tovrstnih opravil, v imenu in za račun naročnika Občina Rogaška Slatina.

Upravnik Staninvest je za naročnika Občino Rogaška Slatina in za lažje poslovanje z ostalimi etažnimi lastniki zagotovil lokalno izpostavo v Rogaški Slatini, ki je na naslovu Kidričeva ulica 28 v Rogaški Slatini.

Upravnik opravlja stanovanjske storitve na **128 stanovanjih** last občine Rogaška Slatina in **9 poslovnih prostorih** na naslovu Zdraviliški trg 1 v Rogaški Slatini, vse skupaj v površini **5.961,62 m<sup>2</sup>**.

Družba Staninvest d.o.o. je tudi upravnik 20 stavb v občini Rogaška Slatina, od tega je **14 stavb** takšnih, kjer ima stanovanja tudi Občina Rogaška Slatina in so prikazane v spodnjem seznamu:

Naziv objekta	Kraj	pričetek upravljanja
Prvomajska ulica 15	Rogaška Slatina	1.7.2015
Gozdna ulica 2	Rogaška Slatina	16.3.2017
Celjska cesta 41	Rogaška Slatina	16.3.2017
Ulica Kozjanskega odreda 1	Rogaška Slatina	1.4.2017
Ulica Kozjanskega odreda 5	Rogaška Slatina	1.4.2017
Ulica Kozjanskega odreda 7	Rogaška Slatina	1.4.2017
Ulica Kozjanskega odreda 9	Rogaška Slatina	1.4.2017
Zdraviliški trg 1	Rogaška Slatina	12.4.2017
Ulica Kozare 1	Rogaška Slatina	25.4.2017
Prvomajska ulica 30	Rogaška Slatina	16.5.2017
Ulica XIV. Divizije 44	Rogaška Slatina	25.4.2017
Ulica XIV. Divizije 18	Rogaška Slatina	25.4.2017
Žibernik 41	Rogaška Slatina	16.5.2017
Izletniška ulica 1	Rogaška Slatina	25.4.2017

### 1. Upravno administrativna opravila:

V okviru upravno administrativnih opravil upravnik za naročnika izvaja naslednja dela:

- nastavitev in vodenje evidence stanovanj, najemnikov, vseh sprememb,
- sklepanje najemnih pogodb/aneksov z novimi najemniki stanovanj.

Seznam stanovanj po naslovih stavb, kjer ima Občina Rogaška Slatina stanovanja so:

ZŠ	Naslov
1	CELJSKA CESTA 36, 3250 ROGAŠKA SLATINA
2	CELJSKA CESTA 41, 3250 ROGAŠKA SLATINA
3	CELJSKA CESTA 63, 3250 ROGAŠKA SLATINA
4	GOZDNA ULICA 2, 3250 ROGAŠKA SLATINA
5	IZLETNIŠKA 1, 3250 ROGAŠKA SLATINA
6	PRVOMAJSKA 30, 3250 ROGAŠKA SLATINA
7	PRVOMAJSKA ULICA 15, 3250 ROGAŠKA SLATINA
8	STEKLARSKA ULICA 5, 3250 ROGAŠKA SLATINA
9	STEKLARSKA ULICA 7, 3250 ROGAŠKA SLATINA
10	STRITARJEVA 13, 3250 ROGAŠKA SLATINA
11	TAVČARJEVA 2, 3250 ROGAŠKA SLATINA
12	UL. 14. DIVIZIJE 12, 3250 ROGAŠKA SLATINA
13	UL. 14. DIVIZIJE 18, 3250 ROGAŠKA SLATINA
14	UL. 14. DIVIZIJE 44, 3250 ROGAŠKA SLATINA
15	UL. 14. DIVIZIJE 56, 3250 ROGAŠKA SLATINA
16	UL. 14. DIVIZIJE 58, 3250 ROGAŠKA SLATINA
17	UL. KOZARA 1, 3250 ROGAŠKA SLATINA
18	UL. KOZI.ODR. 1, 3250 ROGAŠKA SLATINA
19	UL. KOZI.ODR. 11, 3250 ROGAŠKA SLATINA

20	UL. KOZJ.ODR. 13, 3250 ROGAŠKA SLATINA
21	UL. KOZJ.ODR. 15, 3250 ROGAŠKA SLATINA
22	UL. KOZJ.ODR. 19, 3250 ROGAŠKA SLATINA
23	UL. KOZJ.ODR. 21, 3250 ROGAŠKA SLATINA
24	UL. KOZJ.ODR. 5, 3250 ROGAŠKA SLATINA
25	UL. KOZJ.ODR. 7, 3250 ROGAŠKA SLATINA
26	UL. KOZJ.ODR. 9, 3250 ROGAŠKA SLATINA
27	ULICA TALCEV 3, 3250 ROGAŠKA SLATINA
28	ULICA TALCEV 4, 3250 ROGAŠKA SLATINA
29	ULICA TALCEV 7, 3250 ROGAŠKA SLATINA
30	ZDRAVILIŠKI TRG 1, 3250 ROGAŠKA SLATINA
31	ŽIBERNIK 13, 3250 ROGAŠKA SLATINA
32	ŽIBERNIK 15, 3250 ROGAŠKA SLATINA
33	ŽIBERNIK 17, 3250 ROGAŠKA SLATINA
34	ŽIBERNIK 19, 3250 ROGAŠKA SLATINA
35	ŽIBERNIK 27, 3250 ROGAŠKA SLATINA
36	ŽIBERNIK 41, 3250 ROGAŠKA SLATINA

## 2. Finančno računovodska opravila:

V okviru finančno računovodskih opravil upravnik za naročnika izvaja naslednja dela in sicer:

- priprava in evidentiranje pogodbenih obveznosti najemnikov in inkaso,
- vodenje knjigovodstva in finančnega poslovanja za stanovanjske najemnine (terjatve – obveznosti),
- priprava in evidentiranje pogodbenih obveznosti naročnika za pokrivanje stroškov upravljanja in inkaso,
- sestava obračunov in poročil naročniku o poslovanju s stanovanjsko najemnino,
- ostala finančno-računovodska opravila v dogovoru z naročnikom.

Seznam obračunanih najemnin za lastnika Občina Rogoška Slatina v letu 2017:

Naslov stavbe / obračun	Skupna vsota
Najemnina / mesec 2017	Skupaj obračunane najemnine
CELJSKA CESTA 36	5.253,02 €
CELJSKA CESTA 41	621,60 €
CELJSKA CESTA 63	1.625,30 €
GOZDNA ULICA 2	1.863,60 €
IZLETNIŠKA ULICA 1	5.261,70 €
PRVOMAJSKA ULICA 15	10.060,29 €
PRVOMAJSKA ULICA 30	8.118,68 €
STEKLARSKA ULICA 5	994,80 €
STEKLARSKA ULICA 7	880,80 €
STRITARJEVA ULICA 13	1.399,00 €
TAVČARJEVA ULICA 2	1.349,90 €
ULICA KOZARA 1	4.251,90 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 1	2.682,00 €

ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 11	2.139,20 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 13	1.518,50 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 15	2.346,60 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 19	1.435,30 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 21	2.457,10 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 5	1.465,00 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 7	2.435,70 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 9	1.894,40 €
ULICA TALCEV 3	6.443,50 €
ULICA TALCEV 4	1.496,50 €
ULICA TALCEV 7	3.598,10 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 18	3.579,40 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 44	11.856,48 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 56	3.716,10 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 58	653,90 €
ZDRAVILIŠKI TRG 1	2.543,62 €
ŽIBERNIK 13	3.143,50 €
ŽIBERNIK 15	3.672,30 €
ŽIBERNIK 17	3.554,41 €
ŽIBERNIK 19	1.013,67 €
ŽIBERNIK 27	3.010,30 €
ŽIBERNIK 41	11.229,30 €
<b>Skupaj obračunane najemnine za leto 2017</b>	<b>119.565,47 €</b>

Seznam plačanih najemnin za lastnika Občina Rogaška Slatina v letu 2017:

<b>Stavba / mesec</b>	<b>skupaj plačane najemnine 2017</b>
CELJSKA CESTA 36	5.039,24 €
CELJSKA CESTA 41	621,60 €
CELJSKA CESTA 63	1.602,26 €
GOZDNA ULICA 2	1.764,92 €
IZLETNIŠKA ULICA 1	5.165,83 €
PRVOMAJSKA ULICA 15	7.240,69 €
PRVOMAJSKA ULICA 30	7.500,14 €
STEKLARSKA ULICA 5	994,80 €
STEKLARSKA ULICA 7	880,80 €
STRITARJEVA ULICA 13	1.119,44 €
TAVČARJEVA ULICA 2	269,98 €
ULICA KOZARA 1	3.560,93 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 1	2.571,39 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 11	1.009,49 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 13	1.518,50 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 15	1.676,49 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 19	1.435,30 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 21	2.399,97 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 5	1.369,57 €

ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 7	2.119,66 €
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 9	1.894,40 €
ULICA TALCEV 3	6.230,17 €
ULICA TALCEV 4	1.496,50 €
ULICA TALCEV 7	3.598,10 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 18	3.364,31 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 44	10.313,04 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 56	3.593,97 €
ULICA XIV. DIVIZIJE 58	653,90 €
ZDRAVILIŠKI TRG 1	2.437,40 €
ŽIBERNIK 13	2.977,02 €
ŽIBERNIK 15	3.458,53 €
ŽIBERNIK 17	3.403,12 €
ŽIBERNIK 19	1.013,67 €
ŽIBERNIK 27	2.862,45 €
ŽIBERNIK 41	10.758,73 €
<b>skupaj plačane najemnine</b>	<b>107.916,32 €</b>

Seznam plačanih obresti iz naslova nepravočasnih plačil najemnin za lastnika Občina Rogaška Slatina v letu 2017:

Naslov stavbe	Znesek obresti od najemnin
	0,93
CELJSKA CESTA 63	€
	18,58
IZLETNIŠKA ULICA 1	€
	2,94
PRVOMAJSKA ULICA 15	€
	0,25
PRVOMAJSKA ULICA 30	€
	0,55
STRITARJEVA ULICA 13	€
	0,84
ULICA KOZARA 1	€
	0,32
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 1	€
	2,76
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 11	€
	0,45
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 13	€
	0,51
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 15	€
	1,83
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 7	€
	0,44
ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 9	€
	1,96
ULICA XIV. DIVIZIJE 18	€
	12,59
ULICA XIV. DIVIZIJE 44	

	€	
ULICA XIV. DIVIZIJE 56	€	1,17
ZDRAVILIŠKI TRG 1	€	1,45
ŽIBERNIK 13	€	0,18
ŽIBERNIK 15	€	0,42
ŽIBERNIK 17	€	0,55
ŽIBERNIK 27	€	1,31
ŽIBERNIK 41	€	0,20
<b>Skupna vsota</b>	€	<b>50,23</b>

Upravnik Staninvest d.o.o. je inkaso najemnin pričel izvajati v mesecu aprilu 2017, kjer smo obračunali najemnino za mesec marec 2017 in april 2017. V nadaljevanju je bila vsak mesec obračunana najemnina za tekoči mesec, kar pomeni da smo obračunali za Občino Rogaška Slatina v letu 2017 10 najemnin. Zadnja najemnina za december 2017 je bila obračunana v novembrskem obračunu. Za prepozno plačane najemnine smo obračunavali tudi obresti, ki jih prikazujemo na posebnem seznamu. Iz zgornjih prikazov je razvidno, da je bilo obračunanih najemnin v letu 2017 skupaj za **119.565,47 €**, plačanih najemnin z obrestmi skupaj pa za **107.966,55 €**, delež plačljivosti najemnin je tako v deležu **90,30 %**.

### 3. Pravna opravila:

V okviru pravnih opravil upravnik za naročnika Občino Rogaška Slatina izvaja naslednja dela in sicer:

- zastopanje naročnika v sodnih in upravnih zadevah,
- izterjava neplačanih obveznosti najemnin,
- vodenje postopkov odpovedi najemnih stanovanj na zahtevo naročnika,
- pravna pomoč - informacije.

Upravnik Staninvest d.o.o. izterjuje neplačane terjatve – najemnine za Občino Rogaška Slatina na več načinov:

- pripis dolga na naslednji položnici,
- telefonski klici dolžnikom,
- redni opomini,
- izredni opomini oz. opomin pred tožbo na odpoved najemnega razmerja,
- tožba na odpoved najemnega razmerja.

**Redni opomini** so bili posredovani najemnikom Občine Rogaška Slatina in sicer vsem, ki so zamujali s plačili in to 2 x v preteklem obdobju (leto 2017). Opominjanih je bilo 13 najemnikov.

Posredovani so bili opomini pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja in sicer 5 najemnikom, ki so zamujali s plačilom najemnine za več kot tri mesece. Nekateri najemniki so poravnali vsaj del dolga, pri enem najemniku pa bo vložena tožba na odpoved najemnega razmerja v mesecu marcu 2018.

Prav tako je bil sklenjen en sporazum o pripoznavi ter obročnem plačilu dolga.

Poslan je bil tudi opomin na plačilo najemnine in stroškov bivši najemnici.

#### 4. Tehnična opravila:

Med tehnična opravila, ki jih upravnik Staninvest d.o.o. opravlja za naročnika sodijo naslednja dela in sicer:

- organizacija vzdrževanja stanovanj,
- organizacija nujnih vzdrževalnih del v stanovanjih,
- organizacija odprave poškodb v stanovanjih, ki se krijejo iz naslova pogodb z zavarovalnico,
- druge tehnično-strokovne naloge.

Upravnik vsako leto pripravi plan vzdrževalnih del za naročnika, naročnik ga v okviru finančnih zmožnosti potrdi.

V nadaljevanju je seznam izvedenih vzdrževalnih del v letu 2017 in sicer:

Izvedena vzdrževalna dela v letu 2017			Vrednost v EUR
Objekt :	<b>3994</b>	<b>ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 21</b>	
223	popravilo okenskih polic		129,21
246	popravilo poda		710,35
Skupaj objekt :			839,56
Objekt :	<b>3995</b>	<b>CELJSKA CESTA 41</b>	
508	popravilo razsvetljave		11,01
Skupaj objekt :			11,01
Objekt :	<b>3997</b>	<b>ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 7</b>	
258	popravilo strehe		0,00
402	letni servis kotla		30,23
522	popravilo avtomatov, stikal		2,97
527	ključi, cilindrični vložki		73,25
Skupaj objekt :			106,45
Objekt :	<b>3998</b>	<b>ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 9</b>	



258	popravilo strehe		4,08
260	zamenjava vrat		2.414,47
402	letni servis kotla		22,22
463	obnova kopalnice		2.044,95
Skupaj objekt :			4.485,72
Objekt :	<b>4003</b>	<b>PRVOMAJSKA ULICA 15</b>	
225	popravilo fasade		1.242,17
229	popravilo oken		49,27
244	pleskanje		463,60
256	ureditev stanovanja		650,43
381	popravilo plinske instalacije		376,65
393	sistem požarnega javljanja		971,54
404	popravilo gorilnika		557,10
515	servis gasilnih aparatov IV		13,70
Skupaj objekt :			4.324,46
Objekt :	<b>4004</b>	<b>PRVOMAJSKA ULICA 30</b>	
229	popravilo oken		199,33
230	popravilo vrat		469,76
302	popravilo kanalizacije		108,90
303	popravilo sifonov		8,80
336	popravilo odtokov		38,10
381	popravilo plinske instalacije		221,21
403	popravilo kotla		108,21
404	popravilo gorilnika		34,44
508	popravilo razsvetljave		64,82
515	servis gasilnih aparatov IV		13,25
Skupaj objekt :			1.266,82
Objekt :	<b>4005</b>	<b>ŽIBERNIK 41</b>	
230	popravilo vrat		37,07
339	interventni pregled vodovodne ali odtočne instal.		32,85
345	popravilo domofonov		11,07
494	letni pregled dvigala		80,13
496	popravilo dvigala		74,41
Skupaj objekt :			235,53
Objekt :	<b>4088</b>	<b>GOZDNA ULICA 2</b>	
515	servis gasilnih aparatov IV		2,82

Skupaj objekt :			2,82
Objekt :	<b>4165</b>	<b>CELJSKA CESTA 63</b>	
246	popravilo poda		975,07
Skupaj objekt :			975,07
Objekt :	<b>4166</b>	<b>IZLETNIŠKA ULICA 1</b>	
403	popravilo kotla		231,08
515	servis gasilnih aparatov IV		10,40
Skupaj objekt :			241,48
Objekt :	<b>4168</b>	<b>STEKLARSKA ULICA 7</b>	
341	popravilo elektroinstalacije		164,25
Skupaj objekt :			164,25
Objekt :	<b>4172</b>	<b>ULICA XIV. DIVIZIJE 18</b>	
228	popravilo stopniščne ograje		971,42
244	pleskanje		786,53
258	popravilo strehe		171,26
515	servis gasilnih aparatov IV		12,40
Skupaj objekt :			1.941,61
Objekt :	<b>4173</b>	<b>ULICA XIV. DIVIZIJE 44</b>	
230	popravilo vrat		110,59
256	ureditev stanovanja		444,02
258	popravilo strehe		266,09
290	ključavničarska dela		110,59
297	izredni stroški		133,15
317	nabava poštnih nabiralnikov		59,34
335	menjava kotlička		116,07
404	popravilo gorilnika		204,46
417	zamenjava radiatorskih ventilov		37,91
435	pregled dimnikov		37,82
480	zamenjava centrale		3.186,45
515	servis gasilnih aparatov IV		24,80
Skupaj objekt :			4.731,29
Objekt :	<b>4174</b>	<b>ULICA XIV. DIVIZIJE 58</b>	
258	popravilo strehe		3,63

335	menjava kotlička		35,18
430	izvedba centralne kurjave		2.738,59
515	servis gasilnih aparatov IV		2,61
Skupaj objekt :			2.780,01
Objekt :	<b>4176</b>	<b>ULICA KOZARA 1</b>	
335	menjava kotlička		94,60
404	popravilo gorilnika		147,79
463	obnova kopalnice		4.750,94
515	servis gasilnih aparatov IV		33,48
Skupaj objekt :			5.026,81
Objekt :	<b>4177</b>	<b>ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 11</b>	
508	popravilo razsvetljave		77,75
Skupaj objekt :			77,75
Objekt :	<b>4179</b>	<b>ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 5</b>	
515	servis gasilnih aparatov IV		2,00
517	servis gasilnih aparatov v kotlovnici		0,18
Skupaj objekt :			2,18
Objekt :	<b>4180</b>	<b>ULICA TALCEV 3</b>	
234	zasteklitev oken		388,73
Skupaj objekt :			388,73
Objekt :	<b>4181</b>	<b>ULICA TALCEV 4</b>	
207	popravilo dimnikov		667,95
230	popravilo vrat		35,04
260	zamenjava vrat		695,32
Skupaj objekt :			1.398,31
Objekt :	<b>4183</b>	<b>ZDRAVILIŠKI TRG 1</b>	
258	popravilo strehe		58,85
288	čiščenje žlebov		28,28
341	popravilo elektroinstalacije		30,50
362	zamenjava stavbnega pohištva		3.974,85
Skupaj objekt :			4.092,48

Skupaj :			33.092,34
----------	--	--	-----------

## 5. Zavarovanje stanovanjskega fonda naročnika

Upravnik je skladno z dogovorom z naročnikom pridobil štiri ponudbe za zavarovanje stanovanjskega fonda naročnika Občine Rogaška Slatina. Po preučitvi ponudb je bila izbrana zavarovalnica Triglav d.d. Polica za požarno zavarovanje krije temeljne požarne nevarnosti, vdor meteorne vode s strehe, objestna dejanja, udarec motornega vozila ter odgovornost.

## 6. Rezervni sklad lastnika

Na podlagi drugega odstavka 41. člena SZ-1 ima naročnik Občina Rogaška Slatina oblikovan svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev, v minimalni zakonski višini. Investicije in stroške v zvezi z njimi na nepremičninah last Občine Rogaška Slatina, le-ta plača na podlagi izstavljenega računa.

**Pripravila:**

**Vodja PE CELJE:**

Karmen Hostnik Vodenik



**Direktor družbe:**

Benjamin Pačnik



**TRADICIJA, ZAUPANJE, ZNANJE, IZKUŠNJE. STANINVEST.**

**Staninvest, d.o.o.**

Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor, Slovenija

tel: 02 229 3400 / fax: 02 229 3460

e-mail: [staninvest@staninvest.si](mailto:staninvest@staninvest.si) /

website: [www.staninvest.si](http://www.staninvest.si)

**PE CELJE, LAVA 42, 3000 CELJE (stavba CM CELJE, d.d.)**

Tel.: 051 275 004 – vodja PE: Karmen Hostnik Vodenik

e-mail: [staninvest-celje@staninvest.si](mailto:staninvest-celje@staninvest.si)