



POSLOVNI PLAN

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o.

ZA LETO 2016

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.....	5
4. Smernice za oblikovanje plana.....	5
II. OPISNI IN FINANČNI PLANI 2016	6-21
1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih.....	6
A. Upravljanje z nepremičninami splošno.....	6-7
A1. Upravljanje z nepremič. Slov. Konjice (SM 30).....	8-9
A2 Upravljanje z nepremič. Zreče (SM 400)	10
B. Vzdrževanje (SM 300).....	11-14
C. Investicijske nepremičnine in projektno vodenje (SM 520)	14
D. Nefitni najem lastne nepremičnine (SM 111).....	14
E. Ogrevanje (SM 600).....	15-19
F. Uprava (SM 500).....	20
2. Finančni plan družbe.....	20
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	21
III. ZAKLJUČEK	21
IV. TABELARIČNI PRIKAZ FINANČNEGA PLANA PODJETJA SKUPAJ IN PO POSAMEZNIH STM - priloga	
- Skupaj družba	1-2
- Upravljanje Konjice (SM 30)	3-4
- Vzdrževanje (SM 300)	5-6
- Upravljanje Zreče (SM 400)	7-8
- Uprava (SM 500)	9-10
- Nefitni najem (SM 111).....	11-12
- Novogradnje (SM 520)	13-14
- Ogrevanje (SM 600)	15-16

I. SPLOŠNI DEL

1. Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.

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:	5968526
Davčna številka:	21649405
TR :	06000-2512853684 pri Banki Celje d.d.
Osnovni kapital:	2,232.000,00 €
Telefon:	03-759-27-16
Fax:	03-575-47-67
E-mail:	info@jss-konjice.si
Splet:	www.jss-konjice.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:

Bračko Branko –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. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.

Namen družbe je poslovanje in upravljanje z nepremičninami, vzpodbujanje razvoja na stanovanjskem področju tako z gradnjo in pridobivanjem novih neprofitnih 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 krovska 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 2012 smo s pridobitvijo uporabnega dovoljenja zaključili gradnjo prvega večstanovanjskega objekta na Sp. Prelogah, ter v letu 2013 prodali še peto stanovanje. Prodaja zadnjih dveh stanovanj je v letu 2014 potekala neuspešno, zato smo ju oddali v najem z odkupno klavzulo. Ker nimamo več stanovanj naprodaj in smo zagotovili vsaj zagonski del sredstev za gradnjo z lastnim kapitalom, smo v letu 2015 pričeli z gradnjo naslednjega večstanovanjskega objekta na isti lokaciji. V planu 2016 je predviden zaključek te investicije in prodaja polovice stanovanj.

Težko načrtujemo, kako se bo gibala nabavna cena energentov, kakor tudi kakšna bo poraba energentov zaradi vpliva vremena, zato je predviden obseg na podlagi izkušenj preteklih let. S tem planom je v letu 2016 še vedno predvidena proizvodnja toplote z uporabo energenta zemeljski plin ter nabavo toplote iz industrijske toplarne. Pripravljamo možne finančne konstrukcije in tehnične rešitve projekta prenove kotlovnice v povezavi s trenutnim stanjem, ko ni povsem jasno, kakšen bo obseg in način subvencioniranja. Vkolikor bo država razpisala ustrezne možnosti pridobivanja subvencij, želimo biti pripravljeni na njihovo črpanje v skladu z odločitvijo lastnika. V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrat, katero se porablja za tekoče in investicijsko vzdrževanje, medtem ko se predvidene investicije v prenovo kotlovnice Prevrat vodijo kot lastne investicije oz. stroški družbe in ne kot stroški koncesionarja.

Predvsem se bomo trudili čim bolj spodbujati energetske prenove večstanovanjskih in drugih objektov, ter pomagali pridobivati ustrezne subvencije za lastnike stavb, ki se bodo za takšno prenovo odločili. Ta dejavnost seveda nima posebnega vpliva na finančni rezultat podjetja (razen da vpliva na zmanjševanje obsega realizacije podjetja), ima pa velik vpliv na energetske bilanco občine in s tem pripomore tudi k znižanju onesnaževanja okolja.

Na nekaterih območjih opazujemo, da prihaja do nezadovoljstva s posameznimi upravniki, kar je povezano predvsem z likvidnostnimi težavami upravnikov. Na teh območjih načrtujemo izvesti reklamne akcije s ciljem pridobivanja objektov v upravljanje. V povezavi z upravljanjem bomo pričeli z izvajanjem novih dejavnosti, in v tem smislu planiramo da bomo poskusili z ustanovitvijo čistilnega servisa, nabavili bomo termografsko kamero ter kamero za preglede kanalizacijskih cevi in pričeli izvajati takšne preglede tudi za zunanje stranke. Vkolikor bo zakonodaja dopuščala pa bomo ustanovili tudi dimnikarsko službo.

Finančni plan je podan po načelu fakturirane realizacije. Ker verjamemo, da se nepremičninski trg počasi budi in ker le-ta predstavlja eno naših ključnih dejavnosti, smo tudi pričeli graditi nova stanovanja, da tudi na takšen način pripomoremo k obuditvi nepremičninskega trga. Kljub temu pa plan ni zelo optimističen, saj predvideva prodajo samo polovice novozgrajenih stanovanj.

I. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2016

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, investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih objektov ter izvajanje ogrevanja. Obračun je voden na sedmih stroškovnih mestih, ki so obravnavana v nadaljevanju tega plana:

- Upravljanje Konjice (SM 30)
- Upravljanje Zreče (SM 400)
- Vzdrževanje (SM 300)
- Ogrevanje (SM 600)
- Investicijske nepremičnine in projektno vodenje (SM 520)
- Neprofitni najem lastne nepremičnine (111)
- Uprava in splošni stroški (SM 500)

A. Upravljanje z nepremičninami splošno

Še vedno imamo zaposlena dva upravnika, njuna pristojnost upravljanja pa je razdeljena področno. Želimo čim bolj razširiti področje upravljanja, zato bomo poskušali pridobiti v upravljanje še več objektov. Tako smo v letu 2010 pričeli z upravljanjem objektov tudi na področju Oplotnice in Vojnika, v letu 2011 pa še Poljčan in v letu 2012 tudi Celja. V letu 2014 pa smo pridobili v upravljanje tudi prvi objekt v Rogaški Slatini. Sicer želimo v letu 2016 pridobiti v upravljanje še nekaj objektov, ciljna skupina pa so večstanovanjski in poslovni objekti na področju med Celjem in Mariborom.

V začetku leta 2016 bodo organizirani zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za leto 2016; predstavitve zakonskih sprememb, sprejetje raznih sklepov po potrebi, seznanitvijo s predlogi oz. pripombami etažnih lastnikov ipd. Vkolikor bo s strani etažnih lastnikov zahteva po sklicu izrednega zbora etažnih lastnikov, v primeru večjih vzdrževalnih del, razrešitvijo večjega problema, ipd. bodo zbori etažnih lastnikov za objekt, kjer se bo pojavila potreba, sklicani tudi med letom.

Ob zaključku leta 2015 smo organizirali srečanje predstavnikov večstanovanjskih objektov, kjer smo predstavili in obravnavali najbolj pereče zadeve s tega področja. Zaradi zelo uspešnega odziva planiramo izvesti podobno srečanje konec leta 2016.

V letu 2016 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. Predvsem želimo vzpodbuditi čim več objektov v energetske preno (predvsem v toplotne ovoje, nizkoenergijsko zunanje stavbno pohištvo ipd.), kjer bomo nudili tudi vso potrebno podporo za pridobitev vseh možnih subvencij.

Za etažne lastnike se bodo pripravljali razni sklepi, pogodbe z dobavitelji oz. izvajalci, dogovori med etažnimi lastniki, priprava zakonsko predpisanih poročil etažnim lastnikom ipd., urejale in izvrševale naloge na podlagi zakonskih sprememb. V skladu z zakonskimi predpisi se bodo izvedeli razni letni pregledi inštalacij, naprav, po objektih (pregledi gasilnih naprav, izvajanje pregledov s strani odgovorne oseb 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 obrazložitvev,
- 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,

Na tem področju bo poleg obeh upravnikov delno delal tudi vodja projektov in vodja vzdrževanja s pripravo predračunov za večja vzdrževalna dela ter koordinacijo in nadzorom izvedbe teh del ter posledično s končnimi obračuni izvedenih del. Delno na tem SM dela tudi računovodska delavka, ki izvaja materialno knjigovodstvo in obračune delovnih nalogov.

Organizacijo upravljanja poskušamo čim bolj približati našim strankam, po drugi strani pa vsako leto izvajanje maksimalno racionalizirati. Še naprej bomo na tem področju z nekaterimi ukrepi pospeševali povečevanje komitentov, ki plačujejo storitve preko trajni nalogov in pa uporabo naših spletnih strani za čim več storitev. V letu 2016 bomo skušali povečati število strank, ki uporabljajo e-račune, ki je bilo sicer uvedeno oz. omogočeno tudi za ostale stranke (razen proračunskih uporabnikov) v zadnjem kvartalu I. 2015.

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) brez provizije. Z Banko se še dogovarjamo za način, ki bi zagotavljal plačilo brez provizije le za tiste položnice, ki so plačane do roka plačila. S takšnim ukrepom bi pospeševali pravočasno plačevanje položnic naših strank.

Na področju upravljanja planiramo v prihodnjem letu sprejeti nekatere ukrepe, ki bodo zagotavljali zanesljivejši pregled nad naročenimi in opravljenimi deli, s tem pa povečati tudi našo odzivnost. Za ta namen smo v letu 2015 vpeljali ustrezen računalniški program, vendar ugotavljamo, da potrebujemo dodatno usposobiti in vzpodbuditi zaposlene za njegovo uporabo. S tem želimo povečati našo odzivnost, zanesljivost in s tem zadovoljstvo strank. Obenem planiramo v letu 2016 zamenjati glavni program za obračun upravljanja. Razlog je predvsem v zastaranosti sedanjega programa, ki poleg počasnosti tudi ne omogoča sledenja dogodkov. V ta namen bo računalniško podjetje razvilo nov program po naših zahtevah, predvidevamo implementacijo programa s poskusnim zagonom konec poletja 2016.

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 zmožnostmi zagotovitve najema kredita v breme rezervnih skladov za namen večjih vzdrževalnih del. Še naprej bomo etažnim lastnikom, 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.

A1. Upravljanje z nepremičninami področje Slov. Konjice (SM 30)

1. OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE SLOVENSКИH KONJIC – SAMOSTOJNI OBJEKTI

	Leto 2013	Leto 2014	Plan leto 2015	Leto 2015	Plan leto 2016
Upravljanje - objekti Sl. Konjice, Celje	45	46	47	48	49
Upravljanje – objekti Vitanje in Loče, Rogaška Slatina	8	8	8	9	10
Upravljanje – ostalo (AMD, Zlati grič, Župnija)	12	12	12	11	11
SKUPAJ	65	66	67	68	70

2. OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE SLOVENSКИH KONJIC – STAN. IN POSLOVNE ENOTE

	Leto 2013	Leto 2014	Plan leto 2015	Leto 2015	Plan leto 2016
Upravljanje – stanovanjske oz. poslovne enote Sl. Konjice, Celje	910	948	953	987	989
Upravljanje – stanovanjske in poslovne enote Vitanje, Loče in Rogaška Slatina	126	126	126	173	183
Upravljanje – ostali objekti (AMD, Zlati grič, Župnija Slovenske Konjice)	37	37	37	31	31
Skupaj	1073	1111	1116	1191	1206

V letu 2015 smo pridobili v upravljanje eno stanovanjsko poslovno stavbo na področju Celja (večstan. objekt Ul. Frankolovskih žrtev 34) s skupaj 47 enotami. V novembru 2016 smo se prijavi na razpis za izvajanje upravniških storitev Starega trga 36, Slovenske Konjice, za naslednji dve leti, kjer smo bili smo izbrani kot najugodnejši ponudnik. Na področju tega stroškovnega mesta se v l. 2016 pričakuje povečanje obsega upravljanja objektov za 2 večstanovanjska objekta, oz. za 15 enot.

Tudi v letu 2016 bomo izvedli akcijo pridobivanja novih objektov v upravljanje, predvsem na območjih, kjer imamo v upravljanju posamezne objekte ter imajo etažni lastniki težave z upravniki.

Na Toneta Melive 6, Stari trg 12, Loče smo v letu 2015 izvedli izdelavo novih fasad v skupni vrednosti 177.000 €. Del finančnih sredstev smo pridobili iz nepovratnih sredstev Eko sklada RS in to v višini 26.400 €. Ostali del sanacije so lastniki privarčevali, del neplačanega računa bodo poravnali v naslednjih petih letih, na obroke. Prav tako smo izvedli sanacijo zadnje kotlovnice na Kajuhovi, ki še ni bila obnovljena. Sanacija je stala 48.000 €. V začetki leta 2016 bomo izolirali še podstrešje stavbe v vrednosti 3.700 €, da zagotovimo boljšo energetska učinkovitost stavbe. Večstanovanjski objekti bodo na račun izvedene toplotne izolacije privarčevala med 15% in 20% pri porabi toplotne energije. Nova kotlovnica na Kajuhovi 2, ki ima vgrajen kotel na pelete, bo imela predvideni prihranek za lastnike ca. 50%, v kolikor bi primerjali dve enaki kurilni sezoni.

V letu 2016 planiramo sanacije fasad na večstanovanjskih objektih Toneta Melive 10 , Toneta Melive 2 in Mestni trg 11. Predvidena je sanacija strehe na Mestnem trgu 14 in delno na Mestnem trgu 16. Okvirna vrednost, teh večjih investicijskih vzdrževanj, bo znašala ca. 400.000 €.

Za leto 2016 planiramo, da bomo priklopili še tri večstanovanjske stavbe (starejše) na čistilno napravo. Glavnina priklopov je bila sicer že izvedena v jesenskem času 2014 in spomladi 2015. Vrednost predvidenih priklopov v letu 2016 bo ca. 15.000 €. S tem se bodo priklopi večstanovanjskih objektov na čistilno napravo zaključili.

Na zborih lastnikov, ki smo jih imeli v letu 2015, 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 boljšo energetski učinkovitost stavb v prihodnosti. S tem smo zagotovili doseg 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 zakonske normative. Obseg ponudb, ki jih mora pripraviti upravnik v sodelovanju z lastniki je dva do trikrat večji od izvedenih del. Težave nam predstavlja priprava popisov del, saj praviloma ni pripravljene projektne dokumentacije. Tako si pomagamo z popisi izvajalcev, vendar je seveda predhodno potrebno določiti tehnične zahteve in izvedbena pravila. Delali bomo na tem, da bodo naše ponudbe, oz. ponudbe, ki jih bomo pridobili za etažne lastnike čim bolj popolne, primerljive in tehnično ustrezne. Za vsa večja dela se bodo ponudbe odpirale z možnostjo sodelovanja predstavnikov etažnih lastnikov.

Prav tako bi bilo potrebno najeti nadzorni organ v skladu z Zakonom o graditvi objektov. V večini slučajev zgoraj naštetih izvajajo zaposleni na Stanovanjskem podjetju sami, brez posebnih plačil etažnih lastnikov. Zato se bomo zavzemali tudi zato, da se bo zagotavljal nadzor v skladu z Zakonom o graditvi objektov tudi za vsa velika vzdrževalna dela.

Na področju prijave škod na zavarovalnico, smo prijavi 18 škodnih primerov. Iz naslova odškodnin smo za račun lastnikov prejeli 7.100 €. Na zavarovalnici smo imeli 100% rešitev prijav in ni bilo zavrženih zahtevkov. Podobno uspešnost želimo tudi v bodoče.

V letu 2016 bomo nadaljevali z večjimi sanacijami na večstanovanjskih objektih, pridobivali nepovratne finančne spodbude, urejali kredite, odkupe terjatev za obsežnejše sanacije in skrbeli za zadovoljstvo lastnikov na večstanovanjskih objektih, ki jih upravljamo.

V planu niso zajete enote, ki jih upravljamo za Občino Slovenske Konjice in se nahajajo v objektih, ki so v lasti Občine Slovenske Konjice, ter so zajete v okviru stroškovnega mesta 300.

Konec leta 2015 je sodišče izdalo pravnomočno sodbo o plačilu odškodnine poškodovancu, ki se mu je zlomila gugalnica na javni površini. Po tej sodbi smo subsidiarno odgovorni plačnik, zato smo navedeno plačilo vključili v obračun za 2015, kar seveda kazi primerjavo rezultatov z letom 2015.

Planiran rezultat tega SM je podoben kot v preteklih letih, nekaj nižji planiran dobiček je predvsem odraz vlaganja v nov program. (gl. tabele 3-4).

A2. Upravljanje z nepremičninami - področje Zreče/Vojnik/Oplotnica (SM 400)

PREGLED OBJEKTOV IN NEPREMIČNIN – primerjalno po letih

	Leto 2011	Leto 2012	Leto 2012	Leto 2013	Leto 2014	Leto 2015	Plan 2016
Objekti	28	30	30	31	30	32	33
Stanovanja	561	592	576	593	561	583	617
Poslovne enote	18	18	26	27	27	49	49
Skupaj	579	609	602	620	588	632	666

Področje upravljanja in delo upravnika vezano na stroškovno mesto 400, zajema upravljanje 24 večstanovanjskih objektov in 3 poslovne objekta v občini Zreče. Skupno število posameznih stanovanjskih enot je 515, od tega 88 posameznih stanovanjskih enot, ki so v lasti Občine Zreče in 16 posameznih stanovanjskih enot, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS, ter 49 poslovnih prostorov. Zgoraj navedeno področje zajema še upravljanje objektov Prešernova 22 in Grajska cesta 21 - Oplotnica, Čufarjeva 1A - Vojnik in Kajuhova ulica 14 in Kajuhova ulica 16 - Poljčane, skupno 71 posameznih stanovanjskih enot.

V letu 2015 so na področju stroškovnega mesta 400 prešli v upravljanje na novo trije objekti in sicer: večstanovanjski stavbi na naslovu Pohorska cesta 1A, Zreče in Kajuhova ulica 14, Poljčane, skupno 32 stanovanjskih enot ter poslovna stavba na naslovu Cesta na Roglo 11J, Zreče, z 22. poslovnimi enotami. Za večstanovanjsko stavbo na naslovu Cesta na Roglo 11F, Zreče, je v mesecu novembru potekel odpovedni rok pogodbe o upravljanju, na podlagi sprejetega sklepa s strani etažnih lastnikov.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima dislocirano poslovno enoto v Zrečah na naslovu Cesta na Roglo 11J, Zreče, ki obratuje v času uradnih ur trikrat na teden po dve uri, z namenom, omogočiti strankam lažji dostop do informacij oz. čim bolj približat osebno kontaktiranje strankam. Glede na povprečno oceno obiskov pisarne v Zrečah v času uradnih ur, le ta ni polno zasedena, razen v primerih množičnega urejanje zadev vezanih na posamezno stanovanjsko enoto.

Na podlagi oblikovanja cen ravnanja s komunalnimi odpadki republiške Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja je Občinski svet Občine Zreče, na 24. redni seji, dne 03. 09. 2014, sprejel Elaborat o oblikovanju cen ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Zreče. S sprejemom Elaborata je bil spremenjen način obračuna in cene ravnanja s komunalnimi odpadki tudi pri gospodinjstvih v večstanovanjskih stavbah.

Nov mesečni obračun za gospodinjstva oz. uporabnike storitev ravnanja s komunalnimi odpadki v večstanovanjskih stavbah temelji na mesečnih stroških, ki so izračunani na podlagi volumna zabojnika za mešane komunalne odpadke in pogostosti odvoza ter volumna zabojnika za biološko razgradljive odpadke in pogostosti odvoza, posameznega zbirno - prevzemnega mesta odpadkov. Na podlagi navedenega so, v občini Zreče etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, zagotovili zaprta zbirna mesta za posamezne stavbe, katerih dostop imajo zgolj stanovalci posameznih stavb, z namenom zagotovitve ločevanja odpadkov ter preprečitve odlaganja komunalnih odpadkov stanovalcev okoliških stavb. Zaradi nekoliko večjih investicij, ki so jih etažni lastniki vložili v izgradnjo zbirnih mest (smetarnikov), so nekatera večja dela preložili v naslednja leta.

Glede na razgovore s predstavniki objektov in člani nadzornih odborov objektov, se v prihodnjih letih predvidevajo večja dela kot so: izdelave fasade z izolacijo; sanacije streh, izolacija podstrešnega dela stavbe proti neogrevanemu prostoru ipd., za ta dela se bo še naprej prizadevalo pridobiti nepovratna finančna sredstva z oddajo vlog na Eko-sklad, Ljubljana.

Planiran rezultat tega SM je podoben kot v preteklih letih, prav tako niso predvidene večje spremembe posameznih postavk znotraj tega SM, sicer pa velja podobno kot za SM 30. (gl. tabele str. 7-8)

B. Vzdrževanje nepremičnin (SM 300)

Vzdrževalna služba izvaja dela in storitve, ki obsegajo:

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

Na tem SM se izvaja tudi upravljanje občinskih nepremičnin, v prihodnjem letu pa tudi upravljanje stanovanj za zunanje naročnike (občina Zreče, Stanovanjski sklad RS, Zlati grič itd.)

Večina storitev se sicer izvaja na objektih, ki jih upravlja Stanovanjsko podjetje, občasno pa izvajamo tudi storitve za zunanje naročnike. Precejšen del storitev se izvaja tudi preko zunanjih izvajalcev in se kot take prefakturirajo naročnikom ter niso računovodsko evidentirane v prihodkih in odhodkih, temveč se vodijo kot prehodne postavke v tujem imenu za tuj račun. V povezavi s temi storitvami se kot lastni prihodki izkazujejo inženiring storitve (organizacija in priprava del), ter storitve oskrbe finančnih terjatev, ki jih zaračunavamo zunanjim izvajalcem, ali v nekaterih primerih naročnikom.

V okviru službe je organizirano dežurstvo za odpravo 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. Vendar je nujnih posegov v tem času relativno malo, tako da ekonomsko dežurna služba ni povsem opravičljiva. Zato načrtujemo v prihodnjem letu delno zmanjšanje obsega, vendar dežurstva glede na zgoraj navedeno ne nameravamo povsem ukiniti.

Na področju vzdrževanja so trenutno zaposleni trije delavci in vodja vzdrževanja (zaposlen za določen čas).

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. Pri delu ima podporo v delavki, ki izvaja materialno knjigovodstvo. Obenem pa se pri večjih delih v pripravo ponudb in spremljanje izvedbe vključi direktor ali pomočnik direktorja, s čimer je zagotovljena ustrezna strokovno tehnična podpora.

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 pospešili izvedbo del v smislu inženiringa z vključevanjem podizvajalcev v naše ponudbe.

Sicer pa za leto 2016 predvidevamo poostren nadzor izvajanja del naših zaposlenih z uvedbo nadzora vsakega izvedenega dela. Vodja vzdrževanja bo namreč izgubil del nalog (ki jih bo prevzel projektni vodja), zato mu bomo na novo definirali naloge. Tako bo del delovnega časa dodatno posvetil oddaji in prevzemu del v izvajanju družbe.

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 prihodki in odhodki zajeti na tem stroškovnem mestu.

Plan porabe proračunskih sredstev za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin v lasti občine za leto 2016 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE KONJICE
realizacija 2015 - plan 2016

	opis	realizacija 2014	plan 2015	realizac. 01-11 2015	ocena 12 2015	ocena realizac. 2015	PLAN 2016	INDEKS real / plan
		1	2	3	4	5 (3+4)	6	9 (6:5)
1.	UPRAVLJANJE	17.484	17.500	15.986	1.450	17.436	17.500	100
1.1.	upravljanje	13.679	13.700	12.559	1.140	13.699	13.700	100
1.2.	obračun najemnin	3.805	3.800	3.427	310	3.737	3.800	102
2.	VZDRŽEVANJE	182.399	98.670	82.367	36.600	118.967	157.100	132
2.1.	poslovni prostori	2.672	12.200	15.223	1.380	16.603	8.000	48
2.2.	stanovanjski prostori	179.249	85.970	66.816	35.190	102.006	149.000	146
2.3.	oprema	478	500	328	30	358	100	28
3.	OSTALO	10.688	11.000	15.451	551	16.002	9.600	60
3.1.	elektrika	697	700	772	70	842	700	83
3.2.	ogrevanje	2.760	2.800	2.981	181	3.162	3.500	111
3.3.	zav. premije	1.390	1.500	4.310	0	4.310	2.300	53
3.4.	ostale storitve	2.999	3.000	2.367	220	2.587	3.000	116
3.5.	material, drobn inventar	2.841	3.000	5.021	80	5.101	100	2
A.	SKUPAJ (1+2+3)	210.571	127.170	113.804	38.601	152.405	184.200	121
B.	PLAČILA - proračun	139.058	200.000	166.812	33.188	200.000	200.800	
4.1.	plačila računov pret. leta	40.197	111.710	111.710	0	111.710	64.115	
4.2.	plačila drugih postavk	0		0		0		
4.3.	plačila računov tek. leta (B - 4.1. - 4.2.)	98.861	88.290	55.102	33.188	88.290	136.685	
4.4.	plačila računov v nasled. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)		38.880				47.515	

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 v letu 2015 za ca 111.710 €, v letu 2016 pa je predviden znesek 64.115 €. Glede na obseg sredstev predvidenih v planu proračuna, ki znaša za to proračunsko postavko 200.800 € in glede na vrednost opravljenih storitev v I. 2015, ki se pokrivajo v proračunu 2016, je prilagojen plan vzdrževalnih del. Predviden obseg dela je usklajen z možnostmi, seveda pa je želja in potreb še mnogo več.

Sicer so planirana proračunska sredstva ustrezna in zadostna za letno realizacijo potrebnih vzdrževalnih del, vendar je izvirni problem v posameznih proračunskih letih, ko predvidena sredstva ne pokrivajo potreb. Tako je npr. bila proračunska postavka za leto 2014 za 40 % nižja kot v letih 2015 in 2016. Takšen manjko se seveda pozna še nakaj let, ko je potrebno zagotoviti izvedbo nujnih vzdrževanj za dela, ki v takšnem letu izpadejo iz realizacije.

Po pokritju tekočih stroškov upravljanja in obračuna najemnin, je za vzdrževalna dela namenjeno 157.100 €. Plan porabe po posameznih delih je prikazan v spodnji tabeli.

**PLAN TEKOČIH IN INVESTICIJSKIH VZDRŽEVALNIH DEL
NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE
v LETU 2016**

zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	vrednost EUR
1. DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:				
1	Mestni trg 11	fasada/ delež 1,8 %	izvedba fasade	1.800
2	Mestni trg 14	streha / delež 12,8 %	zamenjava kritine komplet (pp+sp)	8.000
3	Toneta Melive 2	fasada/ delež 5,4 %	izvedba fasade	4.000
4	Toneta Melive 2	okna KS	menjava oken	2.500
5	Toneta Melive 10	fasada/ delež 15 %	izvedba fasade	14.000
			SKUPAJ	30.300
2. DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH:				
6	Celjska 6	bivši najemnik Lamut d.o.o.	začasna ureditev (podpore, zapore)	1.000
7	Celjska cesta 12	Društvo tabornikov	dimnik	3.500
8	Celjska cesta 12	Bračič, Kavc	zamenjava žlebov, ureditev hodnikov	4.700
9	Celjska cesta 12 in 14	kanalizacija - priklopi	priklop na čistilno napravo	10.500
10	Celjska 14	stanovanje Zlodej	ureditev stanovanja (vrata, podi)	2.500
11	Celjska 16	kanalizacija - priklopi	priklop na čistilno napravo	2.000
12	Liptovska 36	skupni prostori drvarnica	Preureditev strehe	6.000
13	Mestni trg 12	Štabus Neška	vrata	500
14	Mestni trg 13	Mikulič Josip	zamenjava oken	1.500
15	Mestni trg 14	Vodnik Milan	zamenjava oken	2.600
16	Slomškova 7	Flis - Rečnik	Zamenjava vhodnih vrat	900
17	Stari trg 3, Loče	poslovni prostor	preureditev pp v bivalno enoto projekti	2.000
18	Stari trg 14, Loče	stanovanje prazno	strešno okno + kopalnica	1.500
19	Stari trg 14, Loče	stanovanje št. 3 Anderlič	zamenjava oken, menjava tuš kad	2.000
20	Stari trg 2	Katarina Rumež	vлага v stanovanju sanacija	1.000
21	Stari trg 5		obnova hodnika, vetrolova in strehe	7.000
22	Stari trg 21	stanovanje Šmid Anton	menjava vrat v kopalnico	500
23	Stari trg 21	Petrič Boštjan	vлага v stanovanju - odstranitev oblog	1.500
24	Stari trg 21	stanovanje Černič	zamenjava oken	2.000
25	Stari trg 23	stopnice in podest	ureditev lesenega podesta	4.500
26	Stari trg 41	podstrešje	ureditev elektro instalacije	2.000
27	Stari trg 5; 39; 41;	kanalizacija - priklopi	priklop na čistilno napravo	14.000
28	Spodnje Preloge 26	kanalizacija - priklopi	priklop na čistilno napravo	8.000
29	Toneta Melive 10	stanovanja 3 kom	menjava oken + stena pred fasado	9.000
30	Toneta Melive 12	prazno-bivša najem. Rumež	prenova stanovanja	7.000
31	Vešeniška 6	Streha	zamenjava kritine na polovici strehe	5.000
			SKUPAJ	102.700
3. OSTALO:				
32	plačilo subsidiarne odg.			14.100
33	ostala manjša vzdrž. dela			10.000
			SKUPAJ	24.100
SKUPAJ (1+2+3)				157.100

Iz zgornje tabele je razvidno, da poleg manjših vzdrževalnih del večji delež predstavljajo tudi stanovanja, ki se pripravljajo za vselitev novega najemnika in pa delež investicijskih vlaganj v skupne dele in naprave stavbe, kjer je občina udeležena zgolj s soudeležbo.

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

To SM po nekaj letih izgube in konsolidaciji v letu 2012, je v letu 2013, 2014 in 2015 poslovalo pozitivno.

Za leto 2016 predvidevamo dvig realizacije za 4%. Končni rezultat tega SM pa naj bi bilo poslovanje rahlo pozitivno, saj s storitvami tega SM zagotavljamo tudi uspešno izvajanje upravljanja.

C. Investicijske nepremičnine in projektno vodenje (SM 520)

V letu 2015 smo pričeli z gradnjo 11-stanovanjskega objekta v Sp. Prelogah, ki ga nameravamo zaključiti v poletnih mesecih 2016. Predvidevamo prodajo polovice stanovanj.

Planiran končni obračun investicije za 11 stanovanjski blok Sp. Preloge izgleda takole:

Tabela: plan investicije Sp. Preloge 2.blok

		Planirano (€)	struktura odhodkov	struktura cene blok Slomskova	struktura cene blok Preloge 1
1.0	PRIHODKI				
	Inžinerske storitve	0			
1.1	Prodaja stanovanj	903.000			
1.0	PRIHODKI SKUPAJ	903.000			
2.0	ODHODKI				
2.1	Nakup zemljišca	114.745	13,30%	4,82%	14,40%
2.2	Priprava zemljišca in komunalna oprema	15.000	1,74%	3,93%	0,73%
2.3	GOI + ZU	620.000	71,86%	79,59%	75,36%
2.4	Tehnicni nadzor, varnostni inženir	12.000	1,39%	0,78%	1,34%
2.5	Nacrti in druga projektna dokumentacija	21.000	2,43%	1,87%	2,47%
2.6	Druge storitve in dokumentacija	4.000	0,46%	0,36%	0,48%
2.7	Stroski pravniskih storitev	4.000	0,46%	0,24%	0,31 %
2.8	Stroski reklame, otvoritev in predaje	4.000	0,46%	0,10%	0,18%
2.9	Priklopi na kom. Infrastrukturo	8.000	0,93%	0,95%	0,97%
2.10	posredni stroški (po ključu) - inženiring	40.000	4,64%	6,34%	2,47%
2.11	Stroski financiranja	20.000	2,32%	0,00%	1,29%
2.0	ODHODKI SKUPAJ	862.745			

Financiranje je predvideno iz večih virov, in sicer delno z kompenzacijami za naše terjatve do izvajalcev, delno iz lastnih virov, glavnina iz sredstev, pridobljenih iz gradnje stanovanj, delno pa tudi z najemom ustreznega kratkoročnega premostitvenega kredita..

V planu za 2016 je upoštevano še cca 400.000 € odhodkov iz naslova gradnje tega objekta in cca 310.000 € prihodkov. Vkolikor bi prodali stanovanja v skladu s tem planom, bi za financiranje tega projekta potrebovali še cca 200.000 € (delno je seveda potrebno izvesti plačila tudi še za dela izvedena v letu 2015).

Trenutno je zelo težko planirati aktivnosti v zvezi z gradnjo neprofitnih stanovanj, saj na državnem nivoju še vedno ni sprejet nacionalni stanovanjski program in s tem tudi ni jasno sistemsko financiranje gradnje takšnih stanovanj. Počakali bomo na sprejetje tega programa in na njegovih temeljih pripravili občinski stanovanjski program.

Na tem SM nameravamo v letu 2016 pričeti z vodenjem nekaterih projektov, za kar bomo najeli zunanjega sodelavca s plačilom po pogodbi. Prvenstveno bomo poskušali ustanoviti čistilni servis, pridobiti več poslov po sistemu inženiringa na način, da bo družba glavni izvajalec del, ki jih bomo opravili z podizvajalci. Prav tako se bodo izvajale nekatere aktivnosti predvsem v smislu trženja novih storitev družbe, kot so storitve s termografsko kamero in pregledom notranjosti cevi s kamero.

Sicer poskušamo tekoče odpravljati garancijske zahteve, 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.

V letu 2016 ali 2017 želimo kupiti ustrezno zemljišče za nadaljno stanovanjsko gradnjo. Zato zbiramo informacije o možnih lokacijah in zemljiščih, ki so na razpolago.

So pa seveda velika nihanja rezultata tega SM predvsem odraz projektne dela. Trenutno za zaloge tega SM nimamo najetega kredita, vendar bo nadaljevanje gradnje potrebno financirati tudi iz bančnih virov. V finančnem planu je za prihodnje leto predviden minimalni dobiček, ki pa je seveda pogojen s predvideno prodajo stanovanj na Sp. Prelogah. (Glej tabele stran 13-14).

D. Neprofitni najem lastnih nepremičnin (SM 111)

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

Zaenkrat je zaradi relativno izjemno ugodne starostne strukture stanovanj rezultat še pozitiven, kar pa v bodoče ni za pričakovati, če se oziramo na izkušnje drugih podjetij.

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 ponavadi 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.

V finančnem planu je za prihodnje leto predviden podoben rezultat kot preteklo leto (Glej tabele stran 11-12).

E. Ogrevanje SM 600

Uvod

Na tem SM so zaposleni trije delavci in sicer dva kurjača, ter pomočnik direktorja za področje energetike. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice (za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrat), oba kurjača v času ogrevalne sezone delata v deljenem oz. podaljšanem delovnem času vsak drugi dan cele dneve, v poletnih mesecih pa sta odsotna in izkoristita del nakopičenih nadur. V delovnem času poleg nadzora obratovanja kotlovnice in vseh podpostaj, ter izvajanja ustreznih nastavitvev ter seveda popisa števecov, opravljata tudi manjša 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 2015 smo stroške in prihodke razvrstili na tri področja:

- stroškovno mesto kotlarna Prevrat
- stroškovna mesta zunanjih kotlovnice v upravljanju
- vzdrževalna dela in zunanje storitve na ogrevalnih sistemih

Pod stroškovnim mestom kotlarna Prevrat 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 kotlovnice obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo pri izvajanju storitev ogrevanja posameznih stavb, ki se ogrevajo iz lastnih kotlovnice. 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 rezultatov po področjih:

- Kotlovnica Prevrat (SM 40,50,51)

opis	Dejanski stroški do 30.11.2015	Plan 31.12.2015	Spoločni del	Skupaj	Plan 2016
ODHODKI SKUPAJ	389.564	52.295	107.025	548.884	563.081
variabilni	318.390	48.112	2.141	368.643	390.557
fiksi	71.173	4.184	104.885	180.241	167.525
PRIHODKI SKUPAJ	448.923	88.687	11.600	549.211	564.972
variabilni	163.306	26.606	11.368	201.280	199.366
fiksi	283.618	62.081	232	345.930	365.606

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki naj bi nastali iz naslova daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice v letu 2016

Cene za daljinsko ogrevanje se bodo kot doslej oblikovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki jo objavlja Agencija za energijo.

Pri storitvah proizvodnje in distribucije toplotne energije je letna realizacija močno odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2016 in ga predstavili v zgornji

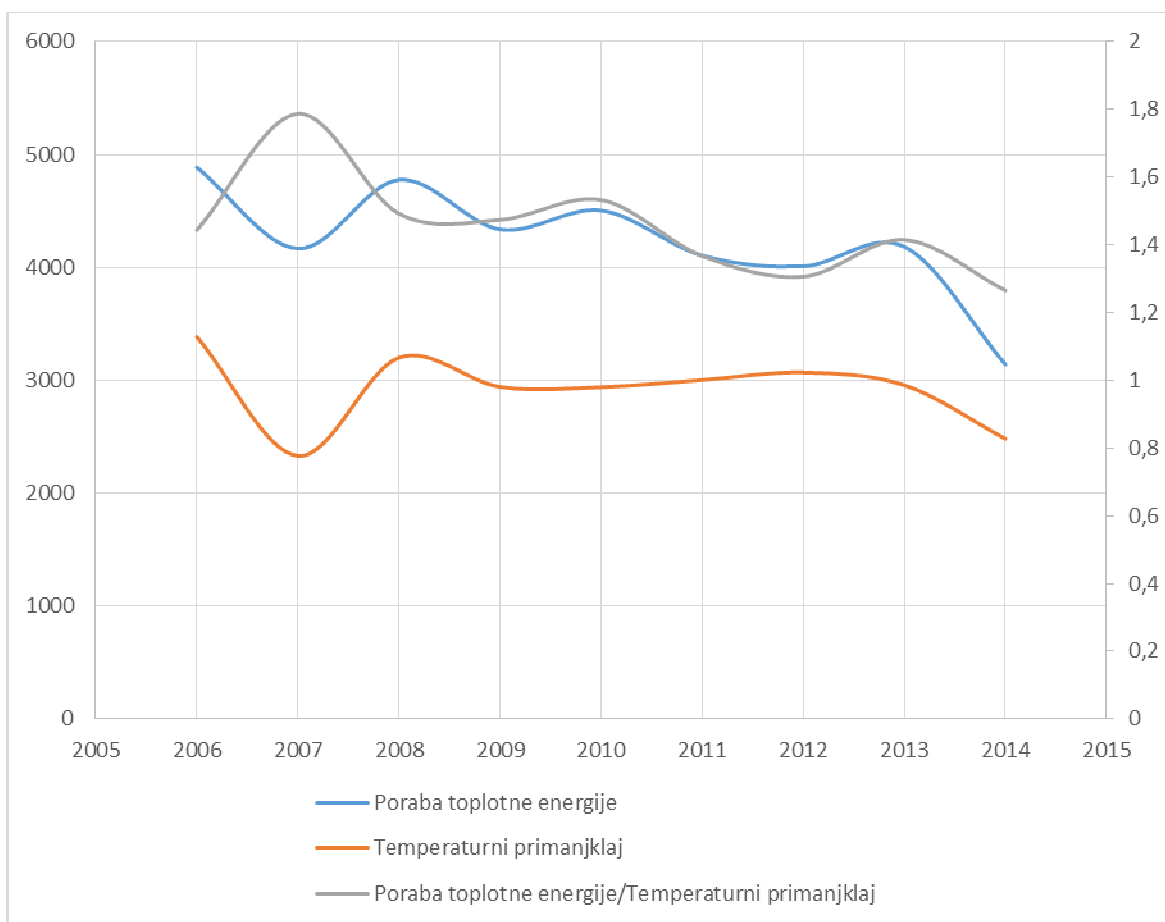
tabeli. Cene vhodnih energentov bi se naj do konca ogrevalne sezone obdržale na višini cca. 0,5414 €/sm³ za plin in za odkupljeno toploto cca. 47,951 €/MWh. Vse cene ne vsebujejo zakonsko predpisane DDV.

TABELA: Program investicij in investicijskega vzdrževanja

oznaka investicije	Vrsta investicije	Predviden investicijski strošek (€)
A	Cevni razvodi, razdelilci, črpališče	Realizirano
B	Vgradnja plinskega kotla 3 MW s pripadajočo opremo (gorilnik, plinska proga, razvodi)	Realizirano
C	Zamenjava cevi toplovoda na odseku priklopni jašek Konus – jašek Mestni trg 15 DN 250. (1-2) Cevni material serija 2 Inštalacijska dela Gradbena dela	70.000,00
D	Zamenjava cevi toplovoda na odseku priklopni jašek Mestni trg 15 – jašek mestni trg 14 Konjičan DN 250.(2-3) Cevni material serija 2 Inštalacijska dela Gradbena dela	45.000,00
E	Zamenjava cevi toplovoda na odseku priklopni jašek mestni trg 14 Konjičan - jašek mestni trg 12 DN 200.(3-4) Cevni material serija 2 Inštalacijska dela Gradbena dela	Realizirano
F	Zamenjava cevi toplovoda na odseku priklopni jašek mestni trg 12 - jašek Mestni trg 11,12 dolžina 50 m DN 200. (4-3) Cevni material serija 2 Inštalacijska dela Gradbena dela	Realizirano
G	Zamenjava cevi toplovoda na odseku priklopni jašek Mestni trg 11,12 - mestni trg 11 DN 150. (5-4) Cevni material serija 2 Inštalacijska dela Gradbena dela	Realizirano

Amortizacijska vrednost opreme na letnem nivoju znaša 22.430 €, proračun pa zagotavlja za vzdrževanje 40.000 €. Ta sredstva bodo tudi v letu 2016 namenjena predvsem prenovi toplovodnega omrežja. Zaradi večjih investicijskih vlaganj konec leta 2015, bo del plačil izveden v letu 2016, ostanek sredstev pa bo v letu 2016 namenjen obnovi krajših odsekov toplovodnega omrežja. Toplovodno omrežje bomo prenavljali po odsekih, in sicer je kritično, kot je znano, na Mestnem trgu. V letu 2014 smo prenovili del toplovodnega omrežja na lokaciji priklopni jašek Mestni trg 14 Konjičan - jašek Mestni trg 12 v letu 2015 pa na lokaciji jašek Mestni trg 12 – jašek Mestni trg 11, sodišče.

Pri opazovanju preteklih ogrevalnih sezon je moč opaziti padanje porabe toplotne energije, kar je moč pripisati investicijskim ukrepom priključenih zgradb in spremembi navad uporabnikov.



Graf prikazuje trend porabe toplotne energije v obdobju 2006 – 2014

Iz grafa je razvidno, da posledica padanja porabe energije ni samo odraz milejših zim temveč je tudi posledica izvedenih ukrepov na zunanjem ovoju posameznih objektov in spremembe navad uporabnikov toplotne energije.

- zunanje kotlovnice v upravljanju

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice (Kajuhova 1-3, Kajuhova 2, Kajuhova 4, Kajuhova 6 Na Gmajni 2-4 Vitanje, Grajska 22 Oplotnica, DOLB Oplotnica), katere imamo v upravljanju.

opis	Dejanski stroški do 30.11.2015	Plan 31.12.2015	Spoločni del	Skupaj	Plan 2016
ODHODKI SKUPAJ	76.918	6.152	17.391	100.462	96.163
Odhodki	76.918	6.152	17.391	100.462	96.163
PRIHODKI SKUPAJ	92.883	5.847	2.175	100.905	97.395
Prihodki	90.883	5.847	2.175	98.905	97.395

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova ogrevanja iz individualnih kotlovnice v letu 2016

Realizacija na teh stroškovnih mestih je prav tako močno odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. Pri planu realizacije za leto 2016 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 obdobj smo pripravili plan realizacije za leto 2016.

V letu 2015 smo prenovili kotlovnico na nasovu Kajuhova 2 iz katere se ogrevata objekta Kajuhova 2. V kotlovnico je vgrajen peletni kotel moči 70kW z dograjenima hranilnikoma tople vode in zalogovnikom za pelete v velikosti cca. 10 m³.

V letu 2015 smo zgradili plinsko kotlovnico v objektu Stari trg 23. Kotlovnica se je uredila v prostorih zdajšnje kotlovnice, vgrajen pa je sodobni kondenzacijski plinski kotel.

V letu 2014 smo v upravljanje prevzeli kotlovnico daljinskega ogrevanja na lesno biomaso v Občini Oplotnica. Lastnik kotlovnice je podjetje Petrol d.d. s katerim ima naše podjetje sklenjeno dolgoročno pogodbo za storitve upravljanja kotlovnice. Naše naloge v omenjeni kotlovnici so skrbeti za brezhibno delovanje kotlovnice, prihodki s tega naslova pa so 8.750 €/letno.

Pri pripravi plana so bili upoštevani podobni klimatski podatki kakor v letu 2015 ter prehod kotlovnice na cenejšo energente.

- Vzdrževalna dela in zunanje storitve

V poglavju obravnavamo vse realizirane delovne naloge, opravljene storitve za zunanja naročila od dobav goriva do storitvenih uslug vzdrževanja ogrevalnih sistemov

opis	Dejanski stroški do 30.11.2015	Plan 31.12.2015	Splošni del	Skupaj	Plan 2016
ODHODKI SKUPAJ	56.773	3.076	9.365	69.214	65.956
Odhodki	56.773	3.076	9.365	69.214	70.956
PRIHODKI SKUPAJ	66.104	2.924	724	69.752	74.634
Prihodki	70.104	2.924	724	73.752	74.634

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova realizacije delovnih nalogov s strani naročil zunanjih naročnikov v letu 2016

V letu 2016 planiramo približno enak trend realizacije v primerljivi s preteklimi leti. Skupaj z ostalimi stroški, ki so nastali pri izvajanju dejavnosti so vključeni tudi stroški dela, to so stroški direktno zaposlenih na področju ogrevanja.

V letu 2015 pričeli z širitvijo naše dejavnosti tudi na področje izdelave in izdaje Energetskih izkaznic za objekte. Izdelali smo več kot sto energetske izkaznice za javne in stanovanjske objekte. V letu 2016 lahko pričakujemo umiritev naročil po izdelavi energetskih izkaznic.

Splošno in finančni plan

Plan za poslovno leto 2016 upošteva ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Vse storitve zunanjih rednih servisov in stroške dela. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov. Na stroškovnem mestu Kotlarne Prevrata je bila upoštevana zamenjava energenta ekstra lahkega kurilnega olja z zemeljskim plinom. Zaradi izvedene investicije zamenjave kotla in prenove črpališča se je povišala amortizacijska stopnja kotlovnice, kaj je bilo upoštevano pri oblikovanju nove cene za daljinsko toploto.

Glede na pripravljeno študijo prenove kotlovnice Prevrata, ki je bila v marcu 2010 sprejeta na občinskem svetu je v letu 2012 kotlovnica Prevrata delno prenovljena, zaključena je prva faza prenove, kjer je bilo izvedena zamenjava kotla na ELKO s kotlom na ZP enake moči, (3MW) ter v celoti zamenjano črpališče kotlovnice.

Nadaljnja prenova bo izvedena v skladu z odločitvami lastnika. Tako bo potrebno odločitve prilagoditi novemu Energetskemu zakonu, ki je v proceduri sprejemanja, ter pripraviti ustrezne prostorske akte.

V Decembru 2014 je bilo s strani Upravne enote Slovenske Konjice pridobljeno gradbeno dovoljenje za drugi del prenove kotlovnice to je za vgradnjo kogeneracijske naprave na zemeljski plin in peletnega kotla. Sam čas realizacija pa je pogojen z razmerami na trgu predvsem s pridobivanjem nepovratnih sredstev, z zunanjimi partnerji pa pripravljamo predloge možnih načinov financiranja izvedbe tega projekta.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števec posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, smo v letu 2015 izvedli projekt elektronskega odčitavanja števec, ki omogoča elektronski vnos številčnih stanj. Z uvedbo elektronskega popisa smo pridobili na kvaliteti in zmanjšali čas obdelave podatkov. V letu 2016 bomo uvedli še nekaj izboljšav, ki bodo zagotavljale ustrezne kontrole popisov.

Kot solastnik Toplotne oskrbe Loče bomo še naprej nadzorovali izvajanje ogrevanja ter za prej omenjeno podjetje vršili obračun za odjemalce po pogodbi.

Še naprej bo v okviru družbe delovala energetska pisarna, ki je vselej polno zasedena, tako da bomo še vnaprej prakticirali sistem predhodnega naročanja za zainteresirane. Z njeno pomočjo smo v zadnjih treh letih pridobili precej državnih soinvestitorskih sredstev za povečanje energijske učinkovitosti večstanovanjskih stavb.

V letu 2016 svojo dejavnost nadaljujemo tudi na področju izdelave energetskih izkaznic za posamezne objekte. Ob tem se bomo licencirali za izdelavo energetskih pregledov objektov, vkolikor bo to predpisala zakonodaja. Planiramo tudi nakup termografske kamere s katero bomo poleg odkrivanja napak na toplovodnem omrežju, nudili tudi ustrezne preglede stavb.

Sedaj in v bodoče bomo strmeli k energetske neodvisnosti proizvodnih virov, ekonomski upravičenosti do končnih porabnikov, učinkoviti izrabi energentov ter zagotavljanju varovanja okolja.

Zelo težko planiramo porabo energenta, ki pa bistveno vpliva na prihodke in odhodke tega SM, pa tudi celotnega podjetja. Zato smo planirali porabo v povprečju med preteklimi leti. Takemu planiranju ustrezen je tudi rezultat tega SM, ki je podoben kot v preteklih letih. (tabele stran 15-16).

F. Uprava (SM 500)

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti posameznih 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 (pogodbena) ter 4 delavke v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje ter pomoč pri tehnično-administrativnih zadevah pravne službe, vzdrževanja in upravljanja).

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). Za leto 2016 predvidevamo nadaljevati prenovu prostorov, predvsem z prenovu pisarniške opreme.

Kot že omenjeno v letu 2016 je na to področje vezana zamenjava računalniške aplikacije za upravljanje nepremičnin. V tej povezavi bomo predvidoma izvedena prenova obstoječe programske in deloma tudi strojne računalniške opreme.

Sicer pa vse odhodke in prihodke tega SM po ustreznih ključih prerazporedimo na druga stroškovna mesta. Ključi se po potrebi prilagajajo specifičnim postavkah, ki nastajajo v posameznem obračunskem obdobju (kot je npr. izvajanje gradbenih investicij).

2. Finančni plan družbe (tabeli 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 2016 planiramo zvišanje na strani odhodkov in sicer zaradi planirane gradnje drugega večstanovanjskega bloka v Sp. Prelogah. Na povečanje pa nekaj vpliva tudi planirana zamenjava računalniških programov.

Prihodke planiramo povečati za 20 %, seveda predvsem na račun prodaje zgrajenih stanovanj. Znižali se bodo predvsem na postavki drugih prihodkov zaradi zaostrenih razmer na področju upravljanja, kjer smo prisiljeni na zniževanje cen storitev za etažne lastnike.

Stroški dela se bodo uskladili v skladu s sprejetim aktom o sistematizaciji (uveljavljen s 01.12.2015) pr čemer v planu ni predvideno povečanje osnovne tarife po kolektivni pogodbi. Tudi prihodnje leto bodo manjši od 25 % celotnih odhodkov, kar je glede na dejavnost družbe, ki je predvsem storitvena, relativno malo. Na direktne stroške plač seveda vpliva tudi število nadur katere zaposlenim zaenkrat plačujemo v celoti v okviru njihovih zadolžitev.

Dobiček se bo zaradi uvedbe novih storitev, ter zaradi nakupa opreme, ki je zato potrebna (obrazloženo drugih SM) zmanjšal, vendar bo še vedno znašal ca 30.000 €.

3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Po odhodu vodje vzdrževanja v juliju leta 2014, smo poskušali njegovo delo porazdeliti med zaposlene, vendar je bilo navedeno nemogoče glede na dejansko zaznan obseg njegovega dela, zato smo konec leta 2014 zaposlili vodjo vzdrževanja za določen čas. Pogodbo mu bomo podaljšali tudi za leto 2016. Sicer pa v skladu s tem planom predvidevamo angažirati zunanjo pomoč za vodenje posameznih projektov in vpeljavo novih storitev družbe, kar je obrazloženo že na ustreznem SM.

V letu 2015 je nadzorni svet družbe sprejel novo sistematizacijo in katalog delovnih mest, katerih določbe še moramo implementirati v družbo v letu 2016.

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 2016 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, predvsem pa z obema glavnimi dejavnostmi družbe - stanovanjsko oskrbo oz. upravljanjem nepremičnin in oskrba s toplotno energija.o

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 vključno z energetskeo.

Podjetje deluje stabilno in odgovorno tako do uporabnikov, kakor tudi do lastnika. To želimo v družbi zagotavljati tudi vnaprej, in sicer na tak način da pri tem skrbimo za interese občanov in minimiziramo pretrese na vseh področjih delovanja.

Direktor
Tomaž RIHTARŠIČ, dipl.inž. gr.