



MESTNA OBČINA CELJE

MESTNI SVET MESTNE OBČINE CELJE
Trg Celjskih knezov 9
3000 Celje

ODDELEK ZA FINANCE
IN GOSPODARSTVO
Trg celjskih knezov 9
3000 Celje
T 03 42 65 748
F 03 42 65 749
finance-gospodarstvo@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

Mestna svetnica Brigita Čokl in mestni svetnik Gregor Gregorin, sta na 18. seji Mestnega sveta Mestne občine Celje skladno s 17. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 4/2014) podala vprašanja in pobude v zvezi problematike upravnika Atrij d. o. o.

V tej zvezi smo zaprosili javna podjetja za odgovore in opredelitve do pobud, ki jih prilagamo.

Ob tem pripominjamo, da se glede pobude mestnega svetnika za odprtje posebne svetovalne pisarne pridružujemo mnenju družbe Nepremičnine Celje d. o. o.

Obenem sporočamo, da je na Mestno občino Celje v zvezi s tem bilo zastavljeno le eno vprašanje, na katerega je občanka dobila ustrezen odgovor.

Obveznosti družbe Atrij d. o. o. do Mestne občine Celje znaša **2.539,88 EUR** iz naslova stroškov poslovanja mestne blagajne.

S spoštovanjem,

Janko Trobiš
Vodja sektorja za gospodarstvo



Sandi Sendelbah
Vodja oddelka

Datum: 31. 3. 2017
Številka: 020-27/2017-JT

Priloge:

- odgovor Nepremičnine Celje, d. o. o.
- odgovor Vodovod kanalizacija d. o. o.
- odgovor Energetika Celje d. o. o.
- odgovor ZPO d. o. o.
- odgovor Simbio d. o. o.



28. 3. 2017

Zadeva: odgovori družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na svetniška vprašanja, postavljena na 18. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Celje

Spoštovani,

s tem dopisom vam posredujemo odgovore na svetniška vprašanja, postavljena na 18. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Celje. Za dodatne razjasnitve smo vam na voljo.

1. Za koliko stanovanj v lasti MOC in v lasti Nepremičnin Celje d. o. o., je (oz. je bil) upravljavec Atrij, d. o. o. ?

Po podatkih iz Prostorskega informacijskega centra – Evidenca nepremičnin, informacijske rešitve SDMS, so Nepremičnine Celje d.o.o. in Mestna občina Celje, na datum 1. 1. 2017, imele skupaj 278 stanovanj v 98 večstanovanjskih objektih, katerih upravljalec je Atrij Celje d.o.o. Po podatkih, s katerimi razpolaga naša družba (na dan 27.3.2017), je prišlo do menjave ali trenutno poteka proces menjave v 52 večstanovanjskih objektih, kjer je (bil) upravljalec Atrij Celje d.o.o. in ima naša družba oziroma Mestna občina Celje etažno lastništvo.

2. Kolikšna je izpostavljenost družbe Nepremičnine Celje d.o.o. in MOC iz naslova upravnštva Atrija d.o.o.?

> izpostavljenost iz naslova rezervnih skladov – Družba Nepremičnine Celje d.o.o., skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1, ne vplačuje v rezervne sklade večstanovanjskih objektov, ampak ima za to rezervirana namenska sredstva na lastnem računu in skladno s poslovnim načrtom družbe. Upravniku (Atrij Celje d.o.o.) vplačuje le v rezervni sklad za poslovne prostore, kjer je trenutno stanje 1.682 EUR.

> finančna izpostavljenost iz naslova poslovanja na dan 27.3.2017 - družba ima obveznosti do Atrija Celje d.o.o. v višini 13.183,13 EUR in terjatve v višini 4.758,11 EUR. Iz naslova obveznosti iz poslovanja je naša družba izpostavljena v manjšem obsegu.

> izpostavljenost iz naslova obveznosti do dobaviteljev – obveznost do dobaviteljev za družbo izhaja iz naslova zavarovanja skupnih in posebnih delov etažne lastnine v večstanovanjskih objektih, kjer je naša družba etažni lastnik. Družba plačuje zavarovanje skladno z odstotkom etažnega lastništva.



S podatkom o višini obveznosti družba ne razpolaga, saj v kolikor je takšna obveznost nastala, s podatkom za celotno stavbo razpolaga samo dobavitelj (v tem primeru zavarovalnica). Družba lahko potrdi, da je s strani zavarovalnice Adriatic Slovenica d.d. prejela obvestilo o neporavnanih obveznostih za objekt, kjer je družba večinski lastnik, upravnik pa Atrij Celje d.o.o.

Družba je iz naslova obveznosti investicijskega vzdrževanja poravnala obveznosti Atriju Celje d.o.o., kolikšen je morebitni dolg Atrija Celje d.o.o. do dobaviteljev investicijskega vzdrževanja nimamo podatka.

3. Kakšna je izpostavljenost stanovalcev v teh stanovanjih zaradi upravnštva Atrija d.o.o. ?

Družba Nepremičnine d.o.o. lahko obravnava izpostavljenost najemnikov v njenih stanovanjih. Obratovalne stroške za skupne prostore plačujejo naši najemniki, podatke o dejanskem dolgu, v kolikor so nastali, za celotni večstanovanjski objekt posedujejo samo dobavitelji. Skupen obseg dolgov ni poznan, iz obvestil nekaterih dobaviteljev o nastalih dolgovi, lahko ocenjujemo, da so odprte obveznosti do dobaviteljev nastale v celotnem letu 2016.

4. Prav tako vas prosimo za vaše mnenje glede že morebitnih izvedenih ukrepov in predlog ukrepov iz naslova upravnštva Atrija d.o.o.

Družba Nepremičnine Celje d.o.o., je kot etažni lastnik v večstanovanjskih objektih sprejela naslednje ukrepe:

> Družba je v mesecu februarju 2017 sprejela poslovno odločitev, da podpre odločitev drugih etažnih lastnikov v večstanovanjskih objektih, kjer ima družba etažno lastnino, za krivdno odpoved pogodbe o upravljanju za vse tiste večstanovanjske objekte, kjer smo prejeli obvestila o neporavnanih obveznostih do dobaviteljev.

> Družba je dne 27.2.2017 svojim najemnikom poslala obvestilo z obrazložitvijo, da ni pravne podlage za plačilo stroškov podjetju Atrij Fisa d.o.o., zato lahko prejete račune z navedeno obrazložitvijo zavrnejo.

> Družba je dne 1.3.2017 izvedla zbor etažnih lastnikov na večstanovanjskem objektu (upravnik Atrij Celje d.o.o), kjer ima skladno s SZ-1 večinski lastniški delež in soglasno z ostalimi etažnimi lastniki odpovedala pogodbo ter izbrala novega upravnika.

> Družba je v mesecu februarju in marcu izvedla posamična posvetovanja z drugimi etažnimi lastniki in predstavniki nadzornih odborov v več kot 40 večstanovanjskih objektih, ki jih je upravljal Atrij Celje d.o.o. Pri tem je posredovala več kot 90 mnenj na predložene pogodbe novih upravnikov z namenom dodatne zaščite etažnih lastnikov večstanovanjskih objektov.



> Družba je, kot pooblaščenka za vpis upravnikov v register stavb na področju Mestne občine Celje, objavila in poslala obvestilo upravnikom za ažuren vpis v register ter jih naprosila za izvedbo ustreznega obveščanja etažnih lastnikov o spremembi upravnika v večstanovanjskih objektih. Družba v času povečane dinamike zamenjave upravnikov stavb posodablja register upravnikov stavb na tedenski osnovi.

5. Ali je po vašem mnenju smotrna ustanovitev posebne pisarne za svetovanje za prizadete etažne lastnike in stanovalce?

Tovrstna pisarna v zadevnem obdobju zaradi kompleksnosti nastale problematike ni smiselna, svetovanje etažnim lastnikom pa bi, glede na trenutno veljavno zakonodajo, ki ureja področje upravnništva lahko pomenilo poseg v avtonomnost odločitev posameznih etažnih lastnikov glede odpovedi obstoječemu upravniku in morebitni izbiri novega upravnika, saj trenutna zakonodaja področje upravnništva v grobem ureja tako, da določa: v vsaki večstanovanjski stavbi, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. Določitev upravnika je posel rednega upravljanja, kar pomeni, da je za njegovo določitev potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

Etažne lastnike, ki so se obrnili na družbo s konkretnimi vprašanji, smo poučili o zakonskih okvirih, ki veljajo za področje upravnništva, ostale odločitve pa smo prepustili njim oz. so se oblikovale na zborih etažnih lastnikov.

Pripravil:
Tadej Lebič
strokovni sodelavec za projekte

Primož Brvar
direktor



NEPREMIČNINE CELJE

Nepremičnine Celje d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

MESTNI SVET**MESTNA OBČINA CELJE****Trg celjskih knezov 9****3000 CELJE**Celje, 30. 03. 2017
Znak: int-7739/FRS/mhe**Zadeva: Atrij Celje d.o.o.**

Spoštovani,

v povezavi z zastavljenim vprašanjem problematike Energetike Celje (v nadaljevanju Energetike), vezane na upravnika Atrij Celje d.o.o. (v nadaljevanju Atrij), vam posredujemo spodnji odgovor.

Poslovni odnos Energetike z Atrijem, kot največjim upravnikom na našem področju, je bil obsežen, kompleksen in predmet neprestanih dogovorov in sporazumov, usmerjenih v normalizacijo poslovanja. K sreči smo nekatere sklope medsebojnega poslovanja že razrešili, kot na primer dobavo sanitarne tople vode, kjer nam je Atrij samo javljal podatke, mi pa smo storitev zaračunavali direktno odjemalcem. Podobno smo uredili razmerja na daljinskem ogrevanju, kjer je samo še nekaj objektov, v katerih še ne zaračunavamo storitev neposredno končnim odjemalcem. Najbolj izpostavljeno področje pa je prodaja zemeljskega plina, kjer je koncept skupnih odjemnih mest in pravila en odjemalec na enem odjemnem mestu tudi sistemsko nekoliko nedorečen, zato je tu problematika še nekoliko težja. Z Atrijem je potekala neprestana komunikacija pri iskanju možnih rešitev, da bi razrešili nakopičeno problematiko, kar pa se žal ni izšlo.

Zato smo glede na dejstvo, da nismo mogli več vzpostaviti kontakta s tem upravnikom, oziroma je bilo podjetje nedosegljivo in ne-operativno, obvestili tudi odjemalce, ki si še niso zagotovili operativnega upravnika (gre pretežno za objekte izven Celja, kjer mi nismo operater distribucijskega omrežja), da bomo prisiljeni, z dnem 31. 3. 2017, odstopiti od omenjene pogodbe in kot dobavitelj prekiniti dobavo zemeljskega plina na vseh tistih odjemnih mestih, kjer ne bomo mogli zagotoviti nadaljnjega pogodbenega razmerja. Za vsak konstruktivni dogovor je potreben operativen upravnik, zato smo apelirali na etažne lastnike, da se ustrezno organizirajo in izberejo novega upravnika, ki jih bo kot etažne lastnike ustrezno zastopal in s katerim bomo lahko na novo dorekli poslovno sodelovanje.

Vezano na aktualno pogodbo in vse sporazume z Atrijem, predvsem za področje zemeljskega plina, dobavljenega na skupna OM, smo odjemalce, kot dobavitelj zemeljskega plina, tudi obvestili, da bomo za naše storitve, namenjene končnim strankam (porabnikom), terjali predvsem podjetje Atrij, s katerim imamo sklenjeno pogodbeno razmerje in je naš dolžnik. Hkrati smo jih seznanili, da plačila teh storitev ne bomo ponovno terjali od končnih odjemalcev oz. pri njih izvajali kakršnekoli izterjave, seveda ob predpostavki, da so družbi Atrij že poravnali vse svoje obveznosti.

Dejstvo je, da je izpostavljenost Energetike največja prav na zemeljskemu plinu, kjer je tudi konkurenca izjemno močna, Atrij pa je posredno vseskozi predstavljal zanimiv sklop povpraševanja po zemeljskemu plinu.

Glede na to, da smo storitve zaračunavali Atriju še v januarju, februarju in jih bomo deloma še celo v marcu, je izpostavljenost Energetike do Atrija precejšnja, vendar računamo, da bomo poslovno tudi to problematiko preko ustreznih popravkov preživeli brez hujših posledic, zato v dani situaciji še ne bi operirali z dokončnimi številkami.

Energetika ima sicer svoj dolg zavarovan z nekaj hipotekami, na osnovi katerih pa je izkupiček, spričo kompleksne situacije, vprašljiv.

Ob koncu bi poudarili, da si je Energetika ves čas prizadevala z Atrijem uskladiti in normalizirati poslovne odnose, vendar ji to ni uspelo, zato intenzivno iščemo ustrezne in primerne rešitve, predvsem pa, da bi preko novih upravnikov, ki jih bodo uporabniki izbrali, dogovorili možnosti za nadaljnjo dobavo predvsem zemeljskega plina, ki je naša izključno tržna dejavnost.

Lep pozdrav!

Maja Herga, l.r.,
vodja Finančno-računovodskega sektorja

mag. Aleksander Mirt, l.r.,
direktor



MESTNA OBČINA CELJE	Sig. zn.: 010110
Prejeto: 24.03.2017	Št. prilog:
Št. zad.: 032-3/2014	
Vseznalitev:	Vrednost:

MESTNA OBČINA CELJE
MESTNI SVET
TRG CELJSKIH KNEZOV 9
3000 CELJE

Zadeva: **Atrij Celje d.o.o.**

Spoštovani!

V zvezi z zastavljenim vprašanjem problematike vezane na upravnika Atrij Celje d.o.o. vam posredujemo naslednje odgovore:

- Za večstanovanjske objekte smo imeli z upraviteljem Atrij Celje d.o.o. dogovorjen takšen način dela, da so nam mesečno sporočali vse spremembe (število oseb, lastništvo,...) potrebne za obračun. Do vključno meseca februarja 2017 so nam ažurno pošiljali te podatke. Vodovod-kanalizacija d.o.o. je na osnovi prejetih podatkov nato pošiljalo račune vezane na pitno vodo vsakemu uporabniku v večstanovanjskem objektu posebej. Zato iz tega naslova ni težav in tudi ne neporavnanih obveznosti.
- Upravniku Atrij Celje d.o.o. smo pošiljali mesečne račune le za štiri objekte, kjer so lastniki ali najemniki poslovnih prostorov pravne osebe. V tem delu že potekajo pogovori za prenos upravljanja na druge pravne subjekte in v kratkem pričakujemo, da se bodo zadeve uredile in da bodo lastniki objektov našli novega izvajalca za upravljanje na poslovnih objektih.


Tatjana Arčan, dipl. ekon.
Vodja FRS


mag. Marko Cvikel, univ. dipl. inž. grad.
Direktor



**VODOVOD
KANALIZACIJA**
javno podjetje, d.o.o. | Lava 2a, 3000 Celje

2

Datum: 22. 3. 2017
Štev.: 315 /2017



Spoštovani!

Na seji Mestnega sveta so v zvezi z delovanjem upravnika Atrij, d. o. o. bila postavljena nekatera svetniška vprašanje in pobude, kar vam dostavljamo v prilogi.

V tej zvezi vas prosimo za sledeče odgovore:

1. Nepremičnine Celje, d. o. o.:

Za koliko stanovanj v lasti MOC in v lasti Nepremičnin Celje, d. o. o. je (oz. je bil) upravljavec Atrij, d. o. o. ?

Kolikšna je izpostavljenost družbe Nepremičnine Celje, d. o. o. in MOC iz naslova upravnništva Atrija d. o. o. ?

Kakšna je izpostavljenost stanovalcev v teh stanovanjih zaradi upravnništva Atrija d. o. o. ?

Prav tako vas prosimo za vaše mnenje glede že morebitnih izvedenih ukrepov in predlog ukrepov iz naslova upravnništva Atrija d. o. o.

Ali je po vašem mnenju smotrna ustanovitev posebne pisarne za svetovanje za prizadete etažne lastnike in stanovalce ?

2. VO-KA, d. o. o., SIMBIO, d. o. o., ENERGETIKA CELJE, d. o. o., ZPO, d. o. o.

Kakšna je izpostavljenost vašega podjetja zaradi upravnništva Atrija d. o. o. ?

Katere ukrepe ste že povzeli ali jih nameravate v zvezi s tem?

Ker nas veže rok za podajo odgovora, vas prosimo, da nam podate odgovore najkasneje do 28. 3. 2017 do 12.00 ure (da bomo lahko odgovore zbrali in uredili končno poročilo za Mestni svet).

Za morebitna vprašanja smo vam na voljo.

S spoštovanjem!

Odgovori Simbio d.o.o.:

Atrij dolguje SIMBIU 138.000 EUR. Dolg je začel naraščati od leta 2011 dalje. Sprva smo opominjali, kasneje smo vložili izvršbe, tudi na nepremičnine, v letu 2015 pa smo sklenili tudi eno izvensodno poravnavo, vsi kasnejši dolgovani zneski pa so v izvršbi. Vlagamo vse možne napore, da dobimo naše storitve poplačane. Delamo tudi v smeri, da bomo povsod zaračunavali storitve neposredno odjemalcem.



Pozdravljeni g. Trobiš!

Vezano na spodaj prejet mail v zvezi z zastavljenim svetniškim vprašanjem glede delovanjem upravnika Atrij d.o.o., vam pošiljamo informacijo, da znaša trenutni zapadli dolg Atrija d.o.o. do ZPO Celje d.o.o. 1.498,41 EUR in je v postopku izvršbe. Poslovanje ZPO-ja ni ogroženo.

Lep pozdrav,

mag. Maja Voglar
vodja gospodarjenja

ZPO Celje d.o.o.
Dečkova cesta 1
3000 Celje