



POSLOVNI PLAN

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o.

ZA LETO 2018

Slovenske Konjice, 03.01.2018

KAZALO VSEBINE:

I. SPLOŠNI DEL	3-5
1. Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.	3
2. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.....	3-4
3. Viri financiranja.....	S
4. Smernice za oblikovanje plana.....	S
II. OPISNI IN FINANČNI PLANI 2018	6-21
1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih.....	6
A. Upravljanje z nepremičninami splošno (SM 30).....	6-9
B. Vzdrževanje in upravljanje po individ. pogodbah (SM 300)....	10-12
C. Inženiring in projektno vodenje(SM 310).....	13
D. Neprofitni najem (SM 111).....	13
E. Tržne nepremičnine in novogradnje (SM S20)	14
F. Ogrevanje (SM 600).....	15-18
G. Uprava (SM S00).....	18
2. Finančni plan družbe.....	19
A. Terjatve.....	19
B. Dolgoročne ohveznosti in zadolževanje.....	20
C. Komentar poslovnega izvida podjetja.....	20
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	20
III. ZAKLJUČEK	Z1
IV. TABELARIČNI PRIKAZ FINANČNEGA PLANA PODJETJA SKUPAJ TER PO POSAMEZNIH STM - priloga	
- Skupaj d.o.o.	1-2
- Upravljanje (SM 30)	3-4
- Vzdrževanje (SM 300)	5-6
- Inženiring (SM 310).....	7-8
- Uprava (SM 500)	9-10
- Neprofitni najem (SM 111).....	11-12
- Novogradnje (SM 520)	13-14
- Ogrevanje (SM 600)	15-16

I. SPLOŠNI DEL

1. Predstavitev osnovnih podatkov podjetja

Firma: Stanovanjsko podjetje Konjice, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.
Skrajšano ime: Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.
Sedež: Mestni trg 12, Slovenske Konjice
Matična številka: S968526
Davčna številka: 2164940S
TR : 61000-000S277050 (Delavska hranilnica d.d.)
05100-8014811407 (Abanka d.d.)
Osnovni kapital: 2,232.000,00 € (Občina Slovenske Konjice)

Telefon: 03-759-27-16
Fax: 03-575-47-67
E-mail: info@spkonjice.si
Splet: www.spkonjice.si

Lastnica in hkrati ustanoviteljica Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. je Občina Slovenske Konjice

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima sedemčlanski nadzorni svet, ki ga sestavlja šest članov, ki jih imenuje lastnik, ter enega predstavnika delavcev.

Člani nadzornega sveta so:

Branko Bračko –predsednik
Marko Cigler – namestnik predsednika
Branko Plankelj
Boris Škrinjar
Anton Noner
Stane Frim
Vitko Črep – predstavnik delavcev

Uprava Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. je enočlanska, predstavlja jo direktor družbe.

Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. je bilo ustanovljeno kot Stanovanjski sklad občine Slovenske Konjice z vpisom v sodni register dne 13.05.1998, preoblikovano v Javni Stanovanjski sklad občine Slovenske Konjice z vpisom v sodni register dne 26.05.2004, ki se je preoblikoval v Javni nepremičninski zavod Občine Slovenske Konjice z vpisom v sodni register dne 2.1.2010. Preoblikovanje v Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. pa je bilo vpisano v sodni register 30.09.2010.

2. Dejavnosti podjetja

Namen družbe je poslovanje in upravljanje z nepremičninami, vzpodhujanje razvoja na stanovanjskem področju tako z gradnjo in pridobivanjem novih neprofitnih, javnih najemnih in tržnih stanovanj, kakor tudi z adaptacijo obstoječega stanovanjskega fonda, Izvajanje prenove in vzdrževanje obstoječih stanovanj in drugih objektov ter proizvodnja in distribucija tople vode za ogrevanje stavb.

Družba je registrirana za opravljanje sledečih dejavnosti:

- D 35.210 Proizvodnja plina
- D 35.220 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži
- D 35.230 Trgovanje s plinastimi gorivi po plinovodni mreži
- D 35.300 Oskrba s paro in vročo vodo
- F 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov
- F 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- F 42.110 Gradnja cest
- F 42.130 Gradnja mostov in predorov
- F 42.210 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline
- F 42.220 Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
- F 42.910 Gradnja vodnih objektov
- F 43.110 Rušenje objektov
- F 43.120 Zemeljska pripravljalna dela
- F 43.130 Testno vrtanje in sondiranje
- F 43.210 Inštaliranje električnih napeljav in naprav
- F 43.220 Inštaliranje vodovodnih, plinskih in ogrevalnih napeljav in naprav
- F 43.290 Drugo inštaliranje pri gradnjah
- F 43.310 Fasaderska in štukaderska dela
- F 43.320 Vgrajevanje stavbnega pohištva
- F 43.330 Oblaganje tal in sten
- F 43.341 Steklarska dela
- F 43.342 Pleskarska dela
- F 43.390 Druga zaključna gradbena dela
- F 43.910 Postavljanje ostrešij in krovskih dela
- F 43.990 Druga specializirana gradbena dela
- G 46.120 Posredništvo pri prodaji goriv, rud, kovin, tehničnih kemikalij
- G 46.130 Posredništvo pri prodaji lesa in gradbenega materiala
- G 46.150 Posredništvo pri prodaji pohištva, predmetov in naprav za gospodinjstvo in železnine
- G 46.190 Nespecializirano posredništvo pri prodaji raznovrstnih izdelkov
- J 63.110 Obdelava podatkov in s tem povezane dejavnosti
- K 64.910 Dejavnost finančnega zakupa
- K 64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti fin. storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov
- L 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- L 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
- L 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- L 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- M 71.111 Arhitekturno projektiranje
- M 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- M 71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
- M 71.200 Tehnično preizkušanje in analiziranje
- M 73.110 Dejavnost oglaševalskih agencij
- M 73.120 Posredovanje oglaševalskega prostora
- M 73.200 Raziskovanje trga in javnega mnenja
- N 77.110 Dajanje lahkih motornih vozil v najem in zakup
- N 77.290 Dajanje drugih izdelkov za široko rabo v najem in zakup
- N 77.320 Dajanje gradbenih strojev in opreme v najem in zakup
- N 77.390 Dajanje drugih strojev, naprav in opredmetenih sredstev v najem in zakup
- N 80.100 Varovanje
- N 80.200 Nadzorovanje delovanja varovalnih sistemov
- N 80.300 Poizvedovalne dejavnosti
- N 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- N 81.210 Splošno čiščenje stavb
- N 81.220 Drugo čiščenje stavb, industrijskih naprav in opreme
- N 81.290 Čiščenje cest in drugo čiščenje
- N 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice

3. Viri financiranja

Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se financira z prodajo lastnih storitev in proizvodov, kar pa zajema financiranje iz različnih virov, ki so:

- sredstva pridobljena iz dejavnosti podeljenih koncesij, kjer se storitve zaračunavajo po sistemu nadzorovanih cen (ogrevanje),
- sredstva pridobljena iz drugih tržnih dejavnosti kot so upravljanje in vzdrževanje nepremičnin, prodaja blaga, ter prihodki iz drugih storitvenih dejavnosti,
- sredstva pridobljena z gradnjo in prodajo tržnih stanovanj, oz. z dejavnostjo nepremičninskega posrednika
- sredstva pridobljena za gradnjo in nakup neprofitnih stanovanj, katera se zagotavljajo iz predvsem iz treh virov, ti so občinski proračun, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in lastna sredstva oz. najeti krediti,
- odškodnine, subvencije in kohezijska sredstva.

4. Smernice za oblikovanje plana

V letu 2017 smo s pridobitvijo uporabnega dovoljenja ter predajo vseh stanovanj novim lastnikom zaključili gradnjo tretjega večstanovanjskega objekta na Sp. Prelogah. Tako imamo v treh objektih v Sp. Prelogah v lasti še dve stanovanji, enega v najemu z odkupno klavzulo ter enega oddanega v stroškovni najem. Povpraševanje po novih stanovanjih se povečuje, zato smo za leto 2018 pripravili projekte gradnje več novih stanovanjskih objektov. Zgradili bomo še četrti večstanovanjski objekt na Sp. Prelogah, pričeli z gradnjo stanovanjskega kompleksa na Slomškovi ulici (Serajnikovo), prav tako pa smo v fazi priprave pričetka gradnje dveh večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji, enega v Slovenskih Konjicah (Preloge) ter enega v Zrečah (Mladinska ulica). Oba nameravamo zgraditi v sodelovanju z občinama ob soinvestitorstvu Stanovanjskega sklad Republike Slovenije, j.s. (v nadaljevanju SSR5). Še naprej pa bomo tudi kupovali primerna stavbna zemljišča in druge nepremičnine za izvajanje tržnih projektov.

Za kotlovnico Prevrata imamo pripravljeno nadaljevanje prenove v skladu z pridobljenim gradbenim dovoljenjem, in sicer vgradnjo pol megavatne plinske kogeneracije. Projekt je prijavljen za sofinanciranje s strani Eko sklada, j.s. (v nadaljevanju Eko sklad) in bo po odobritvi subvencije izveden po pogodbi z lastnikom kotlovnice, to je občino Slovenske Konjice na enak način, kot smo pred leti izvedli prvo fazo prenove kotlovnice z vgradnjo plinske peči, torej brez obremenitve proračuna. Izvedena investicija v prenovi kotlovnice Prevrata se bo vodila kot lastna investicija družbe (povečanje vrednosti osnovnih sredstev, stroški obresti na najete kredite, stroški amortizacije in prihodki iz prodaje električne energije se bodo uporabljali za odplačilo namenskega najetega kredita). V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice, bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrata, katero bomo porabljali za tekoče in investicijsko vzdrževanje, za leto 2018 je predviden obnova dimnika na Prevratu. Nadaljevali bomo tudi s projektom daljinskega nadzora toplovodnih podpostaj.

V letu 2018 imamo skupaj z etažnimi lastniki namen izvesti več precej obsežnih investicij tako energetskih prenov objektov, kakor tudi zamenjav streh. Ob tem moramo v Šentjurju prenoviti sisteme ogrevanja v dveh kotlovnica, ki smo ju dobili v upravljanje v letu 2017 in napajata z toplotno energijo vsaka preko 100 stanovanj. Za vse te investicije bomo pridobili subvencije, kjer bo to le mogoče. Še vedno prihaja do nezadovoljstva s posameznimi upravniki, kar je povezano predvsem z likvidnostnimi težavami in organiziranostjo upravnikov. Na teh območjih bomo še naprej izvajali reklamne akcije s ciljem pridobivanja objektov v upravljanje.

Še naprej bomo spodbujali energetske prenove večstanovanjskih in drugih objektov, ter pomagali pridobivati ustrezne subvencije za lastnike stavb, ki se bodo za takšno prenovi odločili. Ta dejavnost seveda nima posebnega vpliva na finančni rezultat podjetja (razen da vpliva na zmanjševanje obsega realizacije podjetja iz naslova ogrevanja), ima pa velik vpliv na energetske bilance občine in s tem pripomore tudi k znižanju onesnaževanja okolja.

V letu 2018 bomo dokončno prešli na nov informacijski sistem, s čimer želimo zagotoviti čimboljše preglednost nad poslovanjem ter postati odzivnejši za naše stranke. Planiramo nahaviti še drugi električni avto, tokrat za potrebe potujoče pisarne, torej za upravljanje stanovanj. Trudili se bomo delati tako, da hodo etažni lastniki z nami zadovoljni in bomo s pomočjo reklamnih akcij poskušali pridobivati nove objekte v upravljanje.

Finančni plan je podan po sistemu fakturirane realizacije, naravnano precej optimistično, v pričakovanju nadaljnje rasti stanovanjskega področja.

II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2018

1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih

Dejavnost Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se vrši na štirih večjih področjih, in sicer upravljanje z nepremičninami, vzdrževanje nepremičnin, gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih objektov ter izvajanje ogrevanja. Za potrebe obračuna imamo oblikovanih več stroškovnih mest, ki se delno med sabo prepletajo in tudi sovpadajo. Za lažji prikaz v bodoče smo nekatera področja iz prejšnjih obračunskih obdobj poenotili in združili, saj se nam je to zdelo smiselno in preglednejše. Tako so v nadaljevanju plana prikazana naslednja stroškovna mesta:

- Upravljanje
- Vzdrževanje in upravljanje po individualnih pogodbah
- Inženiring in projektno vodenje
- Tržne nepremičnine in novogradnje
- Neprofitni najem
- Ogrevanje
- Uprava splošno

Zadnja leta se posamezne dejavnosti, ki jih izvaja družba vse bolj prepletajo, oz. izvajajo nekateri zaposleni naloge za več SM, kar v planu seveda z razporeditvami prihodkov in odhodkov upoštevamo. Se pa zaradi takšnega prerazporejanja delovnega časa na posamezna stroškovna mesta spremeni razporeditev skupnih prihodkov in stroškov, vodenih na SM 500, kar poskušamo v planu čim boljje zajeti s potrebnimi spremembami delilnih ključev.

A. Upravljanje (SM 30)

Na tem SM so zajete enote v upravljanju, ki niso vezane na individualne pogodbe z večjimi lastniki (občina Slov. Konjice, SSRS, Zlati grič, Župnija).

SM upravljanja smo v letu 2017 temeljito reorganizirali in tudi kadrovsko okrepili. Tako smo zaradi preglednosti uvedli administrativnega upravnika, ki je zadolžen za pripravo dokumentacije in korespondence za potrebe upravnikov, zaposlili smo dva upravnika, tako da sedaj to delo opravljajo trije operativni upravniki, s tem da eden izmed njih izvaja tudi projekte inženiringa za druge naročnike. Takšna kadrovska okrepitev je povezana z povečanjem obsega upravljanja, saj smo v letu 2017 pridobili v upravljanje 26 novih večstanovanjskih objektov, ki so od sedeža podjetja bolj oddaljeni (Šentjur, Šmarje, Rogaška Slatina).

V Zrečah še vedno deluje pisarna kot dislocirana enota, za potrebe upravljanja Šentjurja, Šmarja pri Jelšah in Rogaške Slatine pa predvidevamo uvedbo potujoče pisarne, vsaj enkrat tedensko.

V letu 2017 s programsko hišo Pro-bit sodelujemo v razvoju nove programske podpore za upravljanje, katerega nameravamo polno implementirati v poslovanje v letu 2018. Od njega si obetamo večji pregled nad vsemi dogodki in s tem povezano večjo odzivnost.

V začetku leta 2018 se bodo izvedli zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za leto 2018; predstavitve zakonskih sprememb, sprejetje raznih sklepov po potrebi, seznanitvijo s predlogi oz. pripombami etažnih lastnikov ipd. V kolikor bo s strani etažnih lastnikov zahteva po sklicu izrednega zbora etažnih lastnikov, v primeru večjih vzdrževalnih del, razrešitvijo večjega problema, ipd., se bo tudi med letom sklical zbor etažnih lastnikov za objekt, kjer se bo pojavila potreba.

Ob zaključku leta 2017 smo organizirali srečanje predstavnikov večstanovanjskih objektov, kjer smo predstavili in obravnavali najbolj pereče zadeve tega področja, takrat predvsem energetske vidike na večstanovanjskih objektih. Zaradi uspešnega druženja in navezovanja stikov s našimi strankami, planiramo izvesti podobno srečanje konec leta 2018.

V letu 2018 se bodo izvrševala razna sanacijska in vzdrževalna dela na posameznih objektih v skladu s sprejetim planom vzdrževanja na zboru etažnih lastnikov, prav tako se bodo tekoče in urgentno izvajala dela v raznih

intervencijskih primerih. Vzpodbuditi želimo čim več objektov za odločitev za energetska prenova (predvsem v toplotne ovoje, nizkoenergijsko zunanje stavbno pohištvo ipd.), kjer bomo nudili tudi vso potrebno podporo za pridobitev vseh razpoložljivih subvencij.

Za etažne lastnike se bodo pripravljali razni sklepi, pogodbe z dobavitelji oz. izvajalci, dogovori med etažnimi lastniki, zakonsko predpisana poročila etažnim lastnikom ter urejale in izvrševale naloge na podlagi zakonskih sprememb. V skladu z zakonskimi predpisi se bodo izvedeli razni letni pregledi inštalacij, naprav, po objektih (gasilniki, izvajanje pregledov s strani odgovorne osebe za požarno varnost, pregledi dvigal...).

Vodili se bodo postopki izvajanja raznih vzdrževalnih in investicijskih del na objektu s strani zunanjih izvajalcev.

Še naprej se bodo izvajale naloge kot so:

- opravljanje strokovno tehničnih in razvojnih nalog,
- samostojno vodenje postopkov na delovnem področju v skladu z veljavno zakonodajo
- tekoče spremljanje in upoštevanje veljavne zakonodaje
- priprava plana vzdrževanja objektov
- sodelovanje, kontrola in prevzem zaključenih investicijskih in vzdrževalnih delih
- vodenje evidence objektov, lastnikov in najemnikov stanovanj in poslovnih prostorov
- primopredaje stanovanj in poslovnih prostorov
- načrtovanje, organiziranje, koordiniranje in nadzor obratovanja objektov in naprav
- planiranje, spremljanje porabe in priprava finančnih poročil o porabi sredstev za dejavnosti iz delovnega področja
- priprava zakonsko predpisanih poročil etažnim lastnikom,
- izdaja soglasij iz delovnega področja
- nadziranje izvajanja in ukrepov v primerih neupoštevanja predpisov
- načrtovanje razvoja dejavnosti, izvajanja nalog, vodenje evidenc
- priprava osnov za splošne akte, pogodbe, in druge dokumente s področja dejavnosti
- priprava poročil, analiz in obrazložitev
- vodenje postopka javnih naročil z delovnega področja ter priprava pogodb z izvajalci
- pregled in kontrola računovodskih listin v skladu s pooblastili
- urejanje reklamacij v zvezi z izdanimi računi
- likvidiranje računov delovnega področja dela
- priprava pomembnih, obvestil, novosti, delovnega področja za spletno stran družbe

Še naprej bomo na tem področju z določenimi ukrepi pospeševali povečevanje števila komitentov, ki plačujejo storitve preko direktnih obremenitev in e-računov ter uporabo naših spletnih strani za vpogled v obračunane storitve. S takšnimi ukrepi želimo zmanjšati obremenitve zaposlenih in obenem zagotoviti enostavnejše in preglednejše poslovanje. Obenem nudimo plačilo naših položnic na javni blagajni (v okviru DH in na javni blagajni občine Šentjur) brez provizije.

Urejajo se tudi novi računi za rezervne sklade objektov, saj nekatere banke ponujajo vsaj delno prilagojene rešitve. Cilj je predvsem v uskladitvi z zakonskimi zahtevami ter v zmanjševanju stroškov. Seveda je zamenjava banke nosilke računov rezervnih skladov objektov pogojena predvsem z možnostmi zagotovitve najema kredita v breme rezervnih skladov za namen večjih vzdrževalnih del. Še naprej bomo večini etažnih lastnikov, ki so fizične osebe, namesto popusta na upravljanje plačevali požarno zavarovanje njihovih objektov.

Z leti smo postali srednje velik upravnik in s tem kar pomemben člen na področju upravljanja večstanovanjskih objektov v državi. Z zgoraj predstavljenimi ukrepi želimo takšen status tudi najmanj obdržati.

1. OBSEG UPRAVLJANJA OBSEGA PODROČJA SLOVENSkih KONJIC, ZREČ, OPLOTNICE, VITANJA, LOČ, POLJČAN, ROGAŠKE SLATINE, ŠMARJA PRI JELŠAH, ŠENTJURJA IN CELJA – SAMOSTOJNI OBJEKTI

	Leto 2015	Leto 2016	Plan leto 2017	Leto 2017	Plan leto 2018
Upravljanje večstanovanjske, poslovno stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe	78	82	84	109	112
Upravljanje – poslovni objekti	4	4	4	5	5
SKUPAJ	82	86	88	114	117

2. OBSEG UPRAVLJANJA OBSEGA PODROČJA SLOVENSkih KONJIC, ZREČ, OPLOTNICE, VITANJA, LOČ, POLJČAN, ROGAŠKE SLATINE, ŠMARJA PRI JELŠAH, ŠENTJURJA IN CELJA – STANOVANJSKE IN POSLOVNE ENOTE

	Leto 2015	Leto 2016	Plan leto 2017	Leto 2017	Plan leto 2018
Upravljanje stanovanjski in stanovanjsko poslovni objekti	1706	1804	1852	2199	2227
Upravljanje – poslovni objekti	86	86	86	122	122
Skupaj	1792	1890	1938	2321	2340

V letu 2017, smo pridobili v upravljanje, zaradi prenehanja upravljanja Atrija, oz. smo pričeli upravljati na novo 26 objektov oz. 383 enot. Prav tako smo prevzeli v upravljanje objekte in stanovanjske prostore občine Vitanje.

Tudi v letu 2018, bomo izvedli akcijo pridobivanja novih objektov v upravljanje, v kolikor bo povpraševanje s strani lastnikov. V Vojniku bomo v letu 2018 prenehali z upravljanjem enega objekta, po odločitvi lastnikov. Na področju upravljanja, se pričakuje v letu 2018 povečanje upravljanja stavb za 3 večstanovanjske stavbe, oz. za 28 enot.

Od planiranih večjih del na večstanovanjskih objektih so v nadaljevanju prikazani najpomembnejši.

V letu 2018 bomo izvedli na Liptovski 16 energetska sanacijo objekta v vrednosti 100.000 EUR. Projekti so že izvedeni in izvajalci prav tako izbrani. Za sofinanciranje projekta bomo predali dokumentacijo in vlogo na Eko sklad, js.. Predvidevamo pridobitev nepovratne subvencije v višini 25.000 EUR.

Na Škalski 12 se lastniki zanimajo za sanacijo fasade. Glede na njihovo željo bomo pripravili popise in ponudbe. V kolikor bo sprejeto soglasje več kot 75% lastnikov, bomo pristopili k izvedbi, ki je ocenjena na 60.000 EUR.

Na Toneta Melive 4 in 12 v letu 2018 planiramo sanacijo fasade. Predlagali bomo izvedbo hidravličnega uravnoteženja ogrevalnega sistema. Izolacija podstrešja je že izvedena, zato ne moremo na Eko sklad, js, prijaviti celovite energetske prenov. V kolikor bosta izvedena oba ukrepa, bosta ta dva objekta energetska prenovljena. Vrednost obeh investicij se ocenjuje na 220.000 EUR. Ocenjena subvencija je ca. 50.000 EUR.

V letu 2018 se predvideva energetska sanacija Mestnega trg 14 v skupni vrednosti 200.000 EUR. Subvencioniranje Eko sklada, js., pričakujemo v višini 60.000 EUR. Projekti za sanacijo so izdelani. V januarju 2018 planiramo pripravo ponudb in izbiro izvajalca. Na podlagi sprejete odločitve lastnikov, bomo pristopili k izvedbi pomladi ali jeseni 2018. Prav tako smo pričeli z razgovori glede energetske sanacije objektov na Mestnem trgu 12 in 13. Predvidena vrednost energetske sanacije znaša ca. 500.000 EUR.

Na Mestnem trgu 16 je v pomladanskih mesecih 2018, planirana delna sanacija strehe v vrednosti 40.000 EUR. Izvedena bo enokapnica, za kar je bil izdelan projekt in pridobljeno gradbeno dovoljenje.

Na Kajuhovi 6 je v pripravi sanacija fasade in strehe. Celotna vrednost investicije je ca. 140.000 EUR. Planiran rok izvedbe je odvisen od odločitve lastnikov. Sanacija bo izvedena v letu 2018 oz. 2019.

V Zrečah se planira v letu 2018 oz. 2019 energetska sanacija objektov na Cesti na Roglo 11d in Cesta na Roglo 21 v skupni vrednosti 130.000 EUR. S strani Eko sklada je planirana pridobitev subvencij v višini ca. 30.000 EUR.

Na objektih Cesta na Roglo 11e, Cesta na Roglo 11b, Cesta na Roglo 17a, se planirajo v letu 2018 obnove streh, v skupni vrednosti 200.000 EUR. Za sanacijo streh ni možno pridobiti subvencije s strani Eko sklada.

Na Cesti na Roglo 17 se planira zamenjava keramike v skupni vrednosti 15.000 EUR. Poleg navedenega se v letu 2018 planirajo na področju Zreč manjša vzdrževalna dela (vgradnja pohodni plošč, izdelava asfaltne prevleke, širitev parkirišč) v skupni vrednosti ca. 25.000 EUR.

V Šentjurju se v letu 2018 planirajo sanacije kotlovnici. Na tem področju sta dve večji kotlovnici. Zaradi dotrajanosti planiramo v letu 2018 zamenjavo skupnih kotlovnici z individualnimi na objektih. Vsi objekti imajo že pripeljan zemeljski plin do podpostaj. Lastniki so se na zborih 2017 že seznanili in sprejeli odločitve, da v letu 2018 pristopijo k izvedbi novih individualnih plinskih kotlovnici. Za 6 kotlovnici se predvideva vrednost sanacije ca. 180.000 EUR. V tem trenutku za takšen način sanacije ni predvidena subvencija Eko sklada.

Na Miloša Zidanška 10, Šentjur je v naslednjem letu planirana sanacija fasade v vrednosti 80.000 EUR. Predvidena subvencija s strani Eko sklada znaša v višini 16.000 EUR.

V Rogaški Slatini, se na objektu Ulica Kozjanskega odreda 17, predvideva sanacija fasade in toplotna izolacija podstrešja. Vrednost del je v višini 80.000 EUR. Planirana subvencija Eko sklada znaša ca. 24.000 EUR.

Na zborih lastnikov, ki smo jih imeli v letu 2017 smo sprejeli sklepe, ki nadalje vodijo k ukrepom o varčevanju in planiranju energetskih obnov večstanovanjskih objektov. Še vedno tečejo na več objektih povečana varčevanja v rezervne sklade, z namenom investiranja v boljše energetske učinkovitost stavb v prihodnosti. S tem smo zagotovili dosego planiranih sanacij oz. ciljev v krajšem času. Še vedno pazljivo analiziramo finančno stanje na večstanovanjskih objektih pri pripravi finančnih konstrukcij sanacij, da ne bi prihajalo do težav pri odplačevanju investicij.

Na področju priprave ponudb, bomo tudi v bodoče zagotavljali najmanj zakonske normative. Obseg ponudb, ki jih mora pripraviti upravnik v sodelovanju z lastniki je dva do trikrat večji od izvedenih del. Za pripravo večjih projektov bomo vključevali ustrezne strokovnjake oz. pripravili vsaj tri ponudbe, tako, da bodo lahko lastniki izbrali najugodnejšega izvajalca za pripravo projektne dokumentacije. Za vsa večja dela se bodo ponudbe odpirale z možnostjo sodelovanja predstavnikov etažnih lastnikov. Prav tako bomo priporočali najetje nadzornega organa v skladu z Zakonom o graditvi objektov in se bomo zavzemali v zato, da se bo zagotavljal nadzor v skladu z Zakonom o graditvi objektov tudi za vsa velika vzdrževalna dela.

Na zavarovalnice smo v letu 2017 prijavi 13 škodnih primerov. Iz naslova odškodnin smo za račun lastnikov prejeli 5.600 €. Podoben obseg planiramo tudi za leto 2018.

V letu 2018 bomo nadaljevali z večjimi sanacijami na večstanovanjskih objektih in z njimi povezanimi izvedbami finančnih konstrukcij za izvebo obsežnejših sanacij ter skrbeli za zadovoljstvo lastnikov na večstanovanjskih objektih, ki jih upravljamo. Če smo v letu 2017 za etažne lastnike vodili izvedbo del na večjih vzdrževanjih v vrednosti cca 1 mio evrov, želimo takšen trend obdržati tudi v letu 2018.

Na tem SM planiramo povečati dobiček, saj planiramo, da se bodo pokazali učinki lanskoletnega bistvenega povečanja obsega objektov v upravljanju, kakor tudi učinki uvedbe nove informacijske podpore in organiziranosti tega SM. (Gl. tabele 3-4).

B. Vzdrževanje in upravljanje po individualnih pogodbah (SM 300)

Vzdrževalna služba izvaja dela in storitve, ki obsegajo:

- gradbena in sorodna vzdrževalna dela
- komunalne storitve
- storitve povezane z upravljanjem nepremičnin
- druge storitve

Na tem SM se izvaja tudi upravljanje objektov in nepremičnin po pogodbah za individualne lastnike (Občine Slovenske Konjice, Občine Zreče, Stanovanjski sklad RS, Zlati grič itd.), torej vseh večstanovanjskih, pa tudi poslovno stanovanjskih objektov, kjer je en lastnik več kot polovice etažne lastnine.

OBSEG UPRAVLJANJA ZA LASTNIKE VEČIH STANOVANJ

	Leto 2016	Plan leto 2017	Leto 2017	Plan leto 2018
Upravljanje stanovanjski, stanovanjsko poslovni in poslovni objekti	39	40	41	42
Število enot v objektih v upravljanju	206	224	258	268
Upravljanje in vzdrževanje stanovanj po pogodbah	384	402	429	435

Večina storitev vzdrževanja se izvaja na objektih, ki jih upravlja Stanovanjsko podjetje, občasno pa se izvajajo tudi storitve za zunanje naročnike. Precejšen del večjih zahtevnejših storitev se izvaja skupaj v sodelovanju z zunanjimi izvajalci za posamezna področja dela in se kot take zaračunajo naročnikom. V povezavi s temi storitvami se kot lastni prihodki izkazujejo inženiring storitve (organizacija in priprava del ter pripravljala dela), ter storitve oskrbe finančnih terjatev, ki jih zaračunavamo zunanjim izvajalcem.

V letu 2017 smo na objektu Toneta Melive 8 (večinski lastnik Stanovanjski sklad RS) izvedli celovito energetske sanacije, katere skupna predračunska vrednost je 273.519 € brez DDV, ter bo dokončno zaključena v letu 2018.

V letu 2018 se bo uvedla enotna dežurna služba, skupaj z službo ogrevanja, namenjena odpravi posledic izrednih dogodkov, ki se zgodijo izven rednega delovnega časa. To je iz vidika upravljanja zaželeno uslugam vsem našim strankam (pa tudi širše), saj je zagotovljeno dežurstvo v času, ko so tovrstne storitve sicer težje dostopne. Uvedbo enotne službe dežurstva narekuje predvsem racionalizacija in s tem povezani manjši stroški.

Na področju vzdrževanja bo trenutno zaposlen en delavec in vodja vzdrževanja. En delavec se bo delno prestavil v službo ogrevanja. Delavec bo opravljal manjša vzdrževalna dela, poudarek bo na preventivi, po svojih možnostih bo sodeloval pri izvedbi del skupaj z službo ogrevanja in zunanjimi izvajalci del. Prav tako bo izvajal vse naloge hišnika, kjer imamo sklenjeno pogodbo za ta dela.

To SM je zelo pomembno za zagotavljanje vzdrževalnih storitev za področje upravljanja, ki zagotavlja konkurenčno nastopanje na trgu upravljanja nepremičnin in relativno neodvisnost od zunanjih izvajalcev, zato se bomo trudili, da ga v organizacijskem smislu čim bolj racionaliziramo in zagotovimo zanesljivo in hitro izvedbo storitev. Glede na organiziranost v prihodnjem letu planiramo, da bomo še bolj pospešili izvedbo del v smislu inženiringa z vključevanjem podizvajalcev v naše ponudbe.

Vodja vzdrževanja skrbi za pripravo, koordinacijo in obračune opravljenih del. Prav tako skrbi za zbiranje ponudb zunanjih izvajalcev, pripravo predračunov in kasneje za koordinacijo izvajanja vzdrževalnih del za vse objekte, katere upravljamo.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice

Na tem stroškovnem mestu se vodijo in izvajajo tudi vzdrževalna dela in upravljanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice. Zato so vsi proračunski prihodki in odhodki za upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slov. Konjice zajeti na tem stroškovnem mestu.

Plan porabe proračunskih sredstev za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin v lasti občine za leto 2018 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

**UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE KONJICE
PLAN 2018**

	opis	realizacija 2016	plan 2017	realizao. 01-11 2017	ocena 12 2017	ocena realizao. 2017 (3+4)	PLAN 2018	INDEKS plan / real (6:5)
		1	2	3	4	5	6	9
1.	UPRAVLJANJE	17.350	19.000	16.906	1.530	18.436	19.000	103
1.1.	upravljanje	13.887	15.300	13.248	1.200	14.448	15.000	104
1.2.	obračun najemnin	3.663	3.700	3.658	330	3.988	4.000	100
2.	INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	173.755	133.200	128.760	41.700	170.460	156.000	92
2.1.	poslovni prostori	23.783	1.500	21.827	22.000	43.827	23.500	54
2.2.	stanovanjski prostori	149.837	131.500	106.326	19.700	126.026	132.000	105
2.3.	oprema	136	200	606	0	606	500	82
3.	OSTALO	12.552	10.200	15.034	6.250	21.284	16.500	78
3.1.	elektrika	1.335	1.200	2.374	900	3.274	2.500	76
3.2.	ogrevanje	3.702	3.500	6.337	900	7.237	5.000	59
3.3.	zav. premije	3.155	3.200	1.359	4.000	5.359	4.000	75
3.4.	ostale storitve	3.295	1.200	3.630	330	3.960	4.000	101
3.5.	material, drobni inventar	12	100	1.333	120	1.453	1.000	69
3.6.	najemnine - prazna stan.	1.054	1.000	0	0	0	0	0
4.	ODPISI - subsidiarna odg.	14.710	18.800	19.506	0	10.566	9.000	46
A.	SKUPAJ (1+2+3)	218.367	181.200	180.260	40.480	229.746	200.500	87
B.	PLAČILA - proračun	240.400	240.000	122.548	117.452	240.000	240.000	
4.1.	računl pret. leta	65.549	65.906	76.047	0	76.047	71.793	
4.2.	druge občinske nepramičnine	11.438	40.000	5.000	1.000	6.000	10.000	
4.3.	računl tek.leta (B - 4.1. - 4.2.)	163.413	134.094	41.501	115.452	167.963	158.207	
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)						42.293	

Tabela: Plan porabe proračunskih sredstev namenjenih upravljanju in vzdrževanju nepremičnin

V preteklih letih je zaradi nujnih del, ki so bila opravljena v predhodnem letu, prihajalo do večjih zamikov plačil ob prehodu leta. Kot gospodarski subjekt realizacijo izkazujemo po načelu fakturirane realizacije, proračunska poraba pa se evidentira po načelu denarnega toka oz. plačane realizacije, kar je seveda eden od dodatnih vzrokov neskladja med našo realizacijo in prikazom realizacije proračunskih vrednosti vzdrževalnih del.

Takih obveznosti naj bi bilo v skladu z oceno letne realizacije 2017 za 71.793 € za plačilo v letu 2018. Plan za 2018 pa predvideva, da bi se te obveznosti zmanjšale in bi za l. 2018 znašale 42.293 € za plačilo v letu 2019. Tu še vedno želimo doseči številko, ki bi znašala cca 1/12 letne realizacije, torej okoli 20.000 €. Glede na obseg sredstev predvidenih v planu proračuna, ki znaša za to proračunsko postavko 240.000 € in glede na vrednost opravljenih storitev v l. 2017, ki se pokrivajo v proračunu 2018, je prilagojen plan vzdrževalnih del. Predviden obseg dela je usklajen z možnostmi, seveda pa je želja in potreba še mnogo več.

Sicer so planirana proračunska sredstva ustrezna in zadostna za letno realizacijo potrebnih vzdrževalnih del. Za leto 2018 planiramo tudi pridobivanje novih neprofitnih stanovanj za kar naj bi bilo namenjenih 55 tisoč €. Po pokritju tekočih stroškov upravljanja in obračuna najemnin, je za vzdrževalna dela namenjeno 101 tisoč €. Plan porabe po posameznih delih je prikazan v spodnji tabeli.

PLAN VZDRŽEVALNIH DEL NA NEPREMIČNINAH ODČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2018

zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	vrednost €
1.	POSLOVNI PROSTORI			23.500
1.1.	Grajska ulica 9	Dvorec Trebnik A	Ureditev instalacije	5.500
1.2.	Šolska 3 Loče	Streha 100%	Kritina in izolacija podstrešja	18.000
2.	STANOVANJSKI PROSTORI			132.000
2.1.	SKUPNI DELI V ETAŽNI LASTNINI:			24.000
2.1.1.	Toneta Melive 12	Fasada delež 10%	Izvedba fasada	5.000
2.1.2.	Mestni trg 14	Fasada/streha / delež 12,6 %	Zamenjava kritine komplet	7.000
2.1.3.	Mestni trg 11	Fasada/streha / delež 1,4 %	Izvedba fasade	2.000
2.1.4.	Liptovska 16	Fasada/streha / delež 7,2 %	Izvedba fasade	4.000
2.1.5.	Kajuhova 6	Fasada/streha / delež 20 %	Izvedba fasade	6.000
2.2.	DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH:			43.000
2.2.1.	Stari trg 3, Loče	Etaža delno prazna	Preureditev v bivalne enote	10.000
2.2.2.	Stari trg 5	Stavba stanovanjska 100%	Zamenjava kritine	25.000
2.2.3.	Stari trg 21	Stanovanja zasedena	Zamenjava oken	2.500
2.2.4.	Stari trg 23	Stanovanja zasedena	Zamenjava oken	2.500
2.2.5.	Mlača 34	Stanovanje zasedeno	Zamenjava oken	2.000
2.2.6.	Stari trg 14 loča	Stanovanja zasedena	Popravilo kopalnice	1.000
	2.3. OSTALO:			65.000
2.3.1.	Spodnje Preloge	Gradnja stanovanjska stavbe	Nova neprofitna stanovanja	55.000
2.3.2.	Vsi objekti/neprem.		Druga in tekoča vzdrž. dela	10.000
3.	OPREMA			500
	SKUPAJ (1+2+3)			156.000

Tabela: Plan porabe proračunskih sredstev namenjenih vzdrževanju nepremičnin

Iz zgornje tabele je razvidno, da poleg manjših vzdrževalnih del delež predstavljajo tudi stanovanja, ki se pripravljajo za predajo novemu najemniku in pa delež investicijskih vlaganj v skupne dele in naprave stavbe, kjer je občina udeležena zgolj s soudeležbo. V planu je predvidena tudi zamenjava oken na objektih, kjer je to potrebno. Predvidena so investicijska vlaganja v izgradnjo večstanovanjskega objekta, kjer bo občina postala lastnik štirih stanovanj, družba naj bi postala lastnik dveh stanovanj in soinvestitor SSRS 6 stanovanj. Več o tem je napisano na SM neprofitni najem. Prav tako predvidevamo nadaljnje urejanje bivalnih enot na Starem trgu 3, Loče.

Komentar k finančnemu planu SM 300 (tabele stran 5-6)

Za leto 2018 predvidevamo manjšo realizacijo, saj smo zmanjšali število zaposlenih na tem SM, prav tako pa bo del proračunske postavke namenjen novim neprofitnim stanovanjem, s čimer se bo zmanjšal obseg sredstev za vzdrževanje občinskih nepremičnin. Končni rezultat tega SM pa naj bi bilo pozitivno poslovanje z manjšim dobičkom, kar je zadovoljivo glede na to, da s storitvami tega SM zagotavljamo tudi uspešno izvajanje upravljanja.

C. Inženiring in projektno vodenje (SM 310)

To je SM, ki je bilo formirano v letu 2016 in sicer z zunanjim sodelavcem, katerega smo v pričetku leta 2017 zaposlili. Izvajalec je poleg nalog inženiringa prevzel še nekatere druge naloge, predvsem del upravljanja ter skrb za odpravo napak (reklamacij). Sicer pa poleg prej omenjenega delavca, delno na službi inženiringa dela še direktor.

Sicer je v letu 2017 pridobljenih več del, ki so bila izvedena s podizvajalci, kar planiramo tudi za leto 2018. Poizkušali bomo pridobiti vsa investicijsko vzdrževalna dela, ki jih bodo razpisovale javne ustanove v občini, prav tako pa bomo ponudili storitve inženiringa še za druge naročnike, tudi širše. Največje konkretno predvideno delo je 2. faza obnove garderob in sanitarij v športni dvorani v Slovenskih Konjicah. Prav tako se bodo preko te službe vodile nekatere pomembnejše večje obnove objektov, katere upravljamo, pa bomo posle pridobili kot inženiring s podizvajalci.

Na tem SM bo še posebej poudarek na širitvi dejavnosti, zato planiramo, da se bomo udeležili s ponodbami tudi pri posameznih primerih javnih naročilih.

Planiran rezultat je podoben realiziranemu v letu 2017 (gl. tabele 7-8).

D. Neprofitni najem lastnih nepremičnin (SM 111)

Na tem SM izkazzjemo odhodke in prihodke iz naslova neprofitnega najema neprofitnih stanovanj, ki jih ima v lasti Stanovanjsko podjetje.

Zaenkrat je zaradi relativno ugodne starostne strukture stanovanj rezultat še pozitiven, kar pa v bodoče ni za pričakovati, če se oziramo na izkušnje drugih podjetij in vrednost neprofitnih najemnin, ki so v državi administrativno določene in ne dosegajo niti stroškovnih najemnin.

Bomo pa seveda zagotavljali izvedbo vseh nujnih vzdrževalnih del v skladu z veljavnimi standardi, obenem pa se bomo trudili, da bodo stanovanja ves čas oddana v najem. Največjo težavo nam predstavljajo občasne anomalije, ko najemniki v kratkem času zelo uničijo stanovanje. Žal v teh primerih gre po navadi za najemnike brez ali z zelo nizkimi dohodki, tako da izvedba prenove stanovanja bremeni družbo. Podobno je tudi z različnimi subsidiarnimi zahtevki za takšne najemnike.

Na tem SM vodimo tudi stroške za pridobitve novih neprofitnih stanovanj. Ena izmed glavnih nalog, zaradi katere je občina sploh ustanovila Stanovanjski sklad oz. sedanje Stanovanjsko podjetje Konjice, je gradnja novih neprofitnih stanovanj. Za leto 2018 imamo idejno pripravljena 2 projekta pridobivanja neprofitnih stanovanj in sicer enega v občini Slov. Konjice (10-12 stanovanj), ter enega v občini Zreče (6 stanovanj). Obe občini imata pripravljeno zemljišče in del proračunskih sredstev, polovica vseh potrebnih sredstev naj bi prispeval SSRS, manjkajoči del pa Stanovanjsko podjetje, predvidoma iz nerazporejenega dobička preteklih let. S predvidenimi sredstvi bi Stanovanjsko podjetje postalo lastnik dveh stanovanj v Sl. Konjicah in enega v Zrečah. Stanovanji bomo opredelili kot javni najemni stanovanji s stroškovno najemnino, v kolikor nam bo soinvestitorska pogodba to omogočala. V planu finančno še ni predvidenih nobenih učinkov iz teh dveh projektov, saj ta trenutek zaradi pogojev razpisa SSRS še ni znan način izvedbe financiranja obeh investicij, je pa izvedba vsekakor pogojena s angažiranjem sredstev SSRS. Za izvedbo obeh projektov in uporabo nerazporejenega dobička družbe bo potreben dodaten sklep skupščine podjetja, ko bo znan način izvedbe investicij.

Komentar k finančnemu planu SM 111 (tabele stran 11-12)

V letu 2017 smo prodali eno stanovanje, zato je rezultat tega SM izjemno dober. Prodaje so vezane na povpraševanja najemnikov, zato jih za leto 2018 ne planiramo, za posledico je za prihodnje leto predviden rezultat pozitivna ničla, torej naj bi po planu porabili vsa sredstva, ki jih pridobimo iz naslova neprofitnih najemnin. Vkolikor se ne bodo pojavili kakšni posebni dogodki in potreba po prekomernem vzdrževanju, tudi v bodoče pričakujemo poslovanje okoli pozitivne ničle, kar je za neprofitni najem stanovanj pričakovano.

E. Investicijske nepremičnine in novogradnje (SM 520)

Za leto 2018 imamo na tem področju smeje načrte, in sicer naj bi pričeli in zaključili gradnjo večstanovanjskega objekta v Sp. Prelogah in pričeli z gradnjo stanovanjskega kompleksa, imenovanega Slomškova 3K, v centru Slov. Konjic. Ob tem nameravamo v letu 2018 kupiti zemljišče za nadaljnjo večstanovanjsko gradnjo (najbližje temu je stavbno zemljišče v Tepanju) in pričeti s postopki pridobivanja prostorske dokumentacije za zemljišča, ki jih imamo oz. jih bomo imeli v lasti (poleg novo nakupljenega zemljišča še zemljišče v Zrečah med trgovino Interspar in blokvnim kompleksom).

Večstanovanjski objekt v Sp. Prelogah je v fazi projektiranja PGD ter naj bi vseboval 7 stanovanj velikosti od dvo- do štiriosobno stanovanje skupne prodajne površine okoli 480 m². Dokončni investicijski načrt še ni narejen, saj še ni pridobljeno GD. Sicer pa je v planu predvidenih stroškov za izgraditev tega objekta še za 520 tisoč €. Predvidevamo prodajo vseh sedmih stanovanj, po aktivaciji obstoječih zalog naj bi iz tega projekta ustvarili dobiček okoli 50 tisoč €.

Projekt Slomškova 3K je v fazi projektiranja. Predvidena je izgradnja treh med sabo s stopnišči povezanih stolpičev s skupaj 32 stanovanji. Stolpiči bodo nasajeni na podzemno garažo s predvidoma 41 parkirnimi mesti. Stanovanja bodo od enosobnega do petsobnega z velikimi stanovanji s panoramskim razgledom na strehi objektov. Skupna bruto površina znaša cca 4300 m², prodajna površina pa okoli 2300 m². Tudi za ta projekt še ni dokončno narejen investicijski načrt, predvidevamo pa stroške gradnje okoli 2,7 mio € oz. skupne stroške v višini preko 3 mio €. Kot že sam opis objekta pove, gre za višje kakovostna stanovanja na odlični lokaciji, zato predvidevamo, da bo tudi prodaja stanovanj dobra. Zaenkrat je v planu za leto 2018 predvideno 500 tisoč € stroškov (prenos v zaloge), tako da ta gradnja še nima vpliva na planiran obračun. Pričetek gradnje predvidevamo v poletnih mesecih 2018, prodaja pa naj bi se pričela v drugi polovici leta. Pri prodaji se nagibamo k instrumentu skrbniških računov, za kar se že pogajamo z bankami. Za ta projekt nameravamo najeti tudi projektno financiranje, vendar verjamemo, da se bomo tega poslužili šele v letu 2019, zato to ni izkazano v planu za 2018.

Nakupljena zemljišča nameravamo opremiti s prostorskimi akti in jih na ta način pripraviti za gradnjo. Seveda je to pogojeno tudi s pripravljenostjo občin za sprejem takšnih aktov, v povezavi s pridobivanjem potrebnih dovoljenj in zemljišč za izvedbo komunalnega urejanja teh območij.

Sicer poskušamo tekoče odpravljati garancijske zahtevke, največje težave imamo tam, kjer je osnovna garancijska doba pretekla (2 leti), pojavljajo pa se zahtevki iz naslova solidnosti gradnje in je obenem izvajalec v stečajnem postopku. Vendar zaenkrat vse te zahtevke uspešno rešujemo. Po vsaki gradnji zagotovimo etažnim lastnikom stanovanj bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi, kar je predvideno tudi za tretji blok na SP. Prelogah. Bančna garancija bo deponirana pri notarju, stroške izdaje pa planiramo prenesti na izvajalca gradnje objekta.

Namensko za nakup stavbnega zemljišča za nadaljnjo večstanovanjsko gradnjo za leto 2018 planiramo najetje kredita v vrednosti cca 200.000 €.

Komentar k finančnemu planu SM 520 (tabele stran 13-14)

Velika nihanja rezultata tega SM so seveda predvsem odraz projektne dela. Ker je za leto 2018 predvidena dokončna prodaja sedmih stanovanj, je planiran dobiček temu ustrezno nižji, kot realizacija v letu 2017, ko smo prodali 11 stanovanj. Seveda pa ob tem vsi stroški ostalih gradenj in komunalnih opremljanj zemljišč povečujejo zaloge, ki jih nameravamo zmanjšati s prodajo dokončanih stanovanj v prihodnjih letih.

F. Ogrevanje 5M 600

Uvod

Na tem SM so neposredno zaposleni trije delavci in sicer dva kurjača, ter pomočnik direktorja za področje energetike. V letu 2018 bomo za delo z ogrevalnih naprav izobrazili še dodatnega delavca s področja vzdrževanja, ki bo deljeno po potrebi delal na ogrevanju in vzdrževanju. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice (za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrata), kurjača v času ogrevalne sezone delata v deljenem oz. podaljšanem delovnem času vsak drugi dan cel dan. V primeru urgentni posegov pa se aktivirata tudi izven delovnega časa. V delovnem času poleg nadzora obratovanja kotlovnice in vseh podpostaj, ter izvajanja ustreznih nastavitvev ter seveda popisa števecov, opravljajo tudi vzdrževalna dela na podpostajah in ogrevalnih sistemih stavb in stanovanj. Pomočnik direktorja ima zahtevano izobrazbo za to delovno mesto, tako da imamo pridobljene ustrezne licence za proizvodnjo in distribucijo tople vode. Ob vodenju tega SM pripravlja del obračunov za končne porabnike do fakturiranja, vodi vsa vzdrževalna dela, tako na samem toplovodnem omrežju in kotlovnici, kakor tudi v stavbah, kar vključuje dogovor, naročilo, nadzor in naročilo izvedbe ter obračun do izdaje fakture, pripravlja pa tudi vso ustrezno dokumentacijo za spremembe nadzorovanih cen in spremlja porabe po posameznih odjemalcih glede na zunanje vplive (imamo lastno vremensko postajo), ter pripravlja vso ostalo potrebno dokumentacijo za potrebe ogrevanja (dogovore, pogodbe, odloke in študije...). Ob tem spremlja delo podjetja Toplotna oskrba d.o.o. v kateri imamo lastniški delež in zanjo vršimo usluge delitve stroškov in izdaje računov in izterjave.

V pripravi plana za leto 2018 smo stroške in prihodke razvrstili na tri področja:

- daljinsko ogrevanje mesta Sl. Konjice
- stroškovna mesta zunanjih kotlovníc v upravljanju
- vzdrževalna dela in zunanje storitve na ogrevalnih sistemih

Pod stroškovnim mestom daljinskega ogrevanja obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo izključno pri izvajanju storitev proizvodnje in distribucije toplotne energije za namene daljinskega ogrevanja. Cena, ki se uporabnikom zaračuna za to področje je oblikovana v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne in je kontrolirana s strani Agencije za energijo.

Pod področjem stroškovna mesta zunanjih kotlovníc obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo pri izvajanju storitev ogrevanja posameznih stavb, ki se ogrevajo iz lastnih kotlovníc. Cena za storitve ogrevanja se zaračuna v obliki akontacije v dvanajstih mesecih in se prilagodi na dejansko nastale stroške.

Pod področjem vzdrževalna dela in zunanje storitve obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo pri izvajanju storitev uslug montaže opreme in nabave goriva.

Predstavitev planiranih rezultatov po področjih:

a) Daljinsko ogrevanje

Za dejavnost podjetja proizvodnja in distribucija topla vode za namen daljinskega ogrevanja geografskega območja mesta Slovenske Konjice, je Občina Slovenske Konjice podjetju za izvajanje te dejavnosti podelila Koncesijo z dobo trajanja 35 let.

Ogrevalna površina enot, ki se oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja znaša 52.929 m², od te površine zajema stanovanjski del 38.161 m², poslovni odjema pa 14.768 m².

Toploto energijo proizvajamo delno sami, delno pa jo odkupujemo od industrijske kotlovnice.

Dejavnost proizvodnje in prodaje toplotne energije močno zavisi od vremenskih pogojev. Zaradi milejših zim se proizvodnja in prodaja toplotne energije iz sezone v sezono zmanjšuje.

Zaradi vse večje osveščenosti odjemalcev toplotne energije glede racionalne in učinkovite rabe energije in razpoložljivih nepovratnih sredstev, ki jih zagotavlja EKO Sklad se vse več etažnih lastnikov odloča za energetske prenove zunanjega ovoja stavbe kaj dodatno vpliva na zmanjšano proizvodnjo in prodajo toplotne energije. Prihranki doseženi s prenovo zunanjega ovoja se gibljejo 20% in 25%.

V letu 2018 planiramo, da bomo prodali cca 4000 MWh toplotne energije. Za proizvodnjo toplotne energije bomo tako potrebovali cca 138.059 sm³ zemeljskega plina iz industrijske kotlovnice pa bomo odkupili cca 3.760 MWh toplotne energije. Za pogon električnih naprav bomo potrebovali 36.584 kWh električne energije.

Cene za toplotno energijo se bodo tudi v letu 2018 oblikovale v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce. Cena se lahko spreminjala v skladu s spremembo cen vhodnih energentov. Ob vsakokratni spremembi cene toplotne energije moramo o tem obvestiti Agencijo za energijo RS.

Občinska proračunska sredstva namenjena za investicijska vzdrževanja sistema daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice bodo v letu 2018 namenjen predvsem prenovi toplovodnega omrežja in za sanacijo obstoječega dimnika kotlovnice Prevrat.

Zaradi poškodb dimnika kotlovnice Prevrat, Slovenske Konjice, ki so posledica uporabe in dolgotrajne izpostavljenosti vremenskim vplivom v vseh letnih časih, je le tega nujno potrebo sanirati. Na celotni površini dimnika je prisotna večja količina poškodb, ki so v večji meri posledica korozije armature pod zaščitnim slojem betona. Konstrukcija dimnika je stabilna, je pa potrebno nemudoma pristopiti k sanaciji zaradi zaščite vgrajene armature in betona. Za sanacijo je izdelano poročilo s strani Irme, d.o.o., na podlagi katerega bomo izvedli sanacijo.

V skladu s smernicami Slovenske in Evropske zakonodaje na področju OVE in URE je v letu 2014 bil izdelan projekt za prenavo kotlovnice Prevrat v Slovenskih Konjicah. V istem letu je bilo izdane gradbeno dovoljenje za prenavo kotlovnice Prevrat. Za leto 2017 je izveden javni poziv k prijavi projektov proizvodne naprave za sočasno pridobivanje toplotne in električne energije (PN SPTE) za vstop v podporno shemo.

Zaradi sleditve Slovenske in Evropske zakonodaje na področju učinkovite rabe energije se je Stanovanjsko podjetje Konjice odločilo, projekt vgradnje nove PN SPTE prijaviti za vstop v podporno shemo, v primeru uspešno ponujene cene električne energije na javnem pozivu pa obnovo tudi izvesti v letu 2018 in nadaljevati visoko učinkovito soproizvodnjo na lokaciji Kotlovnice Prevrat v Slovenskih Konjicah. Nova PN SPTE bo zadostila tehnološkimi pogojem in finančnim pogojem, kot tudi pogojem za pridobitev deklaracije za novo PN SPTE, s potrdilom o izvoru za vso neto proizvedeno električno energijo. Za slednjo bo Stanovanjsko podjetje Konjice, v primeru uspešno ponujene cene električne energije na javnem pozivu, upravičeno prejemati obratovalno podporo za naslednjih 10 let obratovanja PN SPTE znotraj podporne sheme.

S predvidevanjem klímatiskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2018, ki ga predstavljamo v spodnji tabeli.

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE					
opis	diraktni prih/odh SM	ocana 12/17	dal sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2916
ODHODKI SKUPAJ	346.827	55.700	103.013	505.540	510.341
variabilni	179.384	51.244	2.000	232.686	288.268
fiksi	167.443	4.456	100.953	272.662	224.682
PRIHODKI SKUPAJ	434.475	57.903	13.263	505.341	513.596
variabilni	242.773	39.997	12.996	295.768	277.439
fiksi	191.792	17.906	266	209.673	236.157

b) Zunanje kotlovnice v upravljanju

Poleg izvajanje dejavnosti distributerja toplotne energije sistemu daljinskega ogrevanja, skrbimo za nemoteno obratovanje naslednjih kotlovnice,

- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 1 in 3, Slovenske Konjice
- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 2, Slovenske Konjice
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 4, Slovenske Konjice
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 6, Slovenske Konjice
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje Na gmajni 2-4, Vitanje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje Grajska cesta 22, Oplotnica
- kotlovnica na UNP Kajuhova 14 in 16, Poljčane
- kotlovnice na zemeljski plin Tattenbachova 5a, Slovenske Konjice
- kotlovnice na zemeljski plin cesta Miloša Zidanška, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin ulica Dušana Kvedra, Šentjur
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje Cankarjeva 11, Šmarje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje Cankarjeva 3, Šmarje

- kotlovnice na zemeljski plin Poslovni center Sonce, Rogaška
- sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso Oplotnica.

Realizacija na teh stroškovnih mestih je odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. Pri planu realizacije za leto 2018 smo upoštevali dolgoletno povprečno količino porabo toplotne energije. Skupaj z ostalimi stroški, ki so nastali pri izvajanju dejavnosti so vključeni tudi stroški dela, to so stroški direktno zaposlenih na področju ogrevanja.

Z upoštevanjem povprečja porabe toplotne energije predhodnih obdobij smo pripravili plan realizacije za leto 2018.

ZUNANJE KOTLOVNICE					
opis	direktni prihodk SM	ocena 12/17	del sploš. prihodk	Skupaj	Plan 2016
ODHODKI SKUPAJ	71.604	6.553	16.739	94.897	95.234
Odhodki	71.604	6.553	16.739	94.897	95.234
PRIHODKI SKUPAJ	88.644	3.818	2.487	94.949	95.630
Prihodki	88.644	3.818	2.487	94.949	95.630

c) Vzdrževalna dela in zunanje storitve

Na trgu ponujamo tudi ostale storitve kot so:

- servisni posegi v ogrevalne sisteme,
- vzdrževanje ogrevalnih sistemov,
- izvajanje raznih montaž ogrevalnih naprav,
- dobava energentov zunanjim kupcem,
- izdelava energetskih izkaznic,
- snemanje objektov s termovizijo in izdelava poročil,
- izdelava energetskih pregledov,
- izračun korekcijskih faktorjev v skladu s 15. členom Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

V podjetju imamo sklenjeno pogodbo o sodelovanju s podjetjem Viessmann in Vaillant, ki je veljata za eni vodilnih znamk pri razvoju ogrevalne tehnike.

V letu 2018 planiramo, da bi glede na leto 2017 v tem segmentu trend realizacije nekoliko popravili navzgor.

ZUNANJA NAROČILA					
opis	direktni prihodk SM	ocene 12/17	del sploš. prihodk	Skupaj	Plan 2018
ODHODKI SKUPAJ	97.882	3.277	9.914	110.172	112.025
Odhodki	97.882	3.277	9.914	110.172	112.025
PRIHODKI SKUPAJ	107.491	1.909	828	119.228	112.774
Prihodki	107.491	1.909	828	119.228	112.774

Splošno

V planu za poslovno leto 2018 smo upoštevali vse storitve in ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice, amortizacijo ter stroške investicijskega vzdrževanja na področju toplovodov.

Občinskem proračunu je za investicijska vlaganja v sistem daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice namenjenih 40.000 € denarnih sredstev. Zaradi povečanih investicijskih vlaganj v letu 2017 je del teh sredstev v višini 25.360 € že porabljen za investicije izvedene v letu 2017. Preostala denarna sredstva namenjena za investicijsko vzdrževanje se bodo porabila za sanacijo dimnika kotlovnice in eventuelno za zamenjavo dotrajanih odsekov toplovodnega omrežja ter za nadgradnjo daljinskega nazora toplotnih podpostaj. Primanklaj potrebnih sredstev za sanacije bo prenesen v proračunsko obdobje 2019.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števec posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, bomo v letu 2018 nadaljevali s projektom elektronskega odčitavanja števec, ki omogoča avtomatsko obdelavo podatkov. Z uvedbo elektronskega popisa želimo pridobiti na kvaliteti in zmanjšati čas obdelave podatkov.

Še naprej bomo na sedežu našega podjetja skrbeli za naročanje občanov za posvete v energetske pisarno. Svetovanje o učinkoviti rabi energije v gospodinjstvih je pomembna pomoč vsem lastnikom hiš in stanovanj, ki vlagajo sredstva v zmanjšanje rabe energije. Z izboljšanjem toplotne zaščite zgradb, uporabo sodobnih sistemov in

večjo uporabo obnovljivih virov energije prispevajo k varovanju okolja, zmanjšanju stroškov za energijo in izboljšanju bivalnih razmer.

Za čim boljše informiranje naših odjemalcev in širše javnosti smo se in se bomo tudi v bodoče posluževali, obveščanja odjemalcev preko spletne strani podjetja <http://www.spkonjice.si/>. Poleg vseh informacij o dejavnosti podjetja so na razpolago predpisi za področje dobave toplotne energije ter vsi obrazci za namen komuniciranja z odjemalci preko spleta. Za hiter pregled dogajanja prikazujemo na spletni strani najpomembnejše dogodke in spremembe cen. Odjemalcem omogočamo dostop do vseh podatkov o izstavljenih računih, plačilih in odprtih postavkah z uporabo aplikacije upravljavec.

Vse dejavnosti povezane z ogrevanjem želimo, kot do sedaj, izvajati uporabnikom prijazno in s skrbnim ravnanjem v odnosu do okolja.

V letu 2017 je država prodala svoj delež v Toplotni oskrbi Loče partnerju Žagarstvo Cugmajster. S tem smo postali nepomembni solastnik Toplotne oskrbe Loče, vendar bomo še naprej spremljali izvajanje ogrevanja ter za prej omenjeno podjetje vršili obračun za odjemalce po pogodbi.

Komentar k finančnemu planu SM 600 (tabele stran 15-16)

Zelo težko planiramo porabo energentov, saj zavisi od temperaturnega primanjkljaja posamezne kurilne sezone. Poraba energentov pa bistveno vpliva na realizacijo tega SM, pa tudi celotnega podjetja. Zato smo planirali porabo v povprečju med nekaj preteklimi leti. Prav tako planiramo, da bomo obdržali oz. še povečali obseg izvedbe vzdrževalnih del, seveda v povezavi z povečanjem stroškov dela oz. dodatnemu delavcu na tem SM. Takemu planiranju ustrezen je tudi rezultat tega SM, ki je podoben kot v preteklih letih.

G. Uprava (SM 500)

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti ostalih področij oz. stroškovnih mest. Ob direktorju je zaposlena pravnica (pogodbe, nadzor nad pravno zakonitostjo poslov družbe, priprava odlokov, izterjave...), tajnica (vodi knjige prejete in izdane pošte, splošne zadeve uprave, kuvertiranje, skeniranje dokumentov), računovodja (pogodbeno) ter 4 delavke v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje ter pomoč pri tehnično-administrativnih zadevah pri pravni službi, vzdrževanju in upravljanju).

V letu 2011 smo kupili poslovne prostore od lastnikov spodnjega nadstropja in jih z obstoječimi povezali v funkcionalno celoto. Uredili smo računalniško mrežo in povezavo z novim notranjim stopniščem in tako celovito rešili prostorsko stisko za nadaljnji razvoj podjetja. V letu 2013 smo prenovili sanitarije, v letu 2014 pa še fasado. V letu 2015 smo uredili nov vhod, zamenjali priročno kuhinjo, uredili del arhive in odpravili zamakanje v sejni sobi, ki se je pojavljalo že 20 let (po izjavah prejšnjega lastnika). V letu 2016 smo pričeli s postopnim dopolnjevanjem pisarniške opreme in z zamenjavo strežniškega sistema, vključno z novo kabelesko povezavo. V letu 2017 smo trend preteklega leta nadaljevali, Za leto 2018 predvidevamo prav tako nadaljevati prenovu opreme prostorov.

Koncem leta 2016 smo pričeli s pogodbenim podjetjem z razvojem novega programa za upravljanje, ki se bo končala v letu 2018, nadalje se bodo zamenjali tudi vsi ostali programi, katere uporabljamo. Tako za leto 2018 predvidevamo povsem nov informacijski sistem v podjetju, prav tako nameravamo kupiti nov program za spremljanje prisotnosti in dela za zaposlene.

Z nakupom dveh garaž v parkirni hiši smo zagotovili prostorske možnosti, nadalje pa želimo zagotoviti še tehnične možnosti (ustrezne elektro moči) za nabavo službenih elektro vozil. Prvega imamo v planu nabaviti že v letu 2018, predvsem za potrebe upravljanja oddaljenih objektov (Rogaška Slatina, Šmarje, Šentjur in Celje).

Sicer pa vse odhodke in prihodke tega SM po ustreznih ključih prerazporedimo na druga stroškovna mesta. Ključni se prilagajajo v skladu z obsegom večjih investicij (novogradenj) v obračunskem obdobju.

2. Finančni plan družbe

Finančni plan družbe je pripravljen v skladu z nalogami, katere smo si zadali v tem planu in je narejen skladno z realnimi pričakovanji v letu 2018.

A. Terjatve

Spodnja tabela razkriva stanje in dinamiko obsega terjatev po zapadlosti in tipu terjatev ter delež terjatev v izterjavi.

	2014	2015	2016	ocena 2017	plan 2018	indeks 18 / 17
Terjatve po zapadlosti						
- nezapadle terjatve	301.042	425.990	392.383	432.000	400.000	93
- zapadlo do 1 leto	386.228	214.450	131.241	155.000	140.000	90
- zapadlo nad 1 leto	621.775	606.897	501.403	403.000	390.000	97
SKUPAJ	1.309.045	1.247.337	1.025.027	990.000	930.000	94
slabitve	27.754	50.908	52.467	55.000	58.000	105

Terjatve po tipu						
lastne terjatve	593.942	590.081	492.997	394.000	380.000	96
terjatve v tujem imenu za tuj račun	715.103	657.256	532.030	596.000	550.000	92
SKUPAJ	1.309.045	1.247.337	1.025.027	990.000	930.000	94

Terjatve v izterjavi (del skupnih)						
- zapadlo do 1 leto	95.863	80.980	59.917	25.300	22.000	87
- zapadlo nad 1 leto	616.684	596.395	489.927	386.400	350.000	91
SKUPAJ	712.547	677.375	549.844	411.700	372.000	90
delež v skupnih terjativah	54,4%	54,3%	53,6%	41,6%	46,0%	

Vrednost terjatev se v zadnjih letih znižuje, trend zmanjševanja planiramo tudi za leto 2018, ko naj bi se terjatve znižale za nadaljnjih 6 %. Znižanje nezapadlih terjatev je ocenjeno, nanje pa imamo seveda bistveno manj vpliva in njihova vrednost kaže predvsem na obseg izdanih računov konec leta. Planiramo tudi zniževanje lastnih terjatev in terjatev v tujem imenu za tuj račun. Tako naj bi terjatve podjetja konec leta 2018 znašale 380.000 €.

Praktično vse terjatve, ki so zapadle nad eno leto so tudi v postopku izvršbe, ali pa obstajajo dogovori o plačilu s pripoznavo terjatev, kot varovalo proti zastaranju. Podjetje je imelo v začetku l. 2017 oblikovanih slabitev terjatev v skupnem znesku ca. 52.000 €. Obseg odpisov lastnih terjatev iz oblikovanih slabitev v l. 2017 znaša ca. 12.000 €, dodatne slabitve v l. 2017 znašajo cca 13.700 €. V l. 2018 se po planu predvidevajo odpisi v vrednosti 15.000 €. Tako predvidevamo, da bodo oblikovane slabitve konec l. 2018 znašale ca. 58.000 €.

B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje

Doigoročne finančne obveznosti	2015	2016	2017	plan 2010		
	stanje 31.12.	stanje 31.12.	stanje 31.12.	odplačila anuitat	najam	stanje 31.12.
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	278.762	244.015	209.268	34.747	500.000	709.268
Druge dolgoročne finančne obveznosti	406.560	370.714	338.117	34.800	0	335.914
Druge dolgor. obv. - finančni leasing	65.741	0	5.464	5.464	15.000	9.536
SKUPAJ	751.063	614.729	552.849	75.011	515.000	1.054.718

V letu 2018 planiramo odplačati 75.000 € obveznosti, obenem pa planiramo najeti kredit v vrednosti 200.000 € namenjen za nakup zemljišča za gradnjo stanovanj, ter pogojno 300.000 € za vgraditev SPTE v kotlovnico Prevrat, v kolikor bo vloga za subvencioniranje s strani Eko sklada pozitivno rešena. Seveda se bosta oba najeta kredita odplačevala iz prihodkov projektov, za katere bosta najeta. Dolgoročne finančne obveznosti naj bi se povečale in naj bi konec leta znašale ca. 1,05 mio €.

C. Komentar poslovnega izida podjetja (taheii stran 1-2)

Bistvena odstopanja indeksov so delno obrazložena že v posameznih planih po SM, zato na tem mestu komentiramo tisti del plana, kjer v predhodnih komentarjih ni obrazložitev.

V poslovnem letu 2018 planiramo znižanje na strani prihodkov v višini 11 %, ker planiramo, da bomo prodali sedem stanovanj v četrtem bloku na Sp. Prelogah. Prihodki naj bi se povečali predvsem iz naslova upravljanja ter drugih storitev, zmanjšali pa iz prodaje stanovanj in prevrednotevalni prihodki (pa tudi prevrednotevalni odhodki).

Skupaj pa planiramo odhodke povečati za 20 %, predvsem na račun storitev oz. stroškov gradnje stanovanj, ki pa bodo preneseni v zaloge nedokončane proizvodnje. Stroški dela naj bi se celo zmanjšali v primerjavi z l. 2017 predvsem zaradi manjšega obsega jubilejnih nagrad in odpravnin, sicer pa so planirani na podobni ravni kot preteklo leto.

Sicer pa se skupna realizacija podjetja povečuje za cca 17 % (seveda ob upoštevanju zalog, ki bodo realizirane v prihodnjem letu na prihodkovni strani), ob tem, da v tem planu v finančnem smislu še ni zajeta gradnja obeh objektov z neprofitnimi stanovanji.

Razliko med odhodki in prihodki bo izravnalo povišanje zalog kar je obrazloženo na SM S20. Dobiček pred obdavčitvijo naj bi bil nekaj manjši kot bo najverjetneje ustvarjen v letu 2017, vendar še vedno bistveno večji, kakor prejšnja leta in bo znašal ca. 80 tisoč €.

3. Kadrovanje in izobraževanja zaposlenih

Konec leta 2017 je v družbi zaposlenih 17 delavcev in eden zunanji sodelavec. Za leto 2018 ne planiramo novih zaposlitev, v kolikor pa se bo obseg upravljanja in inženiringa še naprej povečeval z podobnim tempom kot v letu 2017, pa bomo v skladu z zapisanim v tem planu zaposlili novega sodelavca. Pri zaposlovanju imamo pravilo, da se za začetek sodelavca zaposli za določen čas in običajno s skrajšanim delovnim časom, saj se lahko kasneje odločimo o dokončni zaposlitvi glede na rezultate delavčevega dela.

Zavedamo se, da so ljudje z znanjem največje bogastvo podjetja. Zato vzpodbujamo izobraževanje v skladu s potrebami. Veliko potreb se evidentira in izvede med letom, zato ne pripravljamo podrobnejših planov, temveč izvajamo izobraževanja v skladu z predvidenimi finančnimi sredstvi. Obenem se prijavljamo na razpise za sofinanciranje izobraževanj, kjer pridobimo dodatna sredstva v ta namen.

Kot vsako leto, tudi v 2018 planiramo omogočiti izvajanje obvezne prakse dvema ali trem dijakom oz. študentom.

II. ZAKLJUČEK

V tem planu so predstavljeni nekateri načrti za manjše širitve dejavnosti družbe. Vse takšne širitve pa zasledujejo oz. izvirajo iz sinergije z obstoječimi dejavnostmi družbe.

Še naprej bosta glavna proizvoda te družbe stanovanjske storitve in oskrba s toploto, vse ostalo pa so zgolj sinergijske dejavnosti. Glede na primerno kapitalsko ustreznost in dobro likvidnostno kondicijo podjetja verjamem, da lahko ponudimo inženiring obnove ne samo kot izvedbo del, ampak v posameznih primerih tudi kot celovito storitev, vključno z financiranjem, oz. v primeru energetske sanacije s kontraktinom, to je s plačilom na račun bodočih prihrankov, kar bomo poskušali uresničiti v prihajajočem letu.

Za leto 2018 imamo planiranih pet velikih projektov, kot so izgraditev in prodaja stanovanj Sp. Preloge, pričetek gradnje in prodaje stanovanj na projektu Slomškova 3K, pričetek gradnje dveh večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji ter izgradnjo sistema SPTE v kotlovnici Prevrat. Gradnja neprofitnih stanovanj zavisi od soinvestitorskih sredstev ter zato še ni predvidena v tem finančnem planu.

Ostali bomo člani gospodarske zbornice, registrirani kot neprofitna stanovanjska organizacija, obdržali pa bomo tudi vsa ostala potrebna dovoljenja in licence, potrebne za izvajanje naše dejavnosti, tako energetske kakor tudi gradbene.

Podjetje deluje stabilno in odgovorno tako do uporabnikov, kakor tudi do lastnika. To želimo v družbi tudi za vnaprej, da zagotavljamo izvajanje poslanstva družbe v službi občanov z čim manj pretresi na vseh področjih delovanja.

direktor
Tomaž RIHTARŠIČ, dipl.inž. gr.

