

OBČINA HRASTNIK
POT V. PAVLIČA 5**1430 HRASTNIK**

Številka: H 321 mh/sso-2026

Datum: 28. 9. 2026

**POROČILO O NEIZTERLJIVIH TERJATVAH IZ NASLOVA NEPLAČANIH NAJEMNIN ZA STANOVANJA
V LASTI OBČINE HRASTNIK ZA LETO 2021– PREDLOG ZA ODPIS TERJATEV**

V skladu s 346. členom Obligacijskega zakonika (Ur. l. RS, št. 97/2007, OZ-UPB1) terjatve za plačilo najemnin zastarajo v petih letih po nastanku terjatve, zato vam sporočamo, da je iz poslovnih knjig upravnika SPEKTER d.o.o. (pravni naslednik Stanovanjskega podjetja Hrastnik d.o.o./Komunale Hrastnik d.o.o.) razvidno, da je neizterljivih terjatev iz naslova neplačanih najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj v skupni višini 6.933,93 €.

SPEKTER d.o.o. je, med drugim, upravnik stanovanj v lasti Občine Hrastnik. Velik delež teh stanovanj imajo v najemu najemniki, ki so brezposelni, brez prejemkov ali pa prejemajo denarno pomoč oz. denarne prejemke, ki v skladu z Zakonom o izvršbi in zavarovanju niso rubljivi, zato se njihovi dolgovi vlečejo iz leta v leto, terjatve pa so neizterljive.

Postopke izterjave denarnih obveznosti iz naslova najemnin in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnin vodi upravnik, na podlagi sklenjenega pogodbenega razmerja z etažnimi lastniki, kjer nastopa upravnik kot zakonit zastopnik etažnih lastnikov. Bistveni pomen zastopanja upravnika je nastopanje v imenu lastnika in za njegov račun. Postopek izterjave poteka v skladu z veljavno zakonodajo. Prav tako se pri postopkih pazi na zastaralne roke.

Za vlaganje izvršilnih predlogov oz. za postopke izterjave denarnih obveznosti za pretekla leta upravnik ni najemal zunanjih izvajalcev niti za opravljanje teh postopkov Občini Hrastnik ni zaračunaval nobenih dodatnih stroškov, tako, da so stroški izterjave denarnih obveznosti oz. vložitve izvršilnih predlogov minimalni - samo zakonsko določeni zneski sodnih stroškov - taks.

Najemnikom – dolžnikom so se v preteklih letih najmanj 2 x letno pošiljali opomin pred vložitvijo predloga za izvršbo na podlagi verodostojne listine, prav tako so jim bili poslani pregledi odprtih terjatev – opominjanje na zapadle obveznosti.

Od l. 2017 je na položnicah vsak mesec razviden morebiten dolg za preteklo obdobje, kar pomeni, da so dolžniki vsak mesec opomnjeni k plačilu storitev.

Dolžnikom je bilo omogočeno, da pred uvedbo izvršilnega postopka, ob soglasju lastnika, pa tudi med samim postopom izterjave dolga, obročno odplačajo dolg, v kolikor so izkazali željo in podali vlogo za tak način poplačila dolga.

Pravna podlaga za odpis najemnin so zaključeni izvršilni postopki, ki so bili izvršeni v skladu z Zakonom o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 - ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 36/21, 81/22 – odl. US in 100/25-ZS-1) ter Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 11/2011-UPB4, 101/2013, 14/2013-popr., 101/2013, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23-ZDU-10 in 76/23, 24/25-ZFisP-1, 39/25, 85/25-ZPJS in 112/25), ki v tretjem odstavku 77. člena določa, da se lahko odpiše plačilo dolga, če bi bili stroški postopka izterjave v nesorazmerju z višino terjatve ali če se zaradi neunovčljivosti premoženja dolžnika ugotovi, da terjatve ni mogoče izterjati.

Vsa dokumentacija o navedenih postopkih se nahaja v arhivu družbe SPEKTER, d.o.o.

Odpisi najemnin se v evidencah upravnika še vedno vodijo kot odprte terjatve v postopkih izvršilnih zadev (se ne brišejo iz evidenc izvršb), saj se za le-te sodišču ne predlaga umika izvršilnega predloga. V primeru poplačila s strani dolžnika zaradi zaposlitve ali kakšnega drugega denarnega priliva, se tako lastniku (Občini) morebitno plačilo že odpisane najemnine prenakáže.

Podatki o dolžnikih se zbirajo in obdelujejo v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS št. 163/22; 40/25-ZInFV-1 in 10/26-ZP-1LZVOP-2) ter z Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov).

V skladu z navedenim se v predlogu za odpis terjatev ne navaja osebnega imena dolžnika ampak samo dolžnik/najemnik po zaporedni številki.

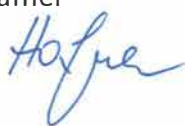
Na podlagi navedenega Občini Hrastnik predlagamo odpis naslednjih neizterljivih terjatev iz naslova neplačanih neprofitnih najemnin za stanovanja v skupni višini 6.933,93 €, ki so zavedene v poslovnih knjigah upravnika SPEKTER d. o. o., Trg revolucije 7, Trbovlje:

Dolžnik	Znesek/€	Obdobje	Številka izvršbe VL/2022	Opis
1 Novi Log 19 E	30,73	12/2021	/	Dosedanje izvršbe so bile neuspešne.
2 Cesta 1. maja 20	104,33	01/2021- 08/2021	/	Zoper najemnika so bile vsako leto vložene izvršbe, vse neuspešne. Najemnik je prejemnik pokojninske dajatve, ki je nižja oz. ne dosega neto minimalne plače.
3 Cesta 1. maja 20	84,02	01/2021- 04/2020	/	Zoper najemnika so bile vsako leto vložene izvršbe, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.

4 Cesta 1. maja 23	55,84	07/2021- 12/2021	43012	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
5 Cesta 1. maja 38	103,26	01/2021- 12/2021	43013	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
6 Cesta 1. maja 23	11,09	01/2021	43014	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
7 Log 29	532,24	01/2021- 12/2021	43036	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
8 Log 29	768,57	09/2021- 09/2021	43120	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
9 Log 29	397,86	01/2021- 12/2021	43039	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
10 Cesta H. Debelaka 17	316,37	07/2021- 12/2021	43042	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
11 Za Savo 10	100,37	01/2021- 12/2021	43045	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
12 Brdce 20	1.406,88	01/2021- 12/2021	43046	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
13 Pot F. Pušnika 11	177,60	01/2021- 12/2021	43048	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
14 Cesta 1. maja 38	278,40	01/2021- 12/2021	43152	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
15 Log 29	557,54	06/2021- 12/2021	43053	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
16 Log 29	125,46	10/2021- 12/2021	43054	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
17 Cesta 3. julija 13	179,48	11/2021- 12/2021	43150	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
18 Brdce 20	1.376,58	01/2021- 12/2021	43057	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.

19 Cesta 3. julija 13	255,71	07/2021- 12/2021	43009	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna; ni v evidenci zaposlenih oseb.
20 Cesta 1. maja 38	71,60	10/2021- 12/2021	43120	Zoper najemnika je bila vložena izvršba, izterjava ni možna - ni v evidenci zaposlenih oseb; ni prejemkov.
SKUPAJ	6.933,93			

Pripravila
Melita Hafner



Direktor
mag. Stanislav Sotlar

