



**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: 0320-0011/2014  
Datum: 21.4.2015

**Zadeva: Gradivo za 11. točko dnevnega reda 7. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina**

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

**Zadeva: Poročilo o delu upravljalca občinskih stanovanj, družbe Atrij d.o.o. v letu 2014**

Pravne podlage: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odl. US, 45/94 - odl. US, 57/94, 14/95, 20/95 - odl. US, 63/95 - ORZLS19, 73/95 - odl. US, 9/96 - odl. US, 39/96 - odl. US, 44/96 - odl. US, 26/97, 70/97, 78/97 - ZIPRS-A, 10/98, 34/98 - ZIPRS-B, 68/98 - odl. US, 74/98, 59/99 - odl. US, 70/00, 28/01 - odl. US, 87/01 - ZSam-1, 51/02, 108/03 - odl. US, 72/05, 21/06 - odl. US, 14/07 - ZSPDPO, 60/07, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF)

Poslovniki o delu Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 109/03, 15/08, 19/12)

Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 26/12)

Poročevalka: ga. Bojana Šumlak

Predlog sklepa: Na podlagi 17. člena Odloka o proračunu Občine Rogaska Slatina za leto 2015 (UL RS, št. 92/14), 77. člena Zakona o javnih financah (UL RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr. in 101/13) ter 16. člena Statuta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 26/12) Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme

#### **SKLEP**

- 1. Odpišejo se neizterljive terjatve iz naslova najemnin zaračunanih najemnikom stanovanj v skupni višini 29.568,51 EUR s strani upravljalca družbe Atrij d.o.o..**
- 2. Specifikacija neizterljivih terjatev s šiframi najemnikov je priloga poročila o poslovanju družbe Atrij d.o.o. za leto 2014.**



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

**Zadeva : Poročilo o upravljanju v letu 2014**

Atrij Celje d.o.o. je v letu 2014 upravljal s 138 stanovanji in poslovnimi prostori in zaračunal v povprečju 125 najemnin. Od tega je 13 poslovnih prostorov, 4 garaže in 121 stanovanj. Povprečna velikost stanovanj je 42,6 m<sup>2</sup>, le 13 jih je večjih od 60m<sup>2</sup>. Od 121 najemnin jih je povprečno 26 subvencioniranih kar predstavlja 21,4% in od tega je 60% subvencij maksimalnih.

**Vzdrževanje:**

V Rogaški Slatini so se v letu 2014 izvedle naslednje investicije na skupnih delih in sicer skoraj vse ki smo jih planirali v letu 2014:

Isolacijske fasade in izolacijo podstrešja z pridobitvijo sredstev iz Eko sklada.

1. Stritarjeva ulica 2, Rogaška Slatina izvedba izolacijske fasade, vgradnja novih vhodnih vrat z montažo domofonov (investicija cca 34.000€)
2. Kozjanski odred 9, Rogaška Slatina izvedba toplotne izolacije podstrešja (investicija cca 3.400€).
3. Kozjanski odred 19,21 in 23, Rogaška Slatina izvedba izolacijske fasade (investicija cca 93.000,00€).
4. Žibernik 19,21, Rogaška Slatina izvedba izolacijske fasade in obnova strehe z obnovo dimnikov (investicija cca 77.200€).
5. Celjska cesta 39, Rogaška Slatina izvedena obnova strehe (investicija cca 12.700€).
6. Celjska cesta 41, Rogaška Slatina izvedena obnova strehe, izolacija podstrešja in obnova dimnikov (investicija cca 20.000,00 €).
7. Izletniška 1 izvedba izolacijske fasade (investicija cca 29.000€)
8. Steklarska ulica 7 prekrivanje strehe (investicija cca 3.600€)

Financiranje del je bilo v nekaj primerih plačano v celoti iz zbranih sredstev RS, ostali objekti pa so plačali investicijo delno iz RS in najetim kreditom v breme RS.

## OBNOVA POSAMEZNIH STANOVANJ - večja vzdrževalna dela v stanovanjih

Ulica Kozara 1	Stropnik	5.131,44 €	obnova kopalnice in kuhinje - urgenca zaradi zatekanja v spodnje stanovanje
	Drame	1.245,41 €	obnova podov potrjen plan
	Sedenik	3.092,55 €	zamenjava podov in vrat potrjen plan
Ulica 14. Divizije 18 – Anderlič		1.494,94 €	zamenjava poda in podiranje peči - planirano
Ulica 14. Divizije 56 – Aslanaj		5.153,67 €	obnova kopalnice in prevezava radiat. planirano
Ulica talcev 3 – Blažević		5.830,73 €	zamenjava podov –nova stranka
Ulica talcev – Boršič		1.943,25 €	amenjava oken - planirano
Celjska 36 – Lukič		8.986,99 €	izvedbain dividualnega plinskega Ogrevanja - planirano
Žibernik 17 – Bostner		1.379,00 €	dopolnitev ogrevanja elektrika – urgentno zardi nezadostnega ogrevanja
Žibernik 17 – Mogu		1.689,69 €	zamenjava oken planirano
Žibernik 27 - Oberski		2.007,57 €	zamenjava oken - planirano
Prvomajska 15 – Gorjup		2.355,55 €	zamenjava podov zaradi izliva urgentno
Žibernik 41 – popravila		5.600,00 €	sanacije kopalnic iz naslova bančnih garancij

**Skupaj 46.809,14 €**

Pripravili smo plane za pravne in fizične osebe za stavbe, ki jih upravljamo na območju občine Rogaška Slatina. Plani so bili pripravljene 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 2014. Plan vzdrževalnih del je bil pripravljen posebej za stanovanja, ki so v lasti občine Rogaška Slatina.

Vzdrževalna 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 31.12.2014 do Atrij-a znaša 71.925,94 € in 8.958,15 € iz naslova starega dolga (14 komitentov). Ta dolg predstavlja 53 komitentov od katerih jih 25 dolguje samo redni dolg v višini 5.616,64 €. Preostalih 28 komitentov pa je dejansko spornih in zoper njih tečejo postopki.

Tako ostajajo v teku izvršbe po sodni poti :

- za leto 2003 - 6 komitentov v skupnem znesku 2.134,34 €;
- za leto 2004 - 1 komitent v skupnem znesku 18,16 €;
- za leto 2006 - 2 komitenta v skupnem znesku 2.840,24 €;
- za leto 2007 - 2 komitenta v skupnem znesku 3.138,73 €;
- za leto 2008 - 7 komitentov v skupnem znesku 8.466,04 €;
- za leto 2009 - 6 komitentov v skupnem znesku 11.132,43 €;
- za leto 2010 - 7 komitentov v skupnem znesku 4.681,46 €;

za leto 2011-stroški - 1 komitent v skupnem znesku 343,18 €;  
za leto 2011 -najemnine - 2 komitenta v skupnem znesku 3.783,84 €;  
za leto 2012 -stroški - 4 komitentov v skupnem znesku 1.386,27 €;  
za leto 2013-najemnine - 7 komitentov v skupnem znesku 10.181,95 €;  
za leto 2013-stroški - 6 komitentov v skupnem znesku 1.263,27 €;  
za leto 2014-stroški - 5 komitentov v skupnem znesku 597,05€;  
za leto 2014 -najemnine - 12 komitentov v skupnem znesku 14.008,77 €;  
Osebni stečaj – prijava terjatev za stroške -1 komitent v skupnem znesku 33,01 €;  
Osebni stečaj – prijava terjatev za najemnine -1 komitent v skupnem znesku 2.300,55 €;

Redni dolg je v skupnem znesku 5.616,64 €;

Rekapitulacija:

Skupaj TOŽENO:	66.309,30
Stari dolg skupaj:	8.958,15
<u>Redni dolg skupaj:</u>	<u>5.616,64</u>
SKUPAJ:	80.884,09

Najbolj je sporen dolg za naslednje komitente:

Med dolžniki je 14 komitentov iz naslova starega dolga (dolg nastal pred začetkom upravljanje Atrij-a), v višini 8.958,30 € za katere izterjava ni bila uspešna, dolg pa je že zastaral.

Kot je razvidno se za vse komitente, ki ne plačujejo svojih obveznosti vsako leto vložijo izvršilni predlogi. Vendar pa je veliko primerov, ko so komitenti socialni primeri in nimajo razpoložljivih sredstev, s katerimi bi se dolg lahko poplačal, zato je izterjava v teh primerih neuspešna.

Poleg tega pa se od leta 2013 dalje pojavlja vse več dolžnikov, ki so v postopkih osebnega stečaja. Od vaših najemnikov so tako do sedaj že trije primeri. Opis postopka osebnega stečaja pa je pripravila odvetniška pisarna Marjana Feguša.

Dolžniki ki so v stečajnih postopkih

Ko gre nelikvidni potrošnik v postopek osebnega stečaja se pozove upnike da prijavijo svoje terjatve v roku 3 mesecev od začetka stečaja. V kolikor upnik prijavi svojo terjatev in je le ta priznana, bo sodišče ob morebitni prodaji dolžnikovega premoženja, terjatev upnika poplačalo v sorazmerju z deležem, ki ga predstavlja terjatev upnika naproti ostalim upnikom. V kolikor upnik ne prijavi terjatve, le ta ne preneha avtomatsko ampak upnik v kolikor ne gre za terjatev, ki ji zakon priznava prednostno poplačilo in se beleži v javnih knjigah (zemljiška knjiga) ne participira na delitvi morebitnega premoženja. Prav tako terjatev, ki ni bila prijavljena v postopek stečaja lahko zastara. Zoper stečajne dolžnike ni mogoče začeti izvršbe zaradi izterjave dolgov zato je prijava edina možnost, da se terjatev ohrani. Po zaključku stečaja se lahko prijavljene, priznane in nepoplačane terjatve terja od dolžnika na podlagi sklepa izdanega ob zaključku stečaja še 10 let. Sklep ob zaključku stečaja ima učinke izvršilnega naslova (enako kot pravnomočna odločba sodišča).

V kolikor tekom stečajnega postopka potrošniki začnejo tudi postopek odpusta obveznosti je situacija drugačna. Slednje pomeni, da v kolikor stečajni dolžnik izpolnjuje zakonske pogoje, se mu odpustijo vse obveznosti nastale do začetka stečaja.

Kot kažejo dosedanje izkušnje je pri dolžnikih, ki so bili že v preteklosti kronični dolžniki in se je nad njimi začel stečajni postopek in postopek odpusta obveznosti, praviloma nimajo premoženja in se stečaji zaključijo kot prazni.

Po začetku stečaja ni mogoče začeti zoper stečajnega sodišča izvršilnega postopka zaradi plačila na podlagi verodostojne listine in je potrebno v primeru vsakega zahtevka začeti pravdni postopek (ali zaradi plačila in/ali zaradi prenehanja najemnega razmerja).

Med neizterljivimi komitenti je tudi 7 komitentov, ki so že pokojni

V kolikor dolžnik umre so za dolgove odgovorni dediči do višine podedovanega premoženja. V kolikor dolžnik ni zapustil dedičev in/ali zapustnik ni zapustil premoženja se zapuščinski postopek zaključi brez izdaje sklepa o dedovanju. Ti dolgovi so neizterljivi saj ni ne premoženja, ne oseb zoper katere bi se lahko vodila izterjava.

V vseh primerih dediščine ni bilo, zato je ta dolg neizterljiv znaša pa skupaj 14.061,50 €.

### ***Najemnine in kupnine:***

Atrij stanovanjska zadruga je v letu 2014 upravljala s 138 stanovanji in poslovnimi prostori in zaračunala v povprečju 125 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 26 najemnikov.

Zaračunanih najemnin za leto 2014 je bilo 159.697,48 € in od tega plačanih 145.529,67 EUR.

Stroškov vzdrževanja in upravljanja je bilo v letu 2014 124.579,21 EUR. Od tega je bilo upravljanja 14.942,34 EUR in 109.636,87 EUR vzdrževanja in obratovanja.

Najemnine so bile subvencionirane v višini 33.085,38 EUR.

Obveznosti, ki jih Atrij Celje d.o.o. izkazuje do Občine Rogaška Slatina je v višini 88.688€. Znesek se je v letu 2015 zmanjšal za račune izstavljen v letu 2014 in zapadle v letu 2015 v višini 47.170,12€. V obveznostih do Občine Rogaška Slatina so zajeti tudi dolgovi najemnikov za najemnino v višini 58.879,81€ ter stari dolg, ki ga je Atrij prevzel v izterjavo ob prevzemu upravljanja leta 2002 in je še neodplačan v višini 8.958,10€.

Želimo vam lep dan in lep pozdrav.

Pripravili:

Damjana Šumlak  
Anita Žuntar Bec  
Darinka Šeligo  
Olga Križanec

Radovan Cink, univ.dipl.inž.grad.

Predlog odpisa neizterljivih terjatev iz naslova najemnin (priloga k predlaganemu sklepu 11. točke 7. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina):

Šifra dolžnika	Predlagani znesek odpisa neizterljive terjatve iz naslova najemnin v EUR	Razlog predloga odpisa:
61976	292,58	Stari dolg
61983	463,43	Stari dolg
62010	370,72	Stari dolg
62037	172,23	Stari dolg
62041	50,63	Stari dolg
62061	987,27	Stari dolg/Pokojni najemnik
62098	897,17	Stari dolg
62098	43,65	Stari dolg
62354	1.845,83	Stari dolg
62369	381,00	Stari dolg
62372	892,10	Stari dolg
62416	384,16	Stari dolg
62435	601,26	Stari dolg
62819	1.576,12	Stari dolg
	<b>8.958,15 EUR</b>	<b>Neizterljiv zastaran dolg</b>
62020	274,36	Pokojni najemnik
62061	0,85	Pokojni najemnik
62065	555,98	Pokojna najemnica
62104	7.838,33	Pokojna najemnica
62632	336,44	Pokojna najemnica
63074	4.994,94	Pokojni najemnik
63238	60,60	Pokojna najemnica
	<b>14.061,50 EUR</b>	<b>Neizterljiv dolg, pokojni dolžniki</b>
62630	86,11	Osebni stečaj St 4370/2014
62685	867,71	Osebni stečaj St 4370/2014
	<b>953,82 EUR</b>	<b>Neizterljiv dolg, osebni stečaj dolžnika</b>
61966	428,31	Ni sredstev za rubež
61978	3.545,98	Ni sredstev za rubež, skrbništvo CSD
62354	471,30	Ni sredstev za rubež
63056	1.149,45	Ni sredstev za rubež
	<b>5.595,04 EUR</b>	<b>Neizterljiv dolg, dolžniki brez sredstev</b>
<b>Skupaj predlog odpisa:</b>	<b>29.568,51 EUR</b>	