



Številka: 032-0006/2018

Datum: 16. 5. 2018

**32. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 24. 5. 2018**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 10. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O SEZNANITVI S POSLOVNIM POROČILOM STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2017, PREDLOG SKLEPA O UPORABI DOBIČKA IN PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU POROČILU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2018
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PRAVNA PODLAGA:	- 11. člen Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št. 17/11) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Seznanitev s poslovnim poročilom 2017, sprejem sklepa o uporabi dobička in soglasje k poslovnemu poročilu 2018
POROČEVALEC:	Tomaž Rihtaršič, direktor
STALIŠČE PRISTOJNE KOMISIJE	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Sklepa o seznanitvi s Poslovnim poročilom Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2017 in ga predlaga Občinskemu svetu v seznanitev.</p> <p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Sklepa o izdaji soglasja k poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2018 s katerim soglašata in ga predlaga Občinskemu svetu v potrditev.</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme sklep o seznanitvi s poslovnim poročilom Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2017.</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o uporabi dobička Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. Slovenske Konjice.</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme sklep o soglasju k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2018.</p> <p>Nadzorni svet podjetja je sprejel poslovno poročilo 2017, sklep o uporabi čistega dobička in poslovno poročilo 2018.</p>
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme sklepe: Občinski svet Občine Slovenske Konjice se seznanita s Poslovnim poročilom Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2017.

	<p>Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi za poslovno leto 2017, v višini 91.906,51 EUR, ostane nerazporejen.</p> <p>Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep o soglasju k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2018.</p>
--	---

Župan
Miran Gorinšek

Priloge:

- Predlogi sklepov,
- Poslovno poročilo za leto 2017-povzetek,
- Poročilo o delu NS SPK d.o.o. za leto 2017 in poročilo o preveritvi letnega poročila
- Poslovno poročilo za leto 2018-povzetek

PREDLOG SKLEPA

**OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**
Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice se seznani s Poslovnim poročilom Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2017.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Obveščeni:
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.

PREDLOG SKLEPA

**OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**

Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. za poslovno leto 2017, v višini 91.906,51 EUR, ostane nerazporejen.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Obveščeni:
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.

PREDLOG SKLEPA

**OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**

Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 11. člena Odloka o aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Ur. l. RS, št. 17/11) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ... redni seji dne ... sprejel

S K L E P

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2018.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Miran Gorinšek

Obveščeni:
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.

**POROČILO O DELU NADZORNEGA SVETA,
O PREVERITVI IN POTRĐITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE
STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., ZA POSLOVNO LETO 2017**

Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št.: 65/2009- uradno prečiščeno besedilo: v nadaljevanju ZGD – 1, (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17) v 282. členu določa pristojnosti nadzornega sveta v zvezi z letnim poročilom.

Poslovodstvo družbe Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je predložilo nadzornemu svetu družbe Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. v preveritev in potrditev :

- Letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2017.

Na podlagi pristojnosti in pooblastil v skladu z določbo 282. člena Zakona o gospodarskih družbah, določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. – v nadaljevanju: akt, (Uradni list RS, št.: 17/2011) in določbami Poslovnika nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. z dne 25.11.2014, je nadzorni svet preveril dokumente in podaja naslednje poročilo:

1. Delovanje nadzornega sveta in nadzor poslovanja družbe v letu 2017

Nadzorni svet je v letu 2017 skrbno in odgovorno spremljal poslovanje družbe. Nadzor poslovanja družbe se je izvajal v skladu s pooblastili in pristojnostmi, ki jih temeljno opredeljuje zakonodaja in interni akti iz prejšnjega odstavka ter dobra praksa.

Nadzorni svet je v letu 2017 opravljal svojo nadzorstveno funkcijo v naslednji sestavi:

- g. Branko Bračko, predsednik,
- g. Marko Cigler, namestnik predsednika,
- g. Stane Frim, član,
- g. Anton Noner, član,
- g. Boris Škrinjar, član
- g. Branko Plankelj, član
- g. Vitko Črep, član (predstavnik zaposlenih).

V letu 2017 se je nadzorni svet sestel na štirih rednih sejah.

Prisotnost vseh oz. večine članov na sejah je omogočalo delo nadzornega sveta kot celote. Člani nadzornega sveta so vestno in odgovorno izpolnjevali svojo nadzorstveno funkcijo v smislu skrbi za maksimiranje poslovnih ciljev družbe ter njene družbene odgovornosti.

Na sejah so delovali neodvisno, izražali različna mnenja, ki so v konstruktivnih dialogih pripeljala do soglasno sprejetih odločitev v korist družbe.

Člani nadzornega sveta tekoče spremljajmo področje nasprotnih interesov in izvajamo vse potrebne ukrepe, da se ugotovijo vsa dejstva, ki bi narekovala že samo dvoma o tem, da bi obstajala možnost nasprotja interesov, prav tako je naše delovanje usmerjeno in vezano na pravila o varovanju poslovnih skrivnosti.

Nadzorni svet ugotavlja, da je poslovodstvo družbe nadzornemu svetu v letu 2017 redno in pravočasno zagotavljajo primerna poročila, informacije, ki so bila v primeru sugestije članov nadzornega sveta še dopolnjena, oziroma so bila dana dodatna pojasnila, obrazložitve in so bila podlaga za kvalitetno izvrševanje nadzorne funkcije. Strokovno pripravljena gradiva so bila strukturirana na pregleden način,

3

ki je omogočal tekoče spremljanje poslovanja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., s poudarkom na spremljanju izpolnjevanja zastavljenih ciljev.

Na seje so bil vabljeni župan Občine Slovenske Konjice, direktor družbe in poročevalci, oziroma zaposleni za posamezna področja na Stanovanjskem podjetju Konjice d.o.o. Direktor družbe je bil prisoten na vseh sejah in je o večini točk tudi podrobno poročal.

V okviru pristojnosti, je nadzorni svet v letu 2017 svoje naloge izvajal na naslednjih najpomembnejših področjih, opisanih v nadaljevanju:

- **13. redna seja, 25. januar 2017:**
 - Nadzorni svet je zavzel stališče do predlaganega poslovnega načrta družbe za leto 2017 in morebitnim posledicam, ki bi jih predlagani poslovni načrt lahko imel na poslovanje družbe. Poslovni načrt za leto 2017 je bil v obravnavi že na dvanajsti redni seji 29. decembra 2016, na kateri je nadzorni svet po obravnavi zavzel stališče, da se poslovni načrt s predlaganimi dopolnitvami dopolni, nadzorniki pa so seznanjeni s smernicami poslovnega načrta. Člani nadzornega sveta so po pregledu in obravnavi poslovnega načrta, ki zajema predlagane dopolnitve in sicer cilje družbe, vezane na opredelitev do gibanja terjatev in razjasnitve določenih indeksov v finančnem delu, podali pozitivno mnenje k poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2017. Sprejeti sklep je bil posredovan v obravnavo Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice, ki se mora do predlaganega poslovnega načrta opredeliti in podati soglasje.
 - Pod točko razno je bilo zastavljeno vprašanje v zvezi z zazidalnim načrtom gradnje na Slomškovi ulici Slovenske Konjice. Člane nadzornega sveta je zanimalo ali zazidalni načrt zajema tudi območje, kjer se nahaja vrtec ob Slomškovi, oziroma, kakšni so plani v zvezi s sanacijo vrtca. Po podatkih s katerim je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. razpolagalo, zazidalni načrt gradnje ob Slomškovi ulici Slovenske Konjice, območje vrtca ne zajema, ker zadeve v zvezi s sanacijo vrtca oziroma v zvezi z deli, ki naj bi se izvajala, še niso dorečene. Podan bo predlog za spremembo zazidalnega načrta.
- **14. redna seja, 28. marec 2017:**
 - Nadzorni svet je soglasno sprejeli sklep o seznanitvi s poročilom o rednem letnem popisu sredstev Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. in obveznosti do njihovih virov s stanjem na dan 31.12.2016. Komisija za popis nepremičnin in investicij v teku je predlagala, da se toplovodno omrežje, ki je predmet popisa ovrednoti na način, da je razviden obseg toplovodnega omrežja, oziroma naj se evidencam priloži cenitveno poročilo s katerim družba razpolaga, s čimer je soglašala Centralna popisna komisija. Komisije za popis drugih odstopanj oziroma nepravilnosti in potreb po uskladitvah niso ugotovile. Člani nadzornega sveta so ugotovili, da je popis opravljen v skladu s področno zakonodajo.
 - Nadzorni svet je v skladu z določbami ZGD-1 in aktom, obravnaval in na podlagi preveritev soglasno sprejel letno poročilo družbe za leto 2016. Soglašal je s predlogom poslovodstva, da čisti dobiček v višini 73.351,26 evrov ostane nerazporejen.

Posebno stališče so člani nadzornega sveta ponovno zavzeli glede gibanja terjatev družbe. Po podatkih, ki izhajajo iz letnega poročila, so se zmanjšale tako zapadle kot nezapadle terjatve, je pa na tem področju potreben stalni nadzor, kar je cilj družbe, ki ga bodo člani nadzornega sveta spremljali in nadzirali tudi v bodoče. Družba vodi evidence terjatev na način, da izkazuje lastne terjatve in terjatve v tujem imenu in za tuj račun. Za lastne terjatve družba pripravlja letno oceno

3

slabitev terjatev in sicer za terjatve, za katere je izkazano, da izterjava ni uspešna in ne bodo poplačane. Na podlagi ocene slabitve terjatev družba oblikuje popravke vrednosti terjatev. V zvezi z zavzetim stališčem mora poslovodstvo družbe, kot že nekaj let, preko poročil in podrobnih analiz poročati in seznanjati nadzorni svet o stanju in gibanju terjatev.

- Pod točko razno so bili člani nadzornega sveta seznanjeni s potekom gradnje tretje stavbe v naselju Spodnje Preloge, Slovenske Konjice, Stanovanja bodo predana kupcem do 30.11.2017. Družba je imela do tega trenutka prodanih devet stanovanj od enajstih. Podana je informacija v zvezi z dogovori, ki potekajo za gradnjo neprofitnih stanovanj, ki naj bi potekala ob stavbi na naslovu Spodnje Preloge 26, Slovenske Konjice (Gruntnar), ob sodelovanju z Občino Slovenske Konjice in Stanovanjskim skladom RS. Neprofitna stanovanja ima družba v planu graditi tudi v Občini Zreče. Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. spremlja javno dražbo, ki je razpisana za nakup zemljišča ob stavbi Mestni trg 1, Slovenske Konjice, na katero se je družba prijavila. V tem obdobju je družba pričela aktivnosti v zvezi s pridobivanjem novih stavb v upravljanje. Dogajanje na tem področju je posledica dogodkov in nepravilnosti, ki so se pojavili v družbi Atrij Celje d.o.o.
- **15. redna seja, 26. junij 2017:**
- Nadzorni svet je oblikoval sistem celostnega spremljanja poslovanja družbe na podlagi obravnav četrtnih poročil o poslovanju. Pri pregledu poslovanja družbe v prvem četrtnemesečju in v nadaljnjih poročilih, je nadzorni svet spremljal uresničevanje postavljenih ciljev družbe za leto 2017, ki ga je pripravljalo poslovodstvo, po posameznih področjih. Posebna pozornost je bila namenjena cilju, ki si ga je zastavila družba in sicer zmanjševanju terjatev, pomembnejšim investicijam, kot je gradnja in zagotavljanje zemljišč za nadaljnjo gradnjo. Pozornost je bila usmerjena tudi v neprofitno gradnjo, ki s bo izvajala tako v Občini Slovenske Konjice, kot tudi v Občini Zreče. Nadzorniki so v okviru omenjene gradnje zahtevali pojasnilo poteka financiranja. Po informacijah, ki jih je podalo poslovodstvo družbe, obstaja verjetnost, da bo del dobička družbe, razporejen za neprofitno gradnjo. Nadzorni svet je od družbe zahteval pojasnilo, kdo odloča in je odgovoren za razporeditev dela dobička družbe za namene neprofitne gradnje. Iz prikazanih podatkov četrtnega poročila izhaja, da je stanje po stroškovnih mestih podobno kot v enakem obdobju preteklih let. Pozornost bo tekom leta usmerjen tudi v investicijo prenove kotlovni Prevrat, ki bo potekala v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, za kar se je družba prijavila na razpis za pridobitev dela sredstev za izvedbo investicije.
- Nadzorni svet je v skladu z Zakonom o prejemkih poslovodnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnostih, Uredbe o določitvi najvišjih razmerij za določitev osnovnih plačil ter višini spremenljivih prejemkov in na osnovi sprejetih Pravil za določitev spremenljivega dela plačila za uspešnost poslovanja in pravil o drugih pravicah direktorja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., ter individualne pogodbe, ob upoštevanju kvalitativnih in kvantitativnih kriterijev, ocenil delo direktorja družbe za leto 2016 in odobril izplačilo spremenljivega prejemka.
- Nadzorni svet je obravnaval poročilo o stanju na področju terjatev in preverjal aktivnosti, ki jih družba izvaja na področju izterjav. Trend gibanja terjatev tudi v tem obdobju nakazuje zmanjševanje terjatev. V zvezi s cilji, ki si jih je družba zastavila, bo potreben stalni nadzor tega področja in izvajati ustrezne ukrepe. Poseben nadzor mora družba imeti nad zapadlimi terjatvami, ki naj se podrobneje razčlenijo glede na zapadlost (terjatve do 60 dni, nad 60 do 180 dni, nad 180 dni). Zavzeti cilji usmerjajo delo družbe v smeri, da o vseh ukrepih seznanja lastnike, da ustrezno postopajo zoper najemnike, nadzorni svet pa bo, kot do sedaj, budno spremljal in nadziral delo in aktivnosti tega področja.

- Pod točko razno je poslovodstvo družbe nadzornike seznanilo, da je družba v postopku pridobivanja certifikata »zaupanja vreden upravnik«.
- 16. redna seja, 23. oktober 2017:
- Nadzorni svet je obravnaval pregled poslovanja družbe za obdobje od 01.01. do 31.08.2017. Pri pregledu poslovanja je ugotovljeno, da poslovanje posameznih področjih poteka skladno s planom družbe. Med večjimi projekti, ki jih družba izvaja, izstopata dve energetski prenovi stavb v vrednosti cca 300 tisoč eurov, zaključuje se gradnja tretje stavbe v naselju Spodnje Preloge pri Slovenskih Konjicah. Kljub večjim investicijam, družba nima likvidnostnih težav pri poslovanju, investicije so se izvajale v okviru planiranih. Poleg investicij, ki so v teku, se družba pripravlja že na gradnjo četrte stavbe v naselju Spodnje Preloge, Slovenske Konjice, ki bo prva izmed gradenj v letu 2018. V poteku je dogovarjanje za nakup zemljišča za nadaljnjo gradnjo v k.o. Tepanje. Nadzorni svet glede na izkazane rezultate poslovanja iz priložene dokumentacije ugotavlja, da poteka poslovanje v okviru zastavljenega poslovnega načrta, ki je skoraj že presežen in podpira poslovodstvo družbe, pri uresničevanju zastavljenih ciljev.
- V zvezi z izvajanjem investicije v kotlovnici Prevrata, je družba v fazi izvedbe vgradnje kogeneracije s sproizvodnjo toplote in električne energije. Z omenjenim projektom se je družba prijavila na razpis za pridobitev subvencije. Razlog za omenjeno investicijo je predvsem ta, da bo proizvodnja toplotne energije potekala skladna z zahtevami, ki jih določa Energetski zakon. Predlagana investicija ima pozitivne ekološke vplive, zmanjšane bodo škodljive emisije v zrak, hkrati pa bo šlo za proizvodnjo toplotne in električne energije.
- Nadzorni svet je prejel odgovore na zastavljena vprašanja v zvezi z uporabo sredstev iz naslova nerazporejenega dobička družbe. Odločitev o tem, da družba del sredstev iz naslova nerazporejenega dobička nameni za neprofitno gradnjo, sprejeme občinski svet.

Ocenjujemo, da je sodelovanje s poslovodstvom potekalo profesionalno, primerno in korektno, na ustrezni ravni, da smo bili sproti in temeljito obveščeni o vseh pomembnejših poslovnih dogodkih, vezanih na poslovanje družbe in vse leto dejavno sodelovali.

Nadzorni svet ugotavlja, da se poslovodstvo v danih okoliščinah poslovanja ustrezno odziva na razmere gospodarjenja in izraženo voljo deležnikov njenih storitev.

Pomemben je tudi prispevek zaposlenih, ki s svojimi izkušnjami in poznavanjem področja dela, prispevajo k uspešnemu poslovanju.

Nadzorni svet ugotavlja, da je bila realizirana večina sklepov iz leta 2017 in s tem dosežen plan družbe, da je pozitivno poslovanje družbe v letu 2017 predvsem odraz dobro zastavljenih ciljev, ki si jih je družba zastavila v poslovnem načrtu. Ugotavlja se, da je na področju energetike, v zvezi z zagotavljanjem dobave toplotne energije potrebno storiti vse, da bo zagotovljena varnost uporabnikov predvsem v smislu, da je možno v vsakem trenutku pristopiti k obnovi kotlovnice Prevrata, v skladu z dogovorjenimi in potrjenimi planiranimi investicijami.

Stanje terjatev družbe je še vedno na ravni potrebne skrbnosti in nadzora. Nadzorni svet bo tudi v prihodnje dogajanje tega področja skrbno spremljal in analiziral ukrepe poslovodstva.

Nadzorni svet ocenjuje, da je bilo delo uprave uspešno.

3

2. Preveritev in potrditev letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2016 in stališče nadzornega sveta do predloga posloводства o uporabi bilančnega dobička

Poslovodstvo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je dne 21.3.2018 predložilo nadzornemu svetu v pregled letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2017. Nadzorni svet ga je obravnaval na 18. redni seji dne 28.3.2018 ter na podlagi preveritev ugotovil:

- da je letno poročilo jasno, pregledno in sestavljeno v skladu z zakonskimi predpisi in standardi;
- da vsebuje vse bistvene podatke in informacije, pomembne za preveritev finančnega stanja, izida poslovanja družbe in za odločanje o njegovi potrditvi.

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja in nadziranja poslovanja in vodenja družbe med poslovnim letom ter na podlagi pregleda letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2017, ki ga je sestavilo in predložilo poslovodstvo, nadzorni svet ocenjuje, da je letno poročilo verodostojen odraz dogajanja in celovita informacija o poslovanju družbe v preteklem letu in nadgrajuje informacije, ki so bile posredovane med poslovnim letom.

Na podlagi preveritev je bilo ugotovljeno, da je družba delno realizirala temeljne planske postavke, ki si jih je zastavila in izkazala dobiček za poslovno leto 2017. Uspela je stabilizirati finančno stanje predvsem v smislu zmanjšanja terjatev, družba pa je s svojim načinom poslovanja še naprej usmerjena k uresničevanju ključnih smernic in zastavljenim planom svojega razvoja. Nadzorni svet ocenjuje, da je poslovodstvo vodilo družbo uspešno, skrbno in skladno s predpisi in akti družbe.

Nadzorni svet je na podlagi preveritev in navedenih ugotovitev soglasno potrdil letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2017, v vsebini, kot mu ga je predložilo poslovodstvo družbe.

V skladu z določbo ZGD-1, družba oblikuje zakonske rezerve v višini 10% osnovnega kapitala, kar znaša 223.200 EUR. Skupni znesek oblikovanih rezerv znaša na dan 31.12.2017: 299.827,29 EUR, od tega znašajo zakonske rezerve 182.165,11 EUR, kapitalske rezerve pa 117.662,18 EUR.

Ker oblikovane rezerve presegajo najnižjo zakonsko določeno vrednost, poslovodstvo družbe predlaga nadzornemu svetu, da ostane celotni čisti dobiček za poslovno leto 2017 nerazporejen.

Nadzorni svet je ugotovil, da je predlog o uporabi bilančnega dobička v skladu z zakonodajo in poslovno politiko družbe, zato soglaš s predlogom posloводства, da celotni čisti dobiček za poslovno leto 2017 ostane nerazporejen in ga v predlagani obliki posreduje v potrditev ustanovitelju.

3. Zaključek

Nadzorni svet izreka poslovnim partnerjem, lastniku družbe, poslovodstvu in vsem zaposlenim zahvalo za njihov prispevek oz. vložen trud v preteklem letu. Posebna zahvala gre deležnikom, ki ostajajo zvesti storitvam družbe.

Podpiramo poslovne načrte družbe, skupaj s poslovodstvom si bomo še naprej prizadevali za nadaljnji razvoj družbe s poudarkom na kvalitetnem izvajanju storitev in širjenju dejavnosti družbe. S skupnimi močmi in sodelovanjem lahko dosežemo začrtano pot, ki bo dolgoročno vzdržna, uspešna in v zadovoljstvo vsem, ki smo odgovorni za zastavljene cilje družbe.

V Slov. Konjicah, 21.3.2018



PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA
Branko BRAČKO

Kratek povzetek letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2017

UVOD

Poročilo je pripravljeno v skladu z določbami Zakona o gospodarskih družbah, osnova za računovodske podatke je obračun po fakturirani realizaciji.

Družba pri svojem poslovanju ne izvaja naročanja v skladu z zakonom o javnih naročilih, razen za področja, kjer še vedno opravlja gospodarsko javno službo (ogrevanje) in porabo javnih sredstev (gradnja neprofitnih stanovanj ipd.). V letu 2017 nismo izvedli nobenega javnega naročila, smo pa sodelovali na javnih razpisih kot ponudniki.

Na področjih delovanja družbe sta leto 2017 najbolj zaznamovala gradnja in prodaja tretjega večstanovanjskega objekta v Sp. Prelogah, ter širitev področja upravljanja na Šentjursko-Šmarski konec zaradi propada največjega celjskega upravnika.

STANOVANJSKA GRADNJA

Že v letu 2015 smo se odločili oživiti tržno gradnjo stanovanj. Pričeli z gradnjo drugega večstanovanjskega objekta na Spodnjih Prelogah, katerega smo v celoti prodali že leta 2016, zato smo v letu 2017 zgradili še tretji objekt na tej lokaciji. Že v letu 2017 smo prodali in napolnili vsa stanovanja, kar je krepko več, kot smo planirali (po planu naj bi prodali 7 stanovanj, dejansko smo prodali vseh 11). To dejstvo ima seveda velik vpliv na realizacijo in tudi poslovni rezultat celotnega podjetja, prav tako predstavlja izhodišče za nadaljno stanovanjsko gradnjo. Tudi zato smo v letu 2017 pospešeno iskali primerna zemljišča za nadaljno večstanovanjsko gradnjo. Evidentirali smo več možnih lokacij, za nekatere še usklajujemo cene in pogoje, kupili pa smo preko 4000 m² veliko stavbno zemljišče v Zrečah. Zanj smo se odločili zaradi priložnosti, saj je zemljišče kupljeno na 5. dražbi, z ustrezno znižano ceno.

OGREVANJE

Temperaturni primanjkljaj je bil v letu 2017 višji kot v nekaj preteklih letih, kar pa se ne prezentira preko povečane prodaje toplotne energije. Iz daljinskega sistema mesta Slovenske Konjice smo prodali 4051 MWh toplote (2016: 4035 MWh), kar pomeni zmanjšanje prodaje za 11 % glede na leto 2011. To je povezano seveda tudi z energetskimi prenovami objektov, ki so priključeni na toplovodni sistem v mestu.

V kotlovnici Prevrata v lanskem letu nismo izvajali večjih vzdrževalnih del, smo pa zaradi puščanja zamenjali cevi toplovoda na odseku Mestni trg 11-Mestni trg 1. Etapno prenavljamo primarne odseke toplovoda, vendar ne glede na prenove so se nam na nekaterih odsekih, večkrat tudi na sekundarnih priključkih objektov, pojavile dodatne kalvarije, katere je bilo v nekaterih primerih težko locirati. Zato so nam povzročile večje izgube tople vode. Ena bistvenih nalog v podjetju tudi za v bodoče je seveda obvladovanje izgub na toplovodu, ki so bile v letu 2017 enake kot leto poprej (približno 23 %, velik, skoraj tretinski delež je potrebno pripisati izgubam zaradi spuščanja tople vode preden se kalvarija locira in odpravi). Izvedli smo tudi lepотно barvanje kotlovnice.

V letu 2012 smo zaključili prvo fazo investicije v prenavo kotlovnice na Prevratu, tako je sedaj osnovni energent kotlovnice zemeljski plin (vgradnja kotla moči 2,2 Mw), popolnoma pa smo prenavili tudi črpališče kotlovnice. S prenavo in novim energentom smo z pričetkom kurilne sezone 10/2012/2013 znižali povprečno ceno ogrevanja v mestu Slov. Konjice za 17,3 %. V letu 2014 smo pridobili gradbeno dovoljenje za dokončno prenavo kotlovnice Prevrata. Konec leta 2017 je država preko svojih skladov pripravila razpis, ki omogoča subvencije električne energije proizvedene iz kogeneracije, kar ponovno omogoča gradnjo naprav za sproizvodnjo električne in toplotne energije, kot to zajema projekt kotlovnice Prevrata. Na podporno shemo za izgradnjo oz. izrabo SPTE smo se prijavi in ob pisanju tega poročila, je že tudi znano, da smo bili izbrani v podporno shemo za izgradnjo kogeneracije.

Oblikovanje cen je seveda nadzorovano s strani Agencije za energijo. Nabavna cena zemeljskega plina se je od januarja do decembra 2017 povišala za 12 %, nabavna cena toplote pa za 5,8 %. Naša cena toplote za končnega uporabnika pa se je povišala za 5 %. Fiksni del cen je ostal v letu 2017 nespremenjen.

V Toplotni oskrbi Loče zaenkrat ostajamo pri solastniškem delu 15 %, vendar je ostali delež po prodaji seleža države sedaj v lasti Žagarstva Cugmeister, tako da na poslovanje nimamo več nobenega vpliva. Še naprej izvajamo zgolj storitev obračunavanja za Toplotno oskrbo Loče. V skladu z medsebojno poslovno pogodbo s podjetjem Petrol smo tudi v letu 2017 upravljali s sistemom na lesno biomaso v občini Oplotnica.

V letu 2017 beležimo povečanje obsega vzdrževalnih del, ki smo jih izvajali za zunanje naročnike, kakor tudi vrednosti prodanega blaga. Ti postavki precej nihata glede na naročila naših strank, saj to dejavnost izvajamo predvsem kot sinergijsko dejavnost k ogrevanju.

UPRAVLJANJE

Največ dela in energije smo vložili v upravljanje večstanovanjskih objektov, tokrat predvsem v povezavi z propadom največjega celjskega upravnika in s tem povezano akcijo pridobivanja novih objektov v upravljanje. Tako smo pridobili v upravljanje novih 35 večstanovanjskih objektov z 551 enotami, tudi na območjih, kjer do sedaj še nismo bili prisotni (Šentjur, Šmarje).

Še naprej se trudimo nadomeščat fosilna goriva z obnovljivimi viri in pospeševati učinkovito rabo energije, tudi na nivojih posameznih kotlovnih v večstanovanjskih objektih. Prav tako pospešujemo energetske preнове večstanovanjskih objektov. Zato najemamo kredite kot zastopniki (upravniki) etažnih lastnikov večstanovanjskih objektov, predvsem pri izvedbi večjih del (nove strehe, fasade, oprema kotlovnih), kot zavarovanje pa nastopajo bodoča vplačila v rezervni sklad, v skladu z določili Stanovanjskega zakona pa takšne obveznosti naša družba vodi izvenbilančno. V letu 2017 smo za etažne lastnike izvedli dve celoviti energetske prenovi objekta, vsaka je bila vredna skoraj 300 tisoč evrov (Ulica Frankolovskih žrtev 34, Celje in Ulica Toneta Melive 8, Slovenske Konjice). Izvedli smo še dve toplotnoizolacijski fasadi in sicer Škalska cesta 14, Slovenske Konjice in Ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur. Prav tako smo zamenjali kritino in sanirali streho na dveh večstanovanjskih objektih. Skupno smo izvedli za preko milijon evrov vzdrževalnih del na večstanovanjskih objektih in pridobili preko 100 tisoč evrov nepovratnih sredstev za etažne lastnike.

OSTALE DEJAVNOSTI

Dejavnost vzdrževanja nepremičnin z lastnim vzdrževalnim servisom je pričela upadati, kar je povezano predvsem z kadri. Zagotavljali smo predvsem manjša nujna dela, vzdrževanja na strojnih instalacijah in kanalizaciji ter seveda vsa hišniška dela po sklenjenih pogodbah. Podobno se je zmanjšal tudi obseg inženiringa, kjer smo izvajali predvsem vzdrževalna dela na upravni enoti in obnovo garderob v športni dvorani.

Še naprej smo izvajali upravljanje za ostale institucionalne lastnike po sklenjenih pogodbah. Občina SI. Konjice je namenila za upravljanje in vzdrževanje lastnih nepremičnin 240 tisoč evrov, kateri so bili porabljeni v skladu s planom. Presežek vrednosti izvedenih del, ki nastaja zaradi različnega načina obračuna vsak konec leta, se je zmanjšal v skladu s planom iz 76 na 67 tisoč evrov.

PODJETJE SKUPAJ

Nadaljevali smo prenovu oz. zamenjavo celotnega informacijskega sistema družbe, nabavljali osnovna sredstva v skladu s potrebami, kupili pa smo tudi novo dostavno vozilo.

Vse obveznosti iz najetih kreditov smo v celoti in pravočasno izpolnjevali, novih kreditov pa razen kratkoročnega za gradnjo objekta na Sp. Prelogah, ki smo ga odplačali že pred koncem leta 2017, nismo najemali kljub temu, da smo za potrebe nadaljnje tržne gradnje kupili stavbno zemljišče. Prodali smo eno stanovanje na ulici Toneta Melive, ki je z drugimi stanovanji predstavljalo zavarovanje leasinga za nakup stanovanj, najetega leta 2006. Ob tej prodaji stanovanja smo v celoti predhodno poplačali najet leasing nepremičnin ter tako zmanjšali zadolžitev podjetja.

Vrednost terjatev podjetja se je sicer povečala, vendar na račun nezapadlih terjatev, kar je seveda povezano z povečanjem obsega dejavnosti in zaključevanjem večjih vzdrževalnih del. Zapadle terjatve pa so se zmanjšale, dolgoročno zapadle za četrtno. Likvidnost podjetja je bila tokom celotnega leta dobra, tako da ob spremljanju denarnega toka nismo zaznavali nikakršnih likvidnostnih težav.

V letu 2017 sta dva delavca odšla na čakanje pred upokojitvijo, zato smo zaposlili enega in pol novega delavca, prav tako pa smo zaposlili delavca, ki je preteklo leto delal po pogodbi. Vse zaposlitve so izvedene za določen čas.

Realizacija podjetja je višja kot pretekla leta in to ne samo iz naslova novogradenj in prodaje stanovanj, temveč tudi iz naslova upravljanja ter vzdrževalnih in drugih storitev. V primerjavi s preteklim letom je skupna realizacija večja za 10 % od realizacije 2016 oz. 17 % od planirane. Tudi odhodki so višji in sicer za 22 % od realizacije 2016 in 5 % od plana.

Praktično vsi prihodki so se povečali, razen prihodkov iz sodnih postopkov in zamudnih obresti, najbolj prihodki od prodaje blaga, saj smo sami dobavljali nekatere artikle gradnji in vzdrževanju.

Odhodki so višji za 22% glede na realizacijo oz. za 5 % glede na plan. Povečala se je nabavna vrednost prodanega blaga (glej prihodke), več postavk na kontih storitev (povezano predvsem s širitvijo poslovanja), stroški dela (zaradi nove zaposlitve ter obeh odpravnin in jubilejnih nagrad, obenem smo v letu 2017 uskladili plače in potrdili napredovanja v skladu z akti družbe). Zaradi davčnega poročila se nam je med odhodki pojavil tudi odhodek zaradi prodaje osnovnega sredstva.

Vsakoletno oblikovanje popravkov terjatev v višini davčno priznanih stroškov, v skladu z večletnimi izkušnjami, povsem zadošča za dejanske vrednosti odpisov. Tudi letos smo oblikovali popravke terjatev v višini povprečja dejanskih odpisov zadnjih treh let.

Zaradi dobre prodaje novozgrajenih stanovanj so se zaloge namesto planiranega povečanja v vrednosti 70 tisoč €, dejansko zmanjšale za 130 tisoč €. Povečal se je tudi kazalnik EBITDA za 21 %, pa tudi dodana vrednost na zaposlenega je višja za 9 %.

Dobiček pred obdavčitvijo znaša 111.383 €, kar je največji dobiček, ki smo ga ustvarili v tem podjetju.

V letu 2017 smo bili podpisniki Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami. Prav tako je družba v letu 2013 pridobila spletni certifikat Excellent Small and Medium Enterprises, katerega smo imeli tudi v letu 2017, v letu 2017 pa smo pridobili certifikat Zaupanja vreden upravnik.

direktor
Tomaž Rihtaršič, dipl.inž.gr.

