

## **Poročilo o izvedbi nadzora poslovanja Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi d.o.o.**

### **Uvod**

Na podlagi pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Ur.l. RS; št. 23/2009), 41. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 98/2009 – UPB), 15. in 15. a člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Zagorje ob Savi z dne 14.4.2006 ter sklepa Nadzornega odbora Občine Zagorje ob Savi št. 060-3/2012 z dne 26.3.2012

- je bil izveden nadzor poslovanja Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi d.o.o., Cesta zmage 16 b, 1410 Zagorje ob Savi

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi d.o.o. je bilo ustanovljeno dne 21.12.1990 (Srg.10086/90). Ustanovitelj in 100% lastnik družbe je Občina Zagorje ob Savi.

Dejavnost družbe, Stanovanjskega podjetja d.o.o., je izvajanje storitev upravljanja in vzdrževanja vseh vrst nepremičnin s poudarkom na izvajanju nalog upravljanja stanovanjskih objektov. Družba opravlja tudi ostale naloge, ki so povezane s stanovanjsko problematiko.

Osnovni kapital družbe znaša 120.405,00 EUR. Občinski svet Občine Zagorje ob Savi, je na seji dne 22.3.2010, sprejel sklep o dokapitalizaciji družbe s stvarnim vložkom v višini 54.000,00 EUR.

Odgovorna oseba podjetja je direktor Gregor Brinjevec. V podjetju je bilo na dan 31.12.2011 zaposlenih 7 oseb. Najvišji organ upravljanja družbe je skupščina, ki je sestavljena iz petih članov, od tega so štirje člani predstavniki ustanovitelja, en član pa je predstavnik delavcev.

Osebe, ki so posredovale informacije v času nadzora so bile direktor Gregor Brinjevec ter knjigovodkinji Skubic Ivi in Mirsada Karahasanovič.

Nadzor poslovanja sta opravila Lado Kovač in Manja Grčar.

### **Ugotovitveni del**

Stanovanjsko podjetje d.o.o. je v letu 2011 realiziralo 12.928,00 EUR več prihodkov kot odhodkov, kar je 6% manj kot je bilo planirano. Družba je imela v posameznih obdobjih leta probleme z likvidnostjo, zaradi neplačevanja strank, kar je vplivalo tudi na nepravočasno poravnavanje obveznosti do dobaviteljev.

Podjetje ima oblikovan rezervni sklad, na podlagi stanovanjskih predpisov, ki ni izkazan v bilanci stanja. Sredstva in porabo rezerv podjetje vodi po posameznikih v okviru posamičnih stanovanjskih enot. Denar priteka na transakcijski račun iz naslova mesečnih vplačil lastnikov objektov.

## **Prihodki**

V letu 2011 je družba realizirala 337.480 EUR vseh prihodkov, od tega:

- prihodki od storitev upravljanja stanovanj in drugih objektov v višini 235.617 EUR
- prihodki od najemnin poslovnih prostorov v višini 28.713 EUR
- prihodki od storitev dobaviteljem (provizije) v višini 39.649 EUR
- prihodki iz naslova storitev za občinski stanovanjski sklad v višini 9.014 EUR
- prihodki, ustvarjeni iz naslova investicijskih storitev v višini 6.627 EUR (Kaprol, Spekter)
- drugi prihodki v višini 17.860 EUR (prihodki od Zavarovalnice Triglav – odškodnine, bonusi, prihodki od zamudnih obresti, refundacije boleznin, subvencije iz naslova zaposlovanja invalidov).

Prihodki od storitev upravljanja stanovanj in drugih objektov v višini 235.617 EUR, predstavljajo 70 odstotkov vseh prihodkov.

Podjetje ima v finančnem najemu prostore, ki jih oddaja v najem Centru za socialno delo, Rdečemu križu in Šklab-u. Pogodba o leasingu se bo iztekla leta 2013, takrat jih bo podjetje prevzelo v last. Iz naslova najemnin podjetje izkazuje prihodke v višini 28.713 EUR.

## **Odhodki**

Stanovanjsko podjetje d.o.o. je v letu 2011 ustvarilo 324.552 EUR vseh odhodkov.

Realizirani odhodki so bili naslednji:

- stroški blaga, materiala in storitev	85.654 EUR
- stroški dela	212.251 EUR
- stroški amortizacije	7.306 EUR
- drugi poslovni odhodki	7.013 EUR
- finančni odhodki iz finančnih obveznosti	12.328 EUR

Največji delež odhodkov predstavljajo stroški dela, predstavljajo namreč 65 odstotkov vseh odhodkov.

Skupni prejemki direktorja v letu 2011 so znašali 47.380 EUR bruto.

V primeru eventualnega izplačila nagrade iz naslova delovne uspešnosti direktorja mora skupščina družbe sprejeti kriterije in merila o določitvi dela plače iz naslova delovne uspešnosti direktorja in na podlagi teh ocen in ocen posameznih članov skupščine določiti višino plače iz naslova uspešnosti.

Podjetje v letu 2011 med drugimi poslovnimi odhodki izkazuje dane donacije v višini 1.100 EUR, glede na občasne likvidnostne težave, nadzorni svet podjetju svetuje, da se ne odloča za dajanje donacij.

## **Kratkoročne poslovne terjatve**

Kratkoročne poslovne terjatve so izkazane v višini 408.287 EUR in so sestavljene iz kratkoročnih terjatev do kupcev (403.847 EUR), terjatev iz danih predujmov (3.925 EUR) in drugih kratkoročnih terjatev (515 EUR).

Kratkoročne terjatve do kupcev so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 8 odstotkov. Najvišji delež, 73 odstotkov, med terjatvami do kupcev predstavljajo terjatve do stanovalcev v višini 293.680 EUR (najemnine, obratovalni stroški, stroški vzdrževanja hiš, stroški ogrevanja, stroški upravljanja).

Poudarek nadzora je bil na pregledu upravljanja s terjatvami do najemnikov stanovanj. Podjetje ima težave s finančno nedisciplino uporabnikov stanovanj in pri izterjavi dolžnikov, ter zaradi visokih sodnih stroškov in dolgotrajnih postopkov. Podjetje sicer ustrezno skrbi za izterjavo svojih dolžnikov, vendar je problem, ker gre v večini primerov za najemnike, ki so v slabšem socialnem položaju ali za določene prednostne izvršbe, tako da izterjava ni mogoča. V letu 2011 je podjetje izdalo 65 izvršilnih predlogov v vrednosti 50.498,70 EUR.

S strani Stanovanjskega podjetja je bil pridobljen seznam izdanih izvršb in specificiran pregled obveznosti po posameznih strankah, ki so bile dne 19.07.2012 izkazane v višini 100.818,55 EUR.

Pregled izdanih izvršb po letih:

Leto 2005	56 izdanih izvršb	v višini 62.162,96 EUR (14.896.731 SIT)
Leto 2006	42 izdanih izvršb	v višini 42.742,28 EUR ( 10.242.760 SIT)
Leto 2007	53 izdanih izvršb	v višini 50.384,20 EUR
Leto 2008	13 izdanih izvršb	v višini 12.543,82 EUR
Leto 2009	84 izdanih izvršb	v višini 56.501,13 EUR
Leto 2010	31 izdanih izvršb	v višini 35.623,57 EUR
Leto 2011	65 izdanih izvršb	v višini 50.498,70 EUR

## **Priporočila in predlogi**

Za reševanje težav s finančno nedisciplino uporabnikov pa izvajalca nadzora skupaj z direktorjem podjetja posredujeta naslednje predloge in priporočila:

Stanovanjsko podjetje tekoče izvaja izterjavo neplačnikov z ustreznimi izvršbami, ki zavarujejo terjatve pred zastaranjem. Problem pa se pojavlja, ker gre v večjem delu za najemnike, ki imajo minimalna sredstva za preživljanje ali določene prednostne izvršbe, tako da izterjava ni mogoča oziroma se dolg le še povečuje v času, ko dobljena izvršba čaka v vrsti na poplačilo.

V najemne pogodbe bi bilo potrebno dodati določilo o poroštvu, da so tudi ostali uporabniki soodgovorni za poravnavo stroškov in obveznosti iz naslova rabe stanovanja, ker se dogaja, da nosilec najema ne razpolaga s sredstvi, primernimi za izterjavo, ostali (večinoma ožji družinski člani) pa razpolagajo, vendar jih družba ne more terjati brez eksplicitnega soglasja in podpisa na pogodbi.

Preučiti je potrebno možnosti za preselitev neplačnikov, pri katerih ni možnosti izterjave, iz kvalitetnejših stanovanj, kjer je veliko obratovalnih stroškov (centralno ogrevanje, dvigala, skupna elektrika,...), ki posredno bremenijo lastnika – občino Zagorje, v manj kvalitetna in zato cenejša stanovanja, kjer ni tako imenovanih kolateralnih stroškov. Morda bodo resnejša grožnja oziroma posamezne preselitve dosegle učinek, kajti plačilo stanovanjskih stroškov je praviloma zadnje na vrsti, prednostno pa najemniki plačujejo elektriko, stroške telefona,...

Potrebno bi bilo preučiti tudi možnost oblikovanja neke oblike proračunske postavke v breme katere bi bilo mogoče poravnati določene terjatve na občinskih stanovanjih za najbolj socialno ogrožene in absolutno neizterljive terjatve.

Seveda bi bil pogoj za to tudi sprejem ustreznega splošnega akta (odloka), ki bi natančno definiral pogoje in delovanje tega mehanizma. Ta ukrep bi bil bolj transparenten kot odpisi, ki so se doslej izvajali le za umrlimi osebami, brez možnosti terjanja svojcev ali občanom preseljenim v domove starejših in jim občina doplačuje strošek nege in oskrbe. Veliko je namreč primerov posameznikov, ki so slabše informirani in si ne uredijo subvencij in ostalih pravic, za katere ravno tako prispeva občinski proračun, tako da neto zneski niso različni, računovodsko pa bi bilo določene neizterljive terjatve lažje pokriti.

Številka: 060 – 3 / 2012  
Zagorje, 26.11.2012

**Predsednik nadzornega odbora Občine Zagorje ob Savi:  
Ladislav KOVAČ**