



**OBČINA
ROGAŠKA SLATINA**

Občinski svet
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaška Slatina
Telefon: 03/ 81-81-700
Telefaks: 03/ 81-81-724

Številka: 0320-0004/2011

Datum: 16.4.2011

7. redna seja Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina

GRADIVO ZA 8. TOČKO DNEVNEGA REDA

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: **Poročilo upravnika stanovanj v večstanovanjskih stavbah v lasti občine**

Pravne podlage: Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 62/10)

Poročevalka: ga. Damjana Šumlak



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 | sz-atrij@siol.net | www.sz-atrij.si

OBČINA ROGAŠKA SLATINA
IZLETNIŠKA ULICA 2
3 250 Rogaška Slatina

Zadeva : Poročilo o upravljanju v letu 2010

Pripravili smo pláne 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 2010. 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.

1.Opravljená vzdrževalna dela v stanovanjih in poslovnih prostorih v lasti
OBČINE ROGAŠKA SLATINA
REALIZACIJA 2010 – OBČINA ROGAŠKA SLATINA

VRSTA DEL	OBJEKT	VHOD	STANOVANJE	ZNESEK
ELEKTROINST.H:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	18	393,06
ELEKTROINST.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	15	249,77
INST.CENT.K.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	18	1.778,40
KANALIZ.ZUN.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	22	90,21
MIZARSKA D. S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	21	692,66
POŠTNI NAB. :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	01	14	174,03
TLAKARSKA D.S:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	01	13	2.834,51
TOPL.POSTAJA :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	25	117,00
VODOVOD S :	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	25	208,80
ZAHTEV.ZAVAR.:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	26	1.228,08
INST.CENT.K.H:	ULICA KOZARE 1	01	04	14.004,10
POŠTNI NAB. :	ULICA KOZARE 1	01	10	441,63
SLIKOPLES.D.S:	ULICA KOZARE 1	01	01	89,06
TLAKARSKA D.H:	ULICA KOZARE 1	01	02	5.141,54
STEKLAR.D. H.:	STRITARJEVA 13	01	11	704,78

ZAHTEV.ZAVAR.:	STRITARJEVA 13	01	11	424,85
KLEPARSKA D.S.:	IZLETNIŠKA 1	02	01	668,24
VODOVOD S :	IZLETNIŠKA 1	01	07	68,05
ELEKTROINST.S.:	TAVČARJEVA 2	01	02	243,56
KLEPARSKA D.S.:	TAVČARJEVA 2	01	02	81,38
PLINIFIKACIJA:	TAVČARJEVA 2	01	02	1.200,01
SLIKOPLESK.D.:	TAVČARJEVA 2	01	02	7.675,97
STEKLAR.D. H.:	TAVČARJEVA 2	01	02	4.552,84
ZUN. UREDITEV:	TAVČARJEVA 2	01	02	371,61
DIMNIK.STOR.:	ULICA 14. DIVIZIJE 12	02	01	12,12
TLAKARSKA D.S.:	ULICA 14. DIVIZIJE 12	02	01	128,16
ELEKTROINST.S.:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	05	16,30
MIZARSKA D. S.:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	03	278,74
TLAKARSKA D.S.:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	06	1.340,69
TOPL.POSTAJA :	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	04	442,15
VODOVOD S :	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	04	286,71
INST.CENT.K.S.:	ULICA 14. DIV.56	01	24	4.978,93
KLJUČAVN. D.S.:	ULICA 14. DIV.56	01	24	48,66
PRENOVA STAN.:	ULICA 14. DIV.56	01	24	11.843,55
STEKLAR.D. H.:	ULICA 14. DIV.56	01	24	3.698,34
ZIDARSKA D.S. :	ULICA 14. DIV.56	01	24	294,47
KERAMIČ. D. S.:	ULICA 14. DIV.54	01	02	332,88
INST.CENT.K.S.:	STEKLARSKA ULICA 5	01	04	54,25
KLEPARSKA D.S.:	STEKLARSKA ULICA 5	01	04	139,97
MIZARSKA D. S.:	ULICA TALCEV 3	01	20	402,32
PRENOVA STAN.:	ULICA TALCEV 3	01	13	15.367,02
SLIKOPLES.D.S.:	ULICA TALCEV 3	01	08	428,14
TOPL.POSTAJA :	ULICA TALCEV 3	01	13	6.805,12
VODOVOD S :	ULICA TALCEV 3	01	08	393,25
MIZARSKA D. S.:	ULICA TALCEV 4	01	03	94,29
STEKLAR.D. H.:	ULICA TALCEV 7	01	05	955,22
VODOVOD S :	ULICA TALCEV 7	01	05	99,62
ELEKTROINST.S.:	CELJSKA CESTA 36	02	09	483,26
INST.CENT.K.H.:	CELJSKA CESTA 36	01	02	1.107,79
INST.CENT.K.S.:	CELJSKA CESTA 36	01	01	537,62
KLJUČAVN. D.S.:	CELJSKA CESTA 36	02	09	67,27
KLJUČAVN.D.H.:	CELJSKA CESTA 36	02	09	1.638,00
KROVSKA D.S. :	CELJSKA CESTA 36	02	09	103,29
MIZARSKA D.H.:	CELJSKA CESTA 36	01	01	556,06
POŠTNI NAB. :	CELJSKA CESTA 36	01	02	55,12
PRENOVA STAN.:	CELJSKA CESTA 36	01	01	11.686,32
SLIKOPLES.D.S.:	CELJSKA CESTA 36	02	09	50,04
SLIKOPLESK.D.:	CELJSKA CESTA 36	01	06	997,52
STEKLAR.D. S. :	CELJSKA CESTA 36	01	05	73,78
VODOVOD S :	CELJSKA CESTA 36	02	09	97,43
SLIKOPLES.D.S.:	CELJSKA CESTA 63	01	01	1.641,28
STEKLAR.D. H.:	CELJSKA CESTA 63	01	01	1.712,37
ZIDARSKA D.S. :	CELJSKA CESTA 63	01	01	433,19
VZDRŽEVANJE:	UL. KOZJ. ODREDA 7	01	16	254,93
ZAHTEV.ZAVAR.:	UL. KOZJ. ODREDA 7	01	02	85,19
VODOVOD S :	UL. KOZJ. ODREDA 11	01	46	158,00
ELEKTROINST.S.:	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	191,45

INST.CENT.K.S:	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	146,48
KLJUČAVN. D.S:	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	40,80
PRENOVA STAN.:	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	7.970,05
STEKLAR.D. H.:	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	1.593,45
VODOVOD S :	UL. KOZJ. ODREDA 13	01	02	72,30
PRENOVA STAN.:	UL. KOZJ. ODREDA 21	01	27	4.958,66
SLIKOPLES.D.S:	ŽIBERNIK 17	01	20	49,30
STEKLAR.D. H.:	ŽIBERNIK 17	01	20	937,68
MIZARSKA D. S:	KOSTRIVNICA 30	01	03	85,72
INST.CENT.K.S:	PRVOMAJSKA 15	01	16	181,58
KLJUČAVN. D.S:	PRVOMAJSKA 15	01	02	66,84
TOPL.POSTAJA :	PRVOMAJSKA 15	01	03	181,48
VODOVOD S :	PRVOMAJSKA 15	01	02	90,46
ELEKTROINST.S:	PRVOMAJSKA 30	01	06	33,20
KANALIZ.NOT.S:	PRVOMAJSKA 30	01	10	22,61
TOPL.POSTAJA :	PRVOMAJSKA 30	01	06	115,26
VODOVOD ST. :	PRVOMAJSKA 30	01	07	326,74
ZAHTEV.ZAVAR.:	PRVOMAJSKA 30	01	04	1.134,12
SKUPAJ				131.173,05

2.Opravljen investicijska in vzdrževalna dela na skupnih delih in napravah OBČINE ROGAŠKA SLATINA

VRSTA DEL	OBJEKT	VHOD	STANOVANJE	ZNESEK
SREDSTVA RS	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	26	1.955,55
STROŠEK TEKOČI:	ZDRAVILIŠKI TRG 1	02	26	221,29
GASILNI AP.H :	ULICA KOZARE 1	01	10	92,07
ODVET.STOR. :	ULICA KOZARE 1	01	10	55,08
ELEKTROINST.H:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	05	461,13
MIZARSKA D. H:	ULICA 14. DIVIZIJE 18	01	05	161,12
ELEKTROINST.H:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	15	132,57
MIZARSKA D. H:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	15	98,08
PLINSKA INS.H:	ULICA 14. DIVIZIJE 44	01	15	30,00
ELEKTROINST.H:	ULICA 14. DIV.56	01	24	603,83
GASILNI AP.H :	ULICA 14. DIV.56	01	24	4,40
INST.CENT.K.H:	ULICA 14. DIV.56	01	24	27,80
KOTLARNA H :	ULICA 14. DIV.56	01	24	74,46
POŽARNI RED :	ULICA 14. DIV.56	01	24	5,28
STROŠEK TEKOČI:	ULICA 14. DIV.56	01	24	1,20
POŽARNI RED :	ULICA 14. DIV.54	01	02	2,15
STROŠEK TEKOČI:	ULICA 14. DIV.54	01	02	3,33
ZIDARSKA D.H :	ULICA 14. DIV.54	01	02	24,40
ZUN. UREDITEV:	ULICA 14. DIV.54	01	02	30,97
POŽARNI RED :	ULICA TALCEV 3	01	20	18,59
RAZNO:	ULICA TALCEV 3	01	13	30,27
SLIKOPLES.D.H:	ULICA TALCEV 3	01	20	5.692,90
VPIS ZEM.KNJ.:	ULICA TALCEV 3	01	20	425,99
ELEKTROINST.H:	CELJSKA CESTA 36	02	09	5,06
GASILNI AP.H :	CELJSKA CESTA 36	02	09	9,09
KLEPARSKA D.H:	CELJSKA CESTA 36	02	09	61,92
POŽARNI RED :	CELJSKA CESTA 36	02	09	19,29
RAZNO:	CELJSKA CESTA 36	01	05	944,94

SREDSTVA RS	CELJSKA CESTA 36	02	09	755,28
VPIS ZEM.KNJ.:	CELJSKA CESTA 36	02	09	516,05
ZIDARSKA D.H.:	CELJSKA CESTA 36	01	06	157,44
POŽARNI RED :	CELJSKA 41	01	02	2,42
STEKLAR.D. H.:	CELJSKA 41	01	02	90,12
STRELOVOD :	CELJSKA 41	01	02	2,74
KANALIZ.NOT.H:	GOZDNA ULICA 2	01	03	346,37
STEKLAR.D. H.:	GOZDNA ULICA 2	01	03	291,97
VPIS ZEM.KNJ.:	GOZDNA ULICA 2	01	11	181,45
SREDSTVA DS	UL. KOZJ. ODREDA 1	01	13	245,98
SREDSTVA RS	UL. KOZJ. ODREDA 1	01	13	307,47
STOR. UPRAVLJANJA	UL. KOZJ. ODREDA 1	01	13	272,62
SERVIS T.POST:	UL. KOZJ. ODREDA 5	01	40	13,73
SREDSTVA DS	UL. KOZJ. ODREDA 5	01	40	137,76
SREDSTVA RS	UL. KOZJ. ODREDA 5	01	40	330,62
STEKLAR.D. H.:	UL. KOZJ. ODREDA 5	01	40	157,83
STOR. UPRAVLJANJA	UL. KOZJ. ODREDA 5	01	40	148,91
ZIDARSKA D.H.:	PRVOMAJSKA 15	01	16	1.541,93
SREDSTVA RS	UL. KOZJ. ODREDA 7	01	16	551,82
STOR. UPRAVLJANJA	UL. KOZJ. ODREDA 7	01	16	247,59
			SKUPAJ	17.547,00

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 31.12.2010 do Atrij-a znaša 54.804,43 € in 11.402,23 € iz naslova starega dolga (15 komitentov). Ta dolg predstavlja 42 komitentov od katerih jih 4 dolguje samo redni dolg v višini 1.100,06 €. Preostalih 38 komitentov pa je dejansko spornih in zoper njih tečejo postopki.

Tako ostajajo v teku izvršbe po sodni poti :

- za leto 2003 - 8 komitentov v skupnem znesku 2.261,32 €;
- za leto 2004 - 1 komitent v skupnem znesku 18,16 €;
- za leto 2005 - 1 komitent v skupnem znesku 599,44 €;
- za leto 2006 - 4 komitenti v skupnem znesku 7.815,57 €;
- za leto 2007 - 5 komitentov v skupnem znesku 4.125,94 €;
- za leto 2008 - 8 komitentov v skupnem znesku 11.383,40 €;
- za leto 2009 - 11 komitentov v skupnem znesku 15.984,93 €;
- za leto 2010 - 14 komitentov v skupnem znesku 7.989,78 €;
- Redni dolg - 16 komitentov v skupnem znesku 4.625,89 €;

Iz naslova kupnin pa ni dolga.

Za nekatere komitente pa tečejo tudi postopki za izpraznitev stanovanja, oz. so v 2 primerih že bile primopredaje stanovanj.

Cesarec Vesna – deložacija 16.6.2010

Tadina Anton – v teku postopek deložacije – sodba še ni izdana

Plečko Smiljka – v teku postopek deložacije P 76/2009

Furjan Mija – predaja stanovanja 19.9.2010

Halužan Marinka – v teku postopek deložacije – P 75/2009

V teku pa je tudi postopek osebnega stečaja:

Štraus Šilec Ernestina – osebni stečaj St 425/2010 – prijava 1.7.2010

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.

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 (seznam).

V veliki večini pa se poslužujemo tudi telefonske izterjave.

V primeru, da so tovrstni načini izterjave neuspešni, pred vložitev 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.

Najemnine in kupnine:

Atrij stanovanjska zadruga je v letu 2010 upravljala s 133 stanovanji in zaračunala v povprečju 124 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 53 najemnikov.

Zaračunanih najemnin za leto 2010 je bilo 146.037,29 EUR in od tega plačanih 100.535,50 EUR.

Stroškov vzdrževanja in upravljanja je bilo v letu 2010 171,944,61 EUR. Od tega je bilo upravljanja 13.478,87 EUR in 158.465,74 EUR vzdrževanja in obratovanja.

Najemnine so bile subvencionirane v višini 44.375,14 EUR.

V letu 2010 je bilo zaračunanih 3.315,72 EUR kupnin za odkupljena stanovanja in od tega plačanih 3.146,86 EUR. Stroškov odškodninske družbe, SSRS in obdelave podatkov je bilo 2137,20 EUR.

Želimo vam lep dan in lep pozdrav.

Pripravila:

Damjana Šumlak, ekon.

Radovan Cink, univ.dipl.inž.grad.

