



Številka: 032-0005/2021

Datum: 15. 4. 2021

**18. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 22. 4. 2021**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 3. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU NAČRTU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2021
PREDLAGATELJ:	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.
PРАВNA PODLAGA:	- Odlok o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št. 91/20) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Soglasje k poslovnemu načrtu 2021
POROČEVALEC:	Tomaž Rihtaršič, direktor
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	<p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval predlog Poslovnega plana Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021 in ga soglasno sprejel.</p> <p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o soglasju k Finančnemu načrtu in planu dela Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2021.</p> <p>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Poslovnega plana Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.</p> <p>Nadzorni svet podjetja je podal pozitivno mnenje k poslovnemu poročilu za leto 2021.</p>
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasju k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.

Župan
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Priloge:

- Predlog sklepa,
- Poslovno poročilo za leto 2021



PREDLOG SKLEPA

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

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

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajč, univ. dipl. ekon.

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



POSLOVNI PLAN

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o.

ZA LETO 2021

Slovenske Konjice, 15.01.2021

KAZALO VSEBINE:

I. SPLOŠNI DEL	3-4
1. Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.	3
2. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.....	4
3. Viri financiranja.....	5
4. Smernice za oblikovanje plana.....	5
II. OPISNI IN FINANČNI PLANI 2021	6-21
1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih.....	6
A. Upravljanje z nepremičninami splošno (SM 400).....	6-8
B. Vzdrževanje in upravljanje po individ. pogodbah (SM 300)....	9-12
C. Neprofitni najem (SM 111).....	12-13
D. Investicijske nepremičnine in novogradnje (SM 520)	13-16
E. Ogrevanje (SM 600).....	16-21
F. Uprava (SM 500).....	21
2. Finančni plan družbe.....	22
A. Terjatve.....	22
B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje.....	23
C. Komentar poslovnega izida podjetja.....	23
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	23
III. ZAKLJUČEK	24
IV. TABELARIČNI PRIKAZ FINANČNEGA PLANA PODJETJA SKUPAJ IN PO POSAMEZNIH STM - priloga	
- Finančni plan družbe.....	1-2
- Upravljanje (SM 400)	3-4
- Vzdrževanje (SM 300)	5-6
- Neprofitni najem (SM 111).....	7-8
- Novogradnje (SM 520)	9-10
- Ogrevanje (SM 600)	11-12

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:	5968526
Davčna številka:	21649405
TR :	61000-0005277050 (Delavska hranilnica d.d.) 04001-0049305671 (NKBM d.d.)
Osnovni kapital:	2,232.000 € (Občina Slovenske Konjice)
Telefon:	03-759-27-16
E-pošta:	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
Aleksandra Vehovar
Vladimir Ribič
Anton Noner
Marjan Delič
Boštjan Tašner – 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, vzpodbujanje 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 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 Drugje 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 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, inženiring pri vzdrževanju in gradnji 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 proračuni, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in lastna sredstva oz. najeti krediti,
- odškodnine, subvencije in kohezijska sredstva.

4. Smernice za oblikovanje plana

V letu 2020 smo s pridobitvijo uporabnega dovoljenja ter predajo vseh stanovanj novim lastnikom zaključili gradnjo večstanovanjskega objekta ob Slomškovi ulici s oznako projekta 3K oz. komercialno oznako: Stanovanja na sončni strani mesta. Ta projekt nam bo še v letu 2021 vzel nekaj časa, saj bo potrebno odpraviti vse napake, ki se pojavljajo, tako da bo objekt v dobri kondiciji za dolgotrajno uporabo.

Z zgoraj omenjenim projektom smo zagotovili delno financiranje neprofitnih stanovanj, ki jih nameravamo zgraditi v letu 2021. Delno pa bomo neprofitna stanovanja financirali z krediti, katere bomo odplačevali iz bodočih najemnin za ta stanovanja. Sicer pa bomo v letu 2021 končno zgradili oba neprofitna večstanovanjska objekta, katera bo sofinanciral tudi Stanovanjski sklad republike Slovenije. Na Sp. Prelogah bo zgrajenih 11 neprofitnih stanovanj. Za 6 jih bomo sredstva zagotovili mi, ostalih 5 pa bo kupil SSRS. V Zrečah pa bo zgrajenih 6 neprofitnih stanovanj, lastnik 3 bo SSRS, dveh Občina Zreče in 1 stanovanjsko podjetje.

Pričakujemo, da bomo pridobili dovoljenje in pripravili pričetek gradnje stanovanjskega kompleksa v Tepanju, kjer naj bi v naslednjih letih zgradili enoto vrtca in cca 70 stanovanj, katere bi poleg gradnje za trg namenili mladim družinam, del pa tudi kot najemna stanovanja s stroškovno najemnino.

V kotlovnico Prevrata bomo vgradili 2,0 MW kotel na pelete, ki bo tretjinsko sofinanciran z nepovratnimi sredstvi s strani države, za ostali del pa bomo najeli namenski kredit na Eko skladu. Obenem z prenovo kotlovnice širimo tudi toplovodno omrežje in sicer smo toplovod pripeljali preko reke Dravinje v Stari trg, kjer nameravamo priključiti več objektov, najprej poslovno-stanovanjski objekt v gradnji (Stari trg 1).

V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice, bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrata, katero bomo porabljali za investicijsko vzdrževanje naprav daljinskega ogrevanja, delno pa se bo iz teh sredstev financirala tudi širitev omrežja, omrežje je namreč v lasti občine Slov. Konjice. Nadaljevali bomo tudi s projektom daljinskega nadzora toplovodnih podpostaj.

Še naprej bomo spodbujali energetske prenovе 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 iz naslova ogrevanja), ima pa velik vpliv na energetske bilance občine in s tem pripomore tudi k znižanju onesnaževanja okolja. V letu 2021 imamo skupaj z etažnimi lastniki namen izvesti več precej obsežnih investicij tako energetske prenovе objektov, kakor tudi zamenjav streh. Podrobnejše so te investicije opisane v poglavju upravljanje objektov, skupen znesek naj bi spet presegel milijon evrov. Za vse te investicije bomo pridobili subvencije Eko sklada, kjer bo to le mogoče.

Postopoma uvajamo nov informacijski sistem podjetja, večji del že uporabljamo. Čaka nas še zaključek, predvsem z zamenjavo računovodskih programov.

Finančni plan je podan po sistemu fakturirane realizacije, zaradi izvajanja neprofitnih projektov, pa tudi financiranja nekaterih opisanih projektov, bo dosežen precej manjši dobiček iz poslovanja.

II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2021

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
- 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 bolj zajeti s potrebnimi spremembami delilnih ključev.

A. UPRAVLJANJE (SM 400)

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

Na SM upravljanja bo v letu 2021 zaradi preglednosti opravljal delo, tako kot lani tudi administrativni upravnik, ki je zadolžen za pripravo dokumentacije in korespondence za potrebe upravnikov. Na stroškovnem mestu sicer delajo trije operativni upravniki. V Zrečah še vedno deluje pisarna kot dislocirana enota.

Že od leta 2018 s programsko hišo Pro-bit uvajamo program podpore za upravljanje, kot dela celotnega novega info sistema podjetja. Program je bolj ali manj nameščen, potrebno ga je čimbolj uporabljati, za kar bomo za zaposlene organizirali tudi dodatno izobraževanje.

V začetku leta 2021 se bodo izvedli zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za leto 2021; predstavitve zakonskih sprememb sprejetje novega stanovanjskega zakona SZ in sprejete novitete, 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. V kolikor sklici zaradi epidemije ne bodo možni bomo le te izvedli s pisnim glasovanjem po pošti.

V letu 2021 se bodo izvrševale razne energetske sanacije po planu 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. Še vedno želimo vzpodbuditi 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 izvedli razni letni pregledi inštalacij, naprav, po objektih (gasilniki, 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 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. O tem lastnike seznanjamo na letnih zborih lastnikov.

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. Na novih objektih je praksa, da je eden od etažnih lastnikov soprodpisnik pri dvigu oz. plačilu računa iz zbranih sredstev rezervnega sklada stavbe. 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.

PREGLED PO OBJEKTIH	2017	2018	2019	2020	Plan 2021
Upravljanje večstanovanjske, poslovno stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe	109	112	117	120	122
Upravljanje – poslovni objekti	5	5	6	5	5
SKUPAJ	114	117	123	125	127

PREGLED PO ENOTAH	2017	2018	2019	2020	plan 2021
Upravljanje stanovanjski in stanovanjsko poslovni objekti	2199	2199	2239	2301	2315
Upravljanje – poslovni objekti	122	125	127	127	127
Skupaj	2321	2324	2396	2428	2442

V letu 2021, pričakujemo umirjanje na področju prevzemanja novih objektov. Na področju upravljanja, se pričakuje v letu 2021 povečanje upravljanja stavb za 2 večstanovanjske stavbe, oz. za 14 enot.

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

V letu 2021 bomo v Slovenskih Konjicah, Šentjurju in Zrečah izvedli spodaj opisane energetske sanacije, ob zanimanju etažnih lastnikov pa tudi druge.

Na Mestnem trgu 12, bomo izvajali energetske sanacije objekta vrednost je 300.000,00 EUR. Lastniki so že sprejeli odločitev o projektu na zboru lastnikov v letu 2020. Subvencija bo pridobljena v višini cca. 50.000 EUR. Sanirali bomo streho na Toneta Melive 14, ki je bila poškodovana od viharja. Predvidena investicija znaša 25000 EUR. Odškodnina je predvidena v višini 30% sanacije. Na Mestnem trgu 16, se bomo dogovorili za sanacijo podpostaje v višini 30.000,00 EUR. Na Starem trgu 15 PTC je poškodovana streha od toče. Predvideni obseg sanacije in izboljšave strehe je 20.000,00 EUR. Od zavarovalnice se pričakuje odškodnina v višini 10.000,00 EUR. Na Kajuhovi 6 in Kajuhova 6a bo investicija energetske sanacije znašala okrog 220.000,00 EUR. Lastniki so se odločili, da bodo energetske sanirali objekt in zamenjali streho. Planirana subvencija Eko sklada bo ca. 40.000,00 EUR. Zaradi sanacije strehe je subvencija manjša, saj sanacija strehe ni predmet subvencije.

Na objektih, ki jih upravljamo v Šentjurju so planirani štiri fasade. Na Miloša Zidanška 8 bo sanirana fasada v višini 125.000,00 EUR od tega pričakujemo subvencijo Eko sklada j.s. v višini 25.000,00 EU. Sanacija fasade že poteka na Miloša Zidanška 8a v vrednosti 140.000,00 EUR od tega je subvencije 28.000,00 EUR. V letu 2021 sta še planirani v Šentjurju dve sanaciji fasade na Cesti Miloša Zidanška 9 v vrednosti 110.000,00EUR in na Dušana Kvedra 38 v vrednosti 120.000,00 EUR. Za obe sanaciji bomo oddali vlogo za subvencijo v višini 40.000,00EUR.

Tudi v Zrečah se lastniki odločajo o energetskih sanacijah objektov. Na cesti na Roglo 11D je planirana investicija v energetske sanacije večstanovanjske stavbe v višini 160.000 EUR od tega je planirane subvencije 25.000 EUR. Večstanovanjska stavba Cesta na Roglo 17A prav tako planira energetske sanacije v višini 112.000 EUR, s strani Eko sklada j.s. planiramo 22.000 EUR subvencije.

V letu 2021 bomo izvedli planirana dela na energetskih sanacijah v obsegu preko 1,0 mio EUR oz. z ostalimi manjšimi vzdrževalnimi deli pa na upravljanju za cca. 1,5 mio EUR.

Na tem SM planiramo poslovati z podobnimi dobički, kot pretekla leta, s tem da se kljub epidemiji pričakuje enak obseg del kot preteklo leto. (Gl. tabele 3-4).

B. VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE PO INDIVIDUALNIH POGODBAH (SM 300-410)

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 2017	Leto 2018	Leto 2019	Leto 2020	Plan 2021
Upravljanje stanovanjski, stanovanjsko poslovni in poslovni objekti	43	44	44	45	45
Število enot v objektih v upravljanju	270	272	272	278	278
Upravljanje in vzdrževanje stanovanj po pogodbah	435	435	435	441	441

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.

Na področju vzdrževanja je zaposlen en delavec in vodja vzdrževanja. 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. Po potrebi na pomoč priskoči še en delavec, ki je delno zaposlen v službi ogrevanja, tako da imamo za izvedbo malo večjega dela na razpolago dva delavca.

To SM je 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. V letu 2021 bo znova zaposlen samo en vodja vzdrževanja.

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 2021 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE KONJICE							
PLAN 2021 - PORABA PRORAČUNSKE POSTAVKE							
	opis	realizac. 2019	plan 2020	realizac. 2020	PLAN 2021	INDEKS real 19 / real. 18	INDEKS real / plan
		1	2	3	4	4 (3:1)	5 (3:2)
1.	UPRAVLJANJE	21.247	21.400	21.252	21.400	100	99
1.1.	upravljanje	16.824	16.900	16.983	16.900	101	100
1.2.	obračun najemnin	4.423	4.500	4.269	4.500	96	95
2.	INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	103.418	289.000	277.650	325.000	268	96
2.1.	poslovni prostori	7.277	22.000	86.075	20.000	1183	391
2.2.	stanovanjski prostori	95.062	266.500	191.511	304.500	201	72
2.3.	oprema	1.079	500	63	500	6	13
3.	OSTALO	22.455	19.000	24.674	19.000	110	130
3.1.	elektrika	3.393	2.500	2.858	2.500	84	114
3.2.	ogrevanje	8.139	7.000	10.864	7.000	133	155
3.3.	zav. premije	2.768	2.500	1.906	2.500	69	76
3.4.	ostale storitve	5.383	5.000	7.260	5.000	135	145
3.5.	material, drobni inventar	2.764	2.000	678	2.000	25	34
3.6.	najemnine	8	0	1.109	0	13603	0
4.	ODPISI - subsidiarna odg.	6.301	9.600	9.470	2.670	150	99
A.	SKUPAJ (1+2+3+4+5)	153.421	339.000	333.046	368.070	217	98
B.	PLAČILA - proračun	201.138	320.000	307.077	340.000		
4.1.	računi pret. leta	62.518	15.187	15.187	41.156		
4.2.	ostale postavke	386	20.000	17.651	0		
4.3.	računi tek.leta (B - 4.1. - 4.2.)	138.620	284.813	291.890	298.844		
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)	15.187	54.187	41.156	69.226		

Kot je razvidno iz zgornje tabele se za leto 2020 proračunska postavka ni porabila v celoti in sicer je neporabljene ostalo cca 15 tisoč evrov, kljub temu, da smo zaračunali v decembru še preko 40 tisoč evrov za dela, ki so se zaključila do konca leta. V planu za 2021 je predvideno, da se bo v letu 2022 iz proračunske postavke pokrivalo 69 tisoč evrov, vendar je ta znesek potrebno zmanjšati za prej omenjenih 15 tisoč.

V spodnji tabeli so predvidena dela, ki naj bi se pokrivala iz postavke vzdrževanja, katera je letos zelo obsežna. Iz izkušenj vemo, da se ne glede na želje po navadi ne izvedejo vsa dela na skupnih delih in napravah večstanovanjskih objektov, kjer odločajo etažni lastniki z tričetrtinskim lastniškim deležem. Izvedbe energetskih sanacij se velikokrat podaljšajo tudi zaradi neažurno izdanih odločb Eko sklada. Zato računamo, da bo zgoraj omenjeni znesek prenosa terjatev v leto 2022 zmanjšal še manjši del dejansko izvedenih prenov na skupnih delih in napravah večstanovanjskih stavb, kjer je občina samo eden izmed solastnikov.

Sicer pa se je ostale postavke planiralo v skladu z predvidevanji, ki so podobna kot lani.

PLAN VZDRŽEVALNIH DEL NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2021				
zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	PLAN
1.	POSLOVNI PROSTORI			20.000
1.1.	Stari trg 36	Poslovno stanovanjska stavba	Obnova poslovnih prostorov/okna	20.000
2.	STANOVANJSKI PROSTORI			304.500
2.1.	DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:			83.500
2.1.1.	Celjska 14	fasada/stopnišče 65 %	popravilo fasade, stopnišča	3.000
2.1.2.	Mestni trg 12	Energetska obnova cca 8%	energetska obnova	28.000
2.1.3.	Mestni trg 15	Energetska obnova cca 10%	energetska obnova	18.000
2.1.4.	Stari trg 25	Kanalizacija , solastniki cca 75%	popravilo kanalizacije	4.500
2.1.5.	Kajuhova 6+6a	Fasada/streha / delež cca 23+15	Izvedba fasade, energ.obnova, kritina	30.000
2.2.	DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH IN OBJEKTI V LASTI OBČINE:			211.000
2.2.1.	Celjska 12	Stanovanje 2 , skupni prostori	obnova kopalnice, stopnišča	4.800
2.2.2.	Celjska 16	Stanovanje 2,3,4,5, stopnišče	sanacija razpok	7.200
2.2.3.	Kajuhova 8	Stanovanje 3	Zamenjava plinske peči	4.000
2.2.4.	Liptovska 11	Stavba	Menjava oken fasada	14.000
2.2.5.	Liptovska 16	Stanovanje 15	Menjava radiatorja kopalnica	300
2.2.6.	Liptovska 36	Stanovanje 2	Ureditev stanovanja kopalnica	4.000
2.2.7.	Mestni trg 1	Stanovanje 26	Menjava vhodnih vrat	1.200
2.2.8.	Mestni trg 11	Stanovanje - 8	Prenova kopalnice	5.000
2.2.9.	Mestni trg 13	Stanovanje 34	Prenova kopalnice, termoizolacija	6.500
2.2.10.	Spodnje Preloge 2	Stanovanje 1	Obnova stanovanja	8.000
2.2.11.	Stari trg 2 Konjice	Stanovanje / stopnišče	Obnova tal, sanitarije kopalnica/ ople	10.000
2.2.12.	Stari trg 5 Konjice	Stanovanje 7 / drvarnice	Obnova kopalnice/ preureditev	28.000
2.2.13.	Stari trg 25 Konjice	Stanovanje 1, 4, 5	Vrata/ kopalnica/vrata	8.000
2.2.14.	Stari trg 39 Konjice	Stanovanje 1/ Streha	Obnova vlaga / Menjava kritine	50.000
2.2.15.	Vešeniška 6	Stanovanje 1, 2 / Fasada	Obnova / obnova fasade	40.000
2.2.16.	Stari trg 3 Loče	Stanovanje 2	Obnova talne obloge kopalnica	7.500
2.2.17.	Žička 13 Konjice	Stanovanje 1,2,	Obnova , sanacija	12.500
	2.3. OSTALO:			10.000
2.3.1.	Vsi objekti/neprem.	Stanovanja	Manjša in nepredvidena tekoča vzdrž. dela	10.000
3.	OPREMA			500
	SKUPAJ (1+2+3)			325.000

Tabela: Plan porabe proračunskih sredstev namenjenih vzdrževanju nepremičnin

V letošnjem letu se bosta do konca izvedli dve obnovi stanovanj in sicer na Starem trgu 3 v Ločah in na Vešeniški 6, kjer se je investicija zaradi obstoječega stanja izvajala dalj časa. V Ločah je potrebno do konca urediti kotlovnico, katera bo ogrevala že obnovljeno stanovanje in stanovanje, ki je tudi v letošnjem letu v planu obnove. Na Vešeniški 6 je potrebno do konca urediti stanovanje in obnoviti fasado.

Več investicij se planira tudi na objektih v Starem trgu, kjer se bo na naslovu Stari trg 39 obnovila streha, na Starem trgu 5 se bo obnovilo stanovanje in uredilo drvarnice, da bo hkrati urejen tudi dovoz oziroma intervencijski dostop. V planu je tudi obnova stanovanja na Starem trgu 2 in obnova kanalizacije na Starem trgu 25.

Na Liptovski 11 (vzhodna fasada) in Starem trgu 36 se bo izvedla zamenjava lesenih oken za kar se bomo prijavi na razpis za dodelitev finančne spodbude za nove naložbe, ki letos prvič vključuje tudi pravne osebe javnega prava.

Na več naslovih se bo izvedla obnova dotrajanih kopalnic in zamenjava vhodnih vrat.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Zreče

Na tem stroškovnem mestu se upravljajo oziroma vzdržujejo tudi nepremičnine v lasti Občine Zreče. V letu 2021 je za vzdrževanje nepremičnin zagotovljenih 90.000 EUR od katerih se predvideno tretjina sredstev investira v obnovitvena dela skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah, dve tretjini sredstev se bo pa porabilo za obnove stanovanj pri čemer imajo v letošnjem letu v planu več obnov stanovanj, kopalnic in zamenjav stavbnega pohištva. Dejanska naročila dobimo tokom leta skladno z trenutno razpoložljivimi proračunskimi sredstvi.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije

V letu 2021 se bo na nepremičninah v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije zaradi epidemioloških razmer izvajala le najnujnejša vzdrževalna dela, ki so neodložljiva za še dodatno leto. Znesek potrjenih nujnih del znaša 10.000 EUR, ki vključuje zamenjavo stavbnega pohištva in obnovo inštalacij.

V kolikor se razmere izboljšajo se bo plan tekom leta uskladal oziroma se bodo potrdila tudi ostala predlagana vzdrževalna dela.

Komentar k finančnemu planu (tabele stran 5-6)

Za leto 2021 predvidevamo večjo realizacijo, predvsem iz vzdrževalnih del. Končni rezultat tega SM naj bi bilo pozitivno poslovanje, s tem da se zavedamo, da s poslovanjem tega SM in SM neprofitni najem zagotavljamo uspešno gospodarjenje z občinskimi nepremičninami.

C. NEPROFITNI NAJEM LASTNIH NEPREMIČNIN (SM 111)

Na tem SM izkazujemo odhodke in prihodke iz naslova neprofitnega najema neprofitnih stanovanj, ki jih ima v lasti Stanovanjsko podjetje, ter seveda tudi iz naslova vzdrževanja takšnih stanovanj.

Zaenkrat je zaradi relativno ugodne starostne strukture stanovanj rezultat še vedno pozitiven, kar pa v bodoče ni za pričakovati, če se oziramo na izkušnje drugih podjetij in vrednost neprofitnih najemnin. Žal so neprofitne najemnine administrativno določene namesto da bi bile določene na podlagi stroškovnih najemnin. V predlogu novega Stanovanjskega zakona je predvideno, da bodo najemnine neprofitnih stanovanj postale stroškovne, kar bi pomenilo, da neprofitna stanovanja, oz. javna najemna stanovanja po novi terminologiji, ne bodo več prinašala izgube.

Ne glede na to, bomo skupaj z občino in republiškim stanovanjskim skladom (SSRS) pričeli z gradnjo 11 javnih najemnih stanovanj na Sp. Prelogah. Sredstva za gradnjo bosta prispevala SSRS in Stanovanjsko podjetje, dočim ko je občina zagotovila zemljišče ter vse potrebno za gradbeno dovoljenje (projekti, komunalni prispevek, služnosti).

Obenem bomo pomagali izvesti podoben projekt v manjšem obsegu tudi za občino Zreče, kjer naj bi podjetje zagotovilo sredstva za eno stanovanje, ostali del investicije pa bosta pokrivala občina Zreče in SSRS.

Vsa neprofitna oz. javna najemna stanovanja se bodo iz SM 520 prenesla na SM 111 takoj, ko bodo predana v uporabo, sama investicija pa se bo do prodaje stanovanj SSRS in občini Zreče vodila na SM 520. V planu prenos stanovanj še ni vključen, saj pričakujemo, da se bo zgodil v začetku leta 2022.

Bomo pa seveda še naprej zagotavljali tudi izvedbo vseh nujnih vzdrževalnih del na neprofitnih stanovanjih 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.

Izvedli smo tudi manjšo reorganizacijo, tako da skupne prostore in naprave v objektih, ki so v večinski lasti posameznega institucionalnega lastnika upravlja upravnik stanovanj tega lastnika. Tako se na tem SM pojavlja prihodek upravljanja, ki je v bistvu prihodek iz obračuna najemnin za institucionalne lastnike.

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

V lanskem letu se je predčasno prodalo eno stanovanje, ki je bilo v 20 letni prodaji. Knjižna vrednost stanovanja je bila precej nižja od kupnine, zaradi česar je bil ustvarjen prihodek. Ker tega prihodka za leto 2021 ne planiramo, je seveda rezultat ustrezno nižji, vendar še vedno pozitiven.

D. INVESTICIJSKE NEPREMIČNINE IN NOVOGRADNJE, STROŠKOVNI NAJEM (SM 520)

Za leto 2021 planiramo predvsem gradnjo neprofitnih stanovanj, katera se bo obračunsko vodila na tem SM zaradi prodaje polovice stanovanj. Kot gradnjo za trg pa bomo predvsem pripravljali gradnjo v Tepanju in Zrečah.

Takoj planiramo pričeti gradnjo neprofitnih stanovanj na Sp. Prelogah, kjer bo zgrajen 11 stanovanjski objekt, od katerih bo lastnik 5 stanovanj SSRS, ostala stanovanja pa bodo v lasti podjetja. Za financiranje nameravamo najeti kredit v višini cca 200 tisoč evrov, ostali del sredstev pa bomo zagotovili iz lastnega poslovanja. V okviru tega projekta se bodo porušile drvarnice obstoječega objekta za potrebe parkirišča, nove drvarnice pa se bodo uredile v kleti novega objekta. Obenem se bodo v okviru tega projekta zagotovila tudi parkirišča obstoječega objekta. Tudi zaradi naštetega bo zagotovitev ekonomike projekta, kljub brezplačnemu prenosu zemljišča in kom, prispevka, precej zahtevna naloga, sploh če vzamemo v obzir še dolge priključke komunalnih vodov.

Sp. Preloge NEPROFITNA								
PRIHODKI SKUPAJ:								
		sobe	uporab. povr. m2	skupna povr. m2	korrig. povr. m2	vrednost stanovanja eur	-SSRS- eur	St. podj. Konjice eur
stanovanje	A	2,5	47,95	63,05	57,15	69.152 €		69.152 €
stanovanje	B	2,5	47,95	63,05	57,15	69.152 €	69.152 €	
stanovanje	C	3	64,80	79,35	73,59	89.041 €	89.041 €	
stanovanje	D	1	31,70	44,50	39,18	47.402 €		47.402 €
stanovanje	E	2,5	47,95	60,75	53,30	64.493 €	64.493 €	
stanovanje	F	3	56,80	71,10	63,28	76.563 €	76.563 €	
stanovanje	G	2,5	47,00	59,80	52,35	63.344 €	63.344 €	
stanovanje	H	2,5	47,95	60,75	53,30	64.493 €		64.493 €
stanovanje	I	2	52,95	65,75	58,30	70.543 €		70.543 €
stanovanje	J	2,5	52,30	61,00	56,63	68.516 €		68.516 €
stanovanje	K	3,5	60,40	70,60	65,85	79.679 €		79.679 €
				699,70	630,06	762.376 €	362.592 €	399.784 €

STRUKTURA CENE:		
zemljišče + služnosti za priključke	64.000,00 €	8,4%
kom. prispevek in kom. priključki	30.000,00 €	3,9%
GOI in ZU	579.657,50 €	76,0%
komplet dokumentacija	45.000,00 €	5,9%
nadzor, varnost, pregledi, certifikati	29.000,00 €	3,8%
odvetniške in notarske storitve	8.000,00 €	1,0%
drugi stroški	6.718,12 €	0,9%
SKUPAJ:		762.375,63 €
opomba: zaželeno cena gradnje za m2 znaša		920,00 €

Takoj za tem se bo pričel graditi 6 stanovanjski objekt z neprofitnimi stanovanji v Zrečah. Tukaj bo Stan. Podjetje financiralo gradnjo zgolj za 1 stanovanje, lastnika ostalih stanovanj pa bosta občina in SSRS.

Zreče neprofitna Prihodki skupaj:

SE	Površina m2	korig. površina m2	- SSRS – eur	občina eur	Stan. podj. Konjice eur
S1	65,65	61,50			74.415
S2	65,65	61,50		74.415	
S3	63,35	60,35	73.024		
S4	70,10	67,10	81.191		
S5	60,50	56,00	67.760		
S6	67,25	62,75		75.928	
SKUPAJ:			221.975	150.343	74.415

SKUPAJ: 446.732 €

STRUKTURA CENE:

zemljišče	40.000,00 €	9,0%
kom. prispevek in kom. priključki	19.500,00 €	4,4%
GOI in ZU	335.972,00 €	75,2%
komplet dokumentacija	23.000,00 €	5,1%
nadzor, varnost, pregledi, certifikati	18.000,00 €	4,0%
odvetniške in notarske storitve	6.000,00 €	1,3%
drugi stroški	4.260,00 €	1,0%
SKUPAJ:		446.732,00 €
op.: zaželeno cena gradnje za prodajni m2 znaša		910,00 €

Skupaj torej predvidevamo, da bomo za realizacijo obeh projektov v letu 2021 potrebovali okoli 930 tisoč evrov, od česar planiramo, da jih dobimo okoli 500 tisoč od SSRS in občine, 200 tisoč iz kredita in razliko 230 tisoč pa iz lastnih sredstev.

NEPROFITNA GRADNJA - PLAN 2021

Neprofitna gradnja - investicije			Preloge	Zreče	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		3.102	1.238	4.341
1.2.	zač. stanje zemljišča		66.894	40.001	106.895
1.	skupaj stanje 1.1.2021	1.1.+1.2.	69.996	41.239	111.236
2.1.	plan. stroški gradnje 2021		600.000	300.000	900.000
2.2.	plan. splošni stroški 2021		19.170	12.780	31.950
2.	povečanja zalog 2021		619.170	312.780	931.950
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča				0
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	619.170	312.780	931.950
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	689.166	354.019	1.043.186
6.	zmanjšanje zalog - prodaja		0	0	0
7.	skupaj stanje 31.12.2021	5-6	622.272	314.018	936.291
8.	sprememba zalog 2021 (poveč.- zmanj.)	2-6	619.170	312.780	931.950
	FINANCIRANJE		Preloge	Zreče	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev		0	0	0
	kredit banka		200.000	0	200.000
6.3.	are				0
6.4.	avansi SSRS + občina		250.000	250.000	500.000
6.	skupaj tuji viri		450.000	250.000	700.000
7.	lastna sredstva		172.272	64.018	236.291
8.	skupaj	6-7	622.272	314.018	936.291

Kar se tiče tržne gradnje, pa bomo predvsem pripravljali oba večja projekta, katera nameravamo izvesti v prihodnjih letih, in sicer Tepanje in Zreče. V Tepanju želimo pridobiti DGD dokumentacijo in morda tudi že DG za pričetek gradnje, predvsem komunalnih priključkov. V Zrečah pa se sprejema OPPN, tako da bomo verjetno pričeli s projektiranjem gradnje, seveda pa je pogoj še izgradnja priključne ceste do parcele, ki naj bi jo izgradila občina Zreče.

Za projekt v Tepanju pa verjamemo, da bomo pripravili pričetek izvajanja gradnje celotnega kompleksa z 70 stanovanji in enoto vrtca. Stanovanja želimo ustrezno razporediti med tržna, javna najemna s stroškovno najemnino, ter stanovanja za posamezne skupine prebivalstva, npr. za mlade družine, ali celo za mlade kot prvo stanovanje.

V namen priprave projektov predvidevamo potrošiti okoli 90 tisoč evrov, kateri bodo preneseni na zaloge ustreznega projekta.

Ob tem bomo iskali nadaljnje priložnosti nakupov zemljišč za gradnjo stanovanj, prav tako pa predvidevamo pripravo strategije na stanovanjskem področju.

TRŽNA GRADNJA - PLAN 2021

v eur

Novogradnja - investicije			Zreče	Tepanje	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		6.348	55.437	61.785
1.2.	zač. stanje zemljišča		95.137	288.130	383.267
1.	skupaj stanje 1.1.2021	1.1.+1.2.	101.485	343.567	445.052
2.1.	plan. stroški gradnje 2021		10.000	50.000	60.000
2.2.	plan. splošni stroški 2021		12.780	19.170	31.950
2.	povečanja zalog 2021		22.780	69.170	91.950
3.	nakup/kom. prispevek zemljišče		0	0	0
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	22.780	69.170	91.950
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	124.265	412.737	537.002
6.	zmanjšanje zalog - prodaja				0
7.	skupaj stanje 31.12.2021	5-6	124.265	412.737	537.002
8.	sprememba zalog 2021 (poveč.- zmanj.)	2-6	22.780	69.170	91.950
	FINANCIRANJE				SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev				0
6.2.	kredit banka			166.667	166.667
6.3.	are				0
6.4.	avansi				0
6.	skupaj tuji viri		0	166.667	166.667
7.	lastna sredstva		124.265	246.070	370.335
8.	skupaj	6-7	124.265	412.737	537.002

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. Bančna garancija je deponirana pri notarju, stroške izdaje pa planiramo prenesti na izvajalca gradnje objekta.

Z končanjem projekta 3K se bo število garancijskih zahtevkov zagotovo povečalo, vendar se bomo trudili zagotoviti odpravo vseh pomanjkljivosti.

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

Velika nihanja rezultata tega SM so seveda predvsem odraz projektne dela. Ker za leto 2021 ni predvideno dokončanje nobenega projekta, je planirana manjša izguba. Ob tem planiramo povečati zaloge ponovno na preko milijon evrov, ki pa se bodo ponovno bistveno zmanjšale že v letu 2022.

E. OGREVANJE SM 600

Uvod

Na tem SM so direktno zaposleni trije delavci in sicer dva strojnika centralnega ogrevanja, ter pomočnik direktorja za področje energetike. V primeru izrednega izostanka katerega od zaposlenih strojnikov smo za delo z ogrevalnih naprav izobrazili še dodatnega delavca s področja vzdrževanja. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice (za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrta), strojnika v času ogrevalne sezone delata v deljenem oz. podaljšanem delovnem času vsak drugi dan 12 ur. 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...).

V pripravi plana za leto 2021 smo stroške in prihodke razvrstili na tri področja:

- daljinsko ogrevanje mesta Sl. Konjice
- stroškovna mesta zunanjih kotlovnice 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. Vsakoletno je na Agencijo za energijo potrebno posredovati tudi ostalo dokumentacijo ki je ekonomskega in tehničnega značaja.

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 planov po področjih:

1. 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 55.259 m², od te površine zajema stanovanjski del 40.191 m², poslovni odjema pa 15.068 m². V skladu z aktom Agencije za energijo je potrebno objekte medsebojno deliti po ogrevalni moč in sicer:

- Objekti s priključno močjo manjšo od 50kW: priključna moč objektov 149 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 50kW in manjšo od 300kW: priključna moč objektov 5580 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 300kW: priključna moč objektov 2137 kW

Zaradi investicije v teku – Vgradnja peletnega kotla v kotlovnici Prevrta – bomo v letu 2021 toplotno energijo v prvem kvartalu leta večino proizvedli iz zemeljskega plina v zadnjem pa iz lesenih peletov.

Cene za toplotno energijo se oblikujejo 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. Cena za priključno moč se lahko spremeni enkrat letno. V letu 2021 bomo Agencijo za energijo RS, zaradi spremembe strukture porabe energentov, zaprosili za spremembo izhodiščne cene toplotne energije za končnega potrošnika.

Dejavnost proizvodnje in prodaje toplotne energije močno zavisi od vremenskih pogojev. Zaradi milejših zim in večjih energetskih sanacij objektov 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 energetsko prenovo zunanjega ovoja stavbe kaj dodatno vpliva na zmanjšano proizvodnjo in prodajo toplotne energije. Prihranki doseženi s prenovo zunanjega ovoja se gibljejo 20% in 25%.

Zaradi spremembe tehnoloških postopkov industrijskih odjemalcev, ki toplotno energijo odkupujejo iz kotlovnice Thermokon, je podjetje ukinilo proizvodnjo toplotne energije. Do sedaj smo od podjetja Thermokon odkupili cca 70% toplotne energije/leto, ker je podjetje prenehalo delovati, bo sedaj potrebno vso toplotno energijo proizvesti v centralni kotlovnici Prevrat.

Kot distributer toplotne energije moramo izpolniti zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2025 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov. To zavezo želimo izpolniti že v letu 2021.

V prvem četrtletju leta 2021 bomo končali investicijo vgradnje peletnega kotla moči 2 MW v kotlovnici Prevrat. V ta namen smo pridobili nepovratna sredstva kohezijskega v višini cca 30% investicije.

V letu 2021 planiramo, da bomo prodali cca 4.500 MWh toplotne energije. Za proizvodnjo toplotne energije bomo tako potrebovali cca 3.000.000 kWh zemeljskega plina in 500 t peletov. Za pogon električnih naprav bomo potrebovali 70.000 kWh električne energije.

Cene za toplotno energijo se bodo tudi v letu 2021 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. V letu 2021 bomo morali strani agencije zaradi spremembe strukture rabe energentov pridobiti nov sklep o novi izhodiščni ceni toplotne energije.

Občinska proračunska sredstva namenjena za investicijska vzdrževanja sistema daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice se bodo v letu 2021 namenjena za poplačilo sanacij toplovodnega omrežja glede na prioriteto nujnosti, ki izhaja iz novih dejstev ali okvar, ki se pojavljajo tekom leta in za širitev mreže daljinskega ogrevanja.

S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2020, ki ga predstavljamo v spodnji tabeli.

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE						
opis	direktni prih/odh SM	ocena 12/20	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2021	
ODHODKI SKUPAJ	336.490	111.568	73.520	521.577	556.320	
variabilni	200.199	93.952	10.061	304.212	336.720	
fiksni	136.291	17.616	63.459	217.366	219.600	
PRIHODKI SKUPAJ	388.044	125.533	13.223	526.800	564.680	
variabilni	196.613	105.712	2.088	304.413	341.780	
fiksni	191.431	19.821	11.135	222.387	222.900	

2. Zunanje kotlovnice v upravljanju

Poleg izvajanje dejavnosti distributerja toplotne energije sistemu daljinskega ogrevanja, skrbimo za nemoteno obratovanje individualnih 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 pelete Kajuhova 2, Slovenske Konjice
- kotlovnica na pelete Kajuhova 1/3, Slovenske Konjice
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, PTC Stari trg 15, Slovenske Konjice
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Na gmajni 2-4, Vitanje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Občina Vitanje, 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 8, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 8b, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 9/9a, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 10/10a, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 26, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 35, 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.
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11a, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11h, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11k, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11l-m, Zreče
- kotlovnice na zemeljski plin, ZD Zreče, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 17, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 21, Zreče
- Kotlovnica toplotna črpalka, zemeljski plin, Aškerčev trg 14, Šmarje

Realizacija na teh stroškovnih mestih je odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. Pri planu realizacije za leto 2021 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 2021. Za nadzor kotlovnice bomo porabili cca 1500 delovnih ur leto, kar pomeni 32% od skupnih stroškov dela na stroškovnem mestu 600. Stroški nabave energentov in stroški storitev se za posamezno kotlovnico zaračunajo v skladu z določili Stanovanjskega zakona (prefakturirani računi dobaviteljev).

ZUNANJE KOTLOVNICE					
opis	direktni prih/odh SM	ocena 12/20	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2021
ODHODKI SKUPAJ	56.695	3.523	2.322	62.540	65.880
Odhodki	56.695	3.523	2.322	62.540	65.880
PRIHODKI SKUPAJ	61.140	3.964	418	65.522	66.870
Prihodki	61.140	3.964	418	65.522	66.870

3. 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 energetskega izkaznika,
- 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.

ZUNANJA NAROČILA					
opis	direktni prih/odh SM	ocena 12/20	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2021
ODHODKI SKUPAJ	98.115	2.349	1.548	102.011	109.800
Odhodki	98.115	2.349	1.548	102.011	109.800
PRIHODKI SKUPAJ	102.410	2.643	278	105.331	111.450
Prihodki	102.410	2.643	278	105.331	111.450

4. Investicija v peč na lesno biomaso v kotlovnici Prevrat ter novi priklopi na daljinsko ogrevanje

S sklepom občinskega sveta 27.05.2010 je bilo odločeno, da se kotlovnica Prevrat preuredi z namestitvijo plinskega kotla, SPTe in peletnega kotla. Plinski kotel se je v kotlovnico namestil v letu 2012 zaradi zagotavljanja energetske neodvisnosti od industrijske kotlovnice Thermokon. Zaradi spremembe tehnoloških postopkov industrijskih odjemalcev, ki so toploto kupovali iz kotlovnice Thermokon, je kotlovnica prenehala z obratovanjem. Iz prej navedenega moramo v lastni kotlovnici proizvesti vso potrebno toplotno energijo za ogrevanje mesta Slovenske Konjice. Kot distributer toplotne energije moramo v skladu z Energetskim zakonom izpolniti zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2021 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov. V nasprotnem slučaju so zagroženi penali, ki bi seveda bistveno vplivali na ceno toplotne energije.

Osnovni namen investicijskega projekta je implementacija daljinskega ogrevanja na lesno biomaso v mestu Slovenske Konjice z namenom funkcionalnega izboljšanja in povečanja energetske učinkovitosti, ter zmanjšanja emisij toplogrednih plinov.

Cilji investicije so :

- zagotoviti dolgoročno stabilnost cen ogrevanja,
- z obravnavanim investicijskim projektom pridobiti ustrezne finančne vire za razširitev daljinskega ogrevanja
- zmanjšati energetska odvisnost energentov,
- zmanjšati emisije CO₂

Z lastnikom kotlovnice (to je občino) je bila podpisana ustrezna pogodba o investicijskem vlaganju v kotlovnico na način, ki ne bremeni občinskega proračuna. Podjetje bo lastnik kotla do preteka amortizacije. Vračilo kreditov se bo vršilo iz amortizacije kotla, ki se bo obračunavala kot del fiksnega dela cene končnim uporabnikom. Po preteku amortizacije kotla pa postane lastnik kotla občina.

Na podlagi izvedenega razpisa po odprtem postopku objavljenega na portalu e naročanje dne 27.8.2019 št. JN005997/2019-B01 znaša cena investicije vgradnje peletnega kotla s pripadajočo opremo 441.714,27 €, investicija širitve mreže daljinskega ogrevanja – izdelava toplovodnih priklopov pa 15.983,28 €. Dodatno je potrebno zagotoviti še gradbena dela, ki so potrebna za vgradnjo naprav, tudi temelje silosa peletov in peči. Finančna konstrukcija zajema lastna sredstva podjetja višini cca 65% (320 tisoč €) ter namenska nepovratna sredstva Kohezijskega sklada EU v višini 35% (160.194,14 €). Za zagotavljanje lastnih sredstev podjetja, bo podjetje najelo kredit v višini cca 307.000 eur za dobo 12 let.

Kotel naj bi poskusno začel obratovati že v februarju 2021, tako da se bo mesto že v letu 2021 grelo na obnovljive vire.

5. Splošno

V planu za poslovno leto 2021 smo upoštevali vse storitve in ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov.

V občinskem proračunu je bo za investicijsko vzdrževanje sistema daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice v letu 2021 namenjenih 50.000 €.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števec posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, bomo v letu 2021 nadaljevali s projektom elektronskega odčitavanja števec, ki omogoča avtomatsko obdelavo podatkov in projektom daljinskega nadzora kotlovnice – toplotnih podpostaj. Z uvedbo elektronskega popisa želimo pridobiti na kvaliteti in zmanjšati čas obdelave podatkov. V letu 2021 bomo pričeli uporabljati nov programski modul za izdelavo in spremljanje obračunov ogrevanja.

Še naprej bo 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, zmanjševanju 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.

Naše dejavnosti želimo, kot do sedaj izvajati uporabnikom prijazno in s skrbnim ravnanjem z okoljem.

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 v okviru naših pristojnosti in danih možnosti ter za prej omenjeno podjetje vršili obračun za odjemalce po pogodbi.

Komentar k finančnemu planu SM 600

Poraba energentov in prodaja toplotne energije močno zavisi od temperaturnega primanjkljaja posamezne kurilne sezone zato je napoved porabe energentov zgolj približna ocena. Poraba energentov pa bistveno vpliva na realizacijo tega SM, pa tudi celotnega podjetja. Zato smo planirali porabo v povprečju med nekaj preteklimi leti, dejstvo pa je, da smo obseg ogrevanja v letu 2020 tudi povečali, saj smo priključili nekaj novih objektov. 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.

F. 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).

Vse odhodke in prihodke tega SM po ustreznih ključih prerazporedimo na druga stroškovna mesta. Ključni se prilagajajo v skladu z obsegom dela na posameznih SM 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 2021.

A. Terjatve

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

PLAN STANJA TERJATEV 2021

	2017	2018	2019	2020	plan 2021	indeks 20 / 19
Terjatve po zapadlosti						
nezapadle terjatve	564.729	489.106	433.511	516.189	400.000	92
zapadlo do 1 leto	150.990	143.719	209.096	205.155	200.000	96
zapadlo nad 1 leto	376.996	309.103	239.460	270.280	230.000	96
SKUPAJ	1.092.715	941.928	882.067	991.624	830.000	94
slabitve	54.802	60.075	56.539	55.350	55.000	97
Terjatve po tipu						
lastne terjatve	461.787	424.090	406.800	435.500	390.000	96
terjatve v tujem imenu za tuj račun	630.928	517.838	475.267	556.124	440.000	93
SKUPAJ	1.092.715	941.928	882.067	991.624	830.000	94
Terjatve v izterjavi (del skupnih)						
- zapadlo do 1 leto	69.315	62.685	114.558	39.602	30.000	26
- zapadlo nad 1 leto	370.518	305.333	239.390	293.543	220.000	92
SKUPAJ	439.833	368.018	353.948	333.145	250.000	71
delež v skupnih terjativah	40,3%	39,1%	40,1%	33,6%	30,1%	

Vrednost terjatev se je v l. 2020 prehodno povišala predvsem zaradi novogradnje. V zadnjih letih pa beležimo trend postopnega zniževanja, ki ga planiramo tudi za leto 2021. Predvsem seveda želimo zmanjšati zapadle terjatve, predvsem tiste z zapadlostjo nad eno leto. Te terjatve so leta 2017 znašale cca 380 tisoč eurov, za leto 2021 pa planiramo, da bodo znašale ca. 230 tisoč eurov.

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. 2020 oblikovanih slabitev terjatev v skupnem znesku ca. 55 tisoč €. V l. 2021 se po planu predvidevajo odpisi v vrednosti ca 9.000 €, v približno enaki višini pa bodo oblikovane tudi slabitve. Tako predvidevamo, da bodo oblikovane slabitve konec l. 2021 znašale ca. 55.000 €.

B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje

Pregled stanja in gibanja dolgoročnih finančnih obveznosti

		2018	2019	2020		plan 2021			
				stanje 31.12.	stanje 31.12.	odplač. anuitet	najem	stanje 31.12.	odplač. anuitet
1.1.	Kreditni - banke	416.187	331.649	42.247	0	289.401	42.247	250.000	497.154
1.2.	Kreditni SSRS)	305.066	268.127	42.190	0	225.937	44.500	0	181.437
1.3.	kredit Eko sklad	0	0	0	0	0	0	307.866	307.866
1.	SKUPAJ	721.253	599.776	84.438	0	515.338	86.747	557.866	986.457
2.	denarna sredstva	79.114	21.202			776.322			200.000
3.	neto finančni dolg	(1-2)	642.139	578.574		-260.984			786.457
4.	EBITDA		150.854	146.633		390.751			222.724
5.	neto fin. dolg / EBITDA	(4:3)	4,26	3,95		-0,67			3,53

V I. 2020 podjetje ni najemalo dolgoročnih kreditov. Odplačano je bilo skupno za 84.438 € glavnice, in sicer dva dolgoročna kredita za vgradnjo plinskega kotla v kotlovnico Prevrat in nakup zemljišča v Tepanju ter dva dolgoročna kredita za gradnjo neprofitnih stanovanj pri SSRS, najeta še v letu 2001. V letu 2021 planiramo odplačati cca 87.000 € obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov, obenem pa planiramo najeti dolgoročne kredite v skupni vrednosti cca 557.866 €. Kredit v vrednosti 200 tisoč € bo namenjen za financiranje gradnje neprofitnih stanovanj, kredit v vrednosti 307.866 € pa za vgraditev sistema za ogrevanje na lesno biomaso v kotlovnico Prevrat. Posledično je izkazan povečan indeks neto fin. dolga/EBITDA. Manjši kredit v znesku 50 tisoč eur bomo predvidoma namenili za nakup zemljišč za nadaljnjo gradnjo. V odvisnosti od dinamike novogradnje in likvidnostne situacije bomo najeli kratkoročni kredit za gradnjo stanovanj in bo v celoti odplačan v letu 2021, zato v zg. tabeli ni upoštevan.

C. Komentar poslovnega izida podjetja (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 2021 planiramo povečanje realizacije iz poslovanja (brez novogradenj) v višini 7%. To povišanje je planirano praktično pri vseh postavkah prihodkov. Ob tem pa ne planiramo nobene prodaje stanovanj.

Ne glede na povečanje realizacije planiramo znižanje odhodkov za 2 % in to z različnimi prijemi, ki so v večini obrazloženi v tem planu. Med drugim smo planirali tudi znižanje stroškov dela za 6 %, delno je to povezano tudi z enim manj zaposlenim na vzdrževanju in upravljanju občinskih nepremičnin.

Razliko med odhodki in prihodki bo izravnalo povečanje zalog kar je obrazloženo na ostalih SM. Dobiček pred obdavčitvijo naj bi znašal cca. 20 tisoč €.

3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Konec leta 2020 je v družbi zaposlenih 18 delavcev (od tega ena s skrajšanim delovnim časom) in eden zunanji sodelavec. Za leto 2021 planiramo upokojitev sedanjega vodja vzdrževanja, ki ga bo nadomestila zaposlena, ki je v preteklem letu opravljala med drugim tudi pripravo na to delovno mesto. 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 2021 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 vključno z ponudbo novih tržnih in najemnih stanovanj in pa oskrba s toploto, vse ostalo pa so zgolj sinergijske dejavnosti.

V letu 2021 se bo mesto Slov. Konjice začelo ogrevati na biomaso, obenem bo toplovod prvič pripeljan preko reke Dravinje. Skoraj dokončali bomo gradnjo dveh objektov s neprofitnimi stanovanji, ter pripravili projekte za nadaljnjo gradnjo.

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. Razmišljamo tudi o včlanitvi v obrtno zbornico saj v delu, podjetje opravlja tudi obrtno dejavnost (hišnik, vzdrževanje).

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.



		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	1.953.458	4.635.110	4.750.796	179.210	4.930.006	1.516.600	31
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.908.595	4.116.410	4.688.792	174.610	4.863.402	1.477.600	30
1.1.1.	Novogradnje	646.965	2.710.410	3.518.285	-31.200	3.487.085	0	0
1.1.2.	Najemnine	92.895	88.500	83.179	7.570	90.749	91.000	100
1.1.3.	Upravljanje	277.523	284.600	259.912	23.630	283.542	299.800	106
1.1.4.	Ogrevanje	586.006	580.700	439.447	125.000	564.447	605.000	107
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	161.983	310.600	283.315	35.120	318.435	343.500	108
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	68.916	77.900	53.005	11.360	64.365	68.000	106
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	74.308	63.700	51.648	3.130	54.778	70.300	128
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	22.933	24.200	16.669	1.520	18.189	21.700	119
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	17.524	18.400	12.521	1.140	13.661	16.900	124
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	5.409	5.800	4.148	380	4.528	4.800	106
1.3.	DRUGI PRIHODKI	19.511	17.100	33.232	3.010	36.242	16.400	45
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	17.337	15.300	9.153	830	9.983	13.700	137
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	2.174	1.800	24.079	2.180	26.259	2.700	10
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.419	477.400	12.104	70	12.174	900	7
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	2.200	11.317	0	11.317	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	475.000	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	272	200	788	70	858	900	105

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	3.496.556	3.900.600	2.321.891	360.680	2.682.571	2.520.200	94
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	493.903	445.600	360.972	81.510	442.482	446.100	101
2.1.1.	Material	50.841	39.500	70.239	6.600	76.839	61.600	80
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	367.540	348.800	244.622	70.730	315.352	325.700	103
2.1.3.	Nadomestni deli	4.031	3.800	4.135	380	4.515	4.700	104
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	603	500	1.107	90	1.197	1.100	92
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	70.888	53.000	40.868	3.710	44.578	53.000	119
2.2.	STROŠKI STORITEV:	2.353.212	2.765.300	1.333.128	160.870	1.493.998	1.372.800	92
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	13.931	12.400	15.167	1.380	16.547	14.200	86
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	101.670	218.800	216.575	19.700	236.275	241.900	102
2.2.3.	Zavarovalne premije	21.363	19.700	11.351	7.110	18.461	17.800	96
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	28.113	28.200	27.548	2.510	30.058	30.400	101
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	32.466	31.300	29.961	2.720	32.681	32.600	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	21.417	22.400	20.845	1.900	22.745	21.500	95
2.2.7.	Stroški reklame	3.723	6.400	5.353	2.500	7.853	6.000	76
2.2.8.	Stroški reprezentance	9.896	10.000	2.937	2.110	5.047	8.800	174
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	8.027	8.200	5.620	510	6.130	6.300	103
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	11.084	11.100	6.957	640	7.597	8.600	113
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.767	3.100	2.376	220	2.596	3.900	150
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	6.044	550	6.594	6.200	94
2.2.13.	Komunalne storitve	6.086	6.100	5.829	530	6.359	6.400	101
2.2.14.	Novogradnje	2.078.513	2.375.000	968.935	117.790	1.086.725	960.000	88
2.2.15.	Druge storitve	13.155	12.600	7.632	700	8.332	8.200	98
2.3.	STROŠKI DELA:	504.270	528.900	482.020	95.600	577.620	545.700	94
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	365.755	381.900	353.095	69.850	422.945	395.300	93
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	13.466	14.000	459	14.600	15.059	15.500	103
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	57.874	58.900	62.561	5.690	68.251	62.300	91
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	36.170	37.300	33.884	3.080	36.964	32.900	89
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	742	4.700	3.809	350	4.159	8.800	212
2.3.6.	Regres	22.100	23.200	21.300	0	21.300	20.500	96
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	6.120	6.600	5.910	530	6.440	5.900	92
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	2.043	2.300	1.002	1.500	2.502	4.500	180
2.4.	AMORTIZACIJA	89.799	90.500	72.370	6.570	78.940	100.600	127
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	57.296	55.600	46.745	4.240	50.985	51.300	101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	32.503	34.900	25.625	2.330	27.955	49.300	176
2.7.	OSTALI STROŠKI	20.441	20.000	15.601	1.420	17.021	16.400	96
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	20.407	20.000	14.935	1.360	16.295	16.300	100
2.7.2.	Drugi stroški	34	0	666	60	726	100	14
2.8.	FINANČNI ODHODKI	24.174	39.700	57.132	5.200	62.332	28.900	46
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	24.174	39.700	57.132	5.200	62.332	28.900	46
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	350	400	512	0	512	500	98
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	10.408	10.200	156	9.510	9.666	9.200	95
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	9.948	10.200	17	9.500	9.517	9.100	96
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	460	0	138	10	148	100	68
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-1.543.098	734.510	2.428.906	-181.470	2.247.436	-1.003.600	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	1.582.322	-637.087	-1.997.957	0	-1.997.957	1.023.900	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	39.224	97.424	430.949	-181.470	249.479	20.300	8
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	153.197	227.624	560.451	-169.700	390.751	149.800	38

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	311.292	326.600	298.640	23.970	11.727	334.337	353.700	106
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	293.065	307.500	295.230	23.660	0	318.890	338.500	106
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	450	500	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	239.299	250.000	236.904	21.540	0	258.444	270.000	104
1.1.4.	Ogrevanje	0	700	53	0	0	53	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	581	600	1.266	120	0	1.386	1.500	108
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	31.442	36.000	28.732	1.000	0	29.732	42.000	141
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	21.294	19.700	28.274	1.000	0	29.274	25.000	85
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	11.434	12.000	57	10	5.707	5.775	9.800	170
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	9.432	9.900	57	10	5.028	5.096	8.000	157
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	2.001	2.100	0	0	679	679	1.800	265
1.3.	DRUGI PRIHODKI	6.677	5.600	3.353	300	5.923	9.575	5.300	55
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	6.415	5.500	0	0	3.694	3.694	5.000	135
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	262	100	3.353	300	2.229	5.882	300	5
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	116	1.500	0	0	97	97	100	103
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	1.400	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	116	100	0	0	97	97	100	103

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	304.951	321.300	151.880	36.930	143.362	332.172	346.800	104
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	29.121	25.200	24.734	2.250	6.241	33.225	28.500	86
2.1.1.	Material	2.657	2.900	3.962	360	1.877	6.198	3.000	48
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	3.663	3.800	234	20	3.324	3.577	3.500	98
2.1.3.	Nadomestni deli	1.217	1.100	737	70	668	1.474	1.700	115
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	101	100	15	0	372	388	300	77
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	21.482	17.300	19.787	1.800	0	21.587	20.000	93
2.2.	STROŠKI STORITEV:	74.342	74.400	16.929	6.650	49.150	72.729	73.300	101
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	5.862	5.700	844	80	6.067	6.992	6.000	86
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	2.311	500	533	50	4.428	5.011	1.500	30
2.2.3.	Zavarovalne premije	17.376	16.800	9.858	6.000	362	16.221	16.000	99
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.279	1.500	0	0	689	689	800	116
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	14.610	15.000	0	0	14.706	14.706	16.000	109
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.395	10.000	0	0	10.081	10.081	10.000	99
2.2.7.	Stroški reklame	1.575	3.100	0	0	3.534	3.534	3.000	85
2.2.8.	Stroški reprezentance	5.772	5.000	0	0	2.229	2.229	5.000	224
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.817	3.100	225	20	2.152	2.397	2.700	113
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	7.014	7.200	4.133	380	593	5.106	6.000	117
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.055	1.000	0	0	727	727	1.400	193
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	267	20	149	436	100	23
2.2.13.	Komunalne storitve	1.763	1.900	544	50	1.289	1.882	1.900	101
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	3.513	3.600	524	50	2.144	2.718	2.900	107
2.3.	STROŠKI DELA:	180.026	199.900	108.421	27.880	71.351	207.652	227.300	109
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	132.561	147.000	79.527	23.000	51.036	153.562	167.000	109
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	4.328	5.200	0	2.700	2.931	5.631	5.800	103
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	21.053	23.100	14.338	1.300	8.954	24.591	27.000	110
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.667	12.800	7.302	660	3.825	11.787	12.000	102
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	208	300	1.135	100	407	1.641	2.100	128
2.3.6.	Regres	7.748	8.600	4.800	0	2.592	7.392	8.900	120
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	2.146	2.400	1.320	120	806	2.246	2.700	120
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	315	500	0	0	801	801	1.800	225
2.4.	AMORTIZACIJA	9.262	9.400	1.190	100	6.512	7.802	8.100	104
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	4.974	5.000	713	60	3.744	4.517	4.500	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	4.288	4.400	478	40	2.768	3.286	3.600	110
2.7.	OSTALI STROŠKI	7.988	7.700	601	50	5.722	6.374	5.400	85
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	7.956	7.700	567	50	5.722	6.339	5.300	84
2.7.2.	Drugi stroški	32	0	34	0	1	35	100	287
2.8.	FINANČNI ODHODKI	552	600	4	0	37	41	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	552	600	4	0	37	41	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	158	200	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	3.503	3.900	1	0	4.349	4.350	4.200	97
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	3.296	3.900	1	0	4.282	4.283	4.100	96
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	207	0	0	0	67	67	100	150
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	6.341	5.300	146.761	-12.960	-131.636	2.165	6.900	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE								
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	6.341	5.300	146.761	-12.960	-131.636	2.165	6.900	319
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	16.155	15.300				10.008	15.000	150

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	177.480	300.400	230.925	33.410	44.573	308.908	322.200	104
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	170.536	293.900	227.645	33.110	30.351	291.107	316.300	109
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	4.386	400	0	4.786	3.200	67
1.1.3.	Upravljanje	32.930	29.700	23.009	2.090	0	25.099	24.800	99
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	53	0	0	53	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	112.725	240.000	193.430	30.000	0	223.430	260.000	116
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	23.846	28.000	2.201	200	30.351	32.753	23.000	70
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	1.036	1.100	4.566	420	0	4.986	5.300	106
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	3.469	3.600	4	0	4.845	4.849	3.600	74
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.441	2.500	4	0	2.582	2.586	2.700	104
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	1.028	1.100	0	0	2.263	2.263	900	40
1.3.	DRUGI PRIHODKI	3.429	2.900	3.277	300	9.327	12.903	2.200	17
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.294	2.900	0	0	1.897	1.897	2.000	105
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	135	0	3.277	300	7.430	11.006	200	2
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	47	0	0	0	50	50	100	201
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	47	0	0	0	50	50	100	201

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	176.947	298.500	270.934	25.970	16.226	313.129	321.000	103
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	14.750	12.700	13.245	1.200	624	15.069	13.800	92
2.1.1.	Material	11.891	9.900	8.920	810	188	9.918	8.400	85
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	2.084	2.000	1.159	110	332	1.602	1.600	100
2.1.3.	Nadomestni deli	377	400	969	90	67	1.126	1.200	107
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	147	100	164	10	37	211	200	95
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	251	300	2.032	180	0	2.212	2.400	108
2.2.	STROŠKI STORITEV:	92.293	202.200	183.914	17.690	9.918	211.523	230.800	109
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	1.564	800	447	40	1.213	1.700	800	47
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	80.018	196.000	180.496	16.410	886	197.791	220.000	111
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.341	1.100	316	1.000	72	1.389	1.100	79
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	256	100	0	0	138	138	100	73
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.922	1.000	0	0	2.941	2.941	3.000	102
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.879	700	0	0	2.016	2.016	2.000	99
2.2.7.	Stroški reklame	315	200	0	0	707	707	400	57
2.2.8.	Stroški reprezentance	631	300	0	0	446	446	300	67
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	479	200	0	0	430	430	400	93
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	1.064	800	420	40	119	579	600	104
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	339	100	0	0	234	234	300	128
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	0	0	30	30	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	804	600	483	40	258	781	800	102
2.2.14.	Novogradnje	0	0	1.300	120	0	1.420	0	0
2.2.15.	Druge storitve	682	300	453	40	429	922	1.000	108
2.3.	STROŠKI DELA:	66.033	79.600	71.797	6.900	4.459	83.156	72.900	88
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	46.005	55.000	50.185	4.560	3.190	57.935	49.000	85
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.922	400	0	700	183	883	1.600	181
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	7.338	7.500	8.987	820	560	10.366	7.000	68
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	6.639	7.500	7.885	720	239	8.844	6.800	77
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	45	4.000	0	0	25	25	4.500	17700
2.3.6.	Regres	3.146	4.000	3.600	0	162	3.762	3.000	80
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	871	1.200	1.140	100	50	1.290	900	70
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	68	0	0	0	50	50	100	200
2.4.	AMORTIZACIJA	2.784	2.800	1.978	180	326	2.483	2.600	105
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.162	200	1.630	150	187	1.967	2.000	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	622	2.600	348	30	138	516	600	116
2.7.	OSTALI STROŠKI	698	700	0	0	509	509	500	98
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	698	700	0	0	509	509	500	98
2.7.2.	Drugi stroški	0	0	0	0	0	0	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	51	100	0	0	3	3	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	51	100	0	0	3	3	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	14	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	324	400	0	0	387	387	400	103
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	305	400	0	0	381	381	400	105
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	18	0	0	0	6	6	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	534	1.900	-40.008	7.440	28.347	-4.221	1.200	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0					
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	534	1.900	-40.008	7.440	28.347	-4.221	1.200	-28
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	3.368	4.800				-1.735	3.800	-219

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	96.176	94.100	87.853	6.960	3.353	98.166	93.500	95
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	90.240	89.700	75.988	6.910	0	82.898	89.600	108
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	84.945	84.800	75.988	6.910	0	82.898	84.600	102
1.1.3.	Upravljanje	5.295	4.900	0	0	0	0	5.000	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	1.825	1.900	0	0	1.585	1.585	1.900	120
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	1.284	1.300	0	0	1.359	1.359	1.400	103
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	541	600	0	0	226	226	500	221
1.3.	DRUGI PRIHODKI	1.939	1.700	42	0	1.741	1.783	1.400	79
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	1.734	1.500	0	0	998	998	1.200	120
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	206	200	42	0	743	784	200	25
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.172	800	11.824	50	26	11.900	600	5
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	800	11.317	0	0	11.317	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	25	0	507	50	26	583	600	103

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	95.583	893.800	52.902	4.820	29.587	87.309	87.600	100
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	787	800	258	20	499	777	800	103
2.1.1.	Material	212	200	0	0	150	150	200	133
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	483	500	258	20	266	544	500	92
2.1.3.	Nadomestni deli	86	100	0	0	53	53	100	187
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	6	0	0	0	30	30	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	15.080	815.500	8.357	770	4.408	13.535	13.800	102
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	437	400	0	0	539	539	600	111
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	4.753	5.000	2.490	230	394	3.114	3.400	109
2.2.3.	Zavarovalne premije	191	200	289	30	32	352	400	114
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	114	100	0	0	61	61	100	163
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.299	1.300	0	0	1.307	1.307	1.300	99
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	835	900	0	0	896	896	900	100
2.2.7.	Stroški reklame	140	200	0	0	314	314	200	64
2.2.8.	Stroški reprezentance	280	400	0	0	198	198	100	50
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	213	200	0	0	191	191	200	105
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	99	100	0	0	53	53	100	190
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	151	100	0	0	104	104	100	96
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	5.336	490	13	5.839	5.800	99
2.2.13.	Komunalne storitve	260	300	213	20	115	348	400	115
2.2.14.	Novogradnje	0	800.000	29	0	0	29	0	0
2.2.15.	Druge storitve	6.309	6.300	0	0	191	191	200	105
2.3.	STROŠKI DELA:	15.096	13.200	0	0	15.608	15.608	15.800	101
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	10.947	9.400	0	0	11.164	11.164	11.300	101
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	618	800	0	0	641	641	600	94
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	1.729	1.500	0	0	1.959	1.959	2.000	102
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	858	700	0	0	837	837	900	108
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	52	0	0	0	89	89	100	112
2.3.6.	Regres	637	500	0	0	567	567	600	106
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	176	200	0	0	176	176	200	113
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	79	100	0	0	175	175	100	57
2.4.	AMORTIZACIJA	46.487	45.900	34.703	3.150	4.355	42.207	42.600	101
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.434	43.800	34.703	3.150	2.902	40.754	41.000	101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	2.052	2.100	0	0	1.453	1.453	1.600	110
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.664	3.500	2.586	240	2.670	5.496	4.800	87
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.664	3.500	1.956	180	2.670	4.806	4.800	100
2.7.2.	Drugi stroški	0	0	630	60	0	690	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	11.657	13.000	6.999	640	17	7.656	7.900	103
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	11.657	13.000	6.999	640	17	7.656	7.900	103
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	74	100	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	2.739	1.800	0	0	2.030	2.030	1.900	94
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.643	1.800	0	0	1.998	1.998	1.900	95
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	97	0	0	0	31	31	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	593	-799.700	34.951	2.140	-26.235	10.857	5.900	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0	800.000	4.341			4.341		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	593	300	39.292	2.140	-26.235	15.197	5.900	39
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	58.737	59.200				65.061	56.400	87

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	2.213.477	1.197.800	1.023.316	122.680	117.836	1.263.832	1.031.900	82
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	4.134	2.300	2.243	200	2.496	4.939	3.900	79
2.1.1.	Material	2.259	1.700	1.345	120	751	2.215	2.000	90
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.416	500	370	30	1.329	1.729	1.100	64
2.1.3.	Nadomestni deli	429	100	0	0	267	267	100	37
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	30	0	0	0	149	149	100	67
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	529	50	0	579	600	104
2.2.	STROŠKI STORITEV:	2.107.822	1.113.800	971.498	118.020	26.604	1.116.122	975.500	87
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	2.623	800	0	0	3.236	3.236	1.400	43
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	1.779	1.300	0	0	2.362	2.362	1.000	42
2.2.3.	Zavarovalne premije	402	200	152	10	193	355	100	28
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	682	200	990	90	368	1.448	1.400	97
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	7.792	2.600	0	0	7.843	7.843	3.300	42
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	5.550	2.500	0	0	5.376	5.376	2.200	41
2.2.7.	Stroški reklame	1.062	700	0	0	1.885	1.885	400	21
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.939	800	84	10	1.189	1.283	400	31
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	3.561	2.800	1.013	90	1.148	2.251	1.700	76
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	592	200	0	0	316	316	100	32
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.130	800	0	0	779	779	700	90
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	140	10	79	230	200	87
2.2.13.	Komunalne storitve	658	200	12	0	687	699	300	43
2.2.14.	Novogradnje	2.078.513	1.100.000	967.606	117.670	0	1.085.276	960.000	88
2.2.15.	Druge storitve	1.537	700	1.500	140	1.143	2.783	2.300	83
2.3.	STROŠKI DELA:	84.104	52.900	0	0	86.960	86.960	33.900	39
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	60.991	37.500	0	0	62.200	62.200	24.000	39
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.440	3.400	0	0	3.572	3.572	2.000	56
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	9.631	5.800	0	0	10.912	10.912	4.300	39
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	4.782	2.900	0	0	4.662	4.662	1.200	26
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	289	200	0	0	496	496	100	20
2.3.6.	Regres	3.549	2.200	0	0	3.159	3.159	1.500	47
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	983	600	0	0	983	983	300	31
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	439	300	0	0	976	976	500	51
2.4.	AMORTIZACIJA	4.351	4.200	1.120	100	1.140	2.360	2.400	102
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.666	3.500	1.120	100	655	1.875	1.900	101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	684	700	0	0	484	484	500	103
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.728	3.100	757	70	636	1.463	700	48
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.728	3.100	757	70	636	1.463	700	48
2.7.2.	Drugi stroški	0	0	0	0	0	0	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	7.995	20.000	47.186	4.290	0	51.476	15.000	29
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	7.995	20.000	47.186	4.290	0	51.476	15.000	29
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	512	0	0	512	500	98
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	1.343	1.500	0	0	0	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	1.343	1.500	0	0	0	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-1.555.785	1.517.310	2.498.495	-153.550	-117.836	2.227.110	-1.027.700	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	1.582.322	-1.437.087	-2.002.298			-2.002.298	1.023.900	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	26.537	80.224	496.198	-153.550	-117.836	224.812	-3.800	-2
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	38.883	104.424				278.648	13.600	5

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	710.818	1.194.000	551.594	132.140	13.919	697.654	743.000	106
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	697.063	705.300	547.767	131.800	0	679.567	729.000	107
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	586.006	580.000	439.340	125.000	0	564.340	605.000	107
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	48.677	70.000	88.619	5.000	0	93.619	82.000	88
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	10.401	12.400	1.000	90	0	1.090	2.000	183
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	51.979	42.900	18.807	1.710	0	20.517	40.000	195
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	6.206	6.700	0	0	5.978	5.978	6.400	107
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.367	4.700	0	0	4.621	4.621	4.800	104
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	1.839	2.000	0	0	1.358	1.358	1.600	118
1.3.	DRUGI PRIHODKI	7.466	6.900	3.789	340	7.852	11.981	7.500	63
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	5.895	5.400	0	0	3.394	3.394	5.500	162
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	1.571	1.500	3.789	340	4.458	8.586	2.000	23
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	84	475.100	39	0	89	128	100	78
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	475.000	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	84	100	39	0	89	128	100	78

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020 01-11	real. ocena 12/20	del splošnih prih/odh	REAL. 2020 ocena	PLAN 2021	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	705.599	1.189.200	491.300	117.440	77.389	686.128	732.900	107
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	445.111	404.600	309.041	76.810	2.621	388.472	399.100	103
2.1.1.	Material	33.822	24.800	52.569	5.000	788	58.358	48.000	82
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	359.893	342.000	236.504	70.000	1.396	307.900	319.000	104
2.1.3.	Nadomestni deli	1.923	2.100	1.205	110	280	1.595	1.600	100
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	318	300	243	20	156	419	500	119
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	49.155	35.400	18.520	1.680	0	20.200	30.000	149
2.2.	STROŠKI STORITEV:	63.676	559.400	54.958	5.010	20.122	80.090	79.400	99
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	3.445	4.700	1.513	140	2.427	4.080	5.400	132
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	12.809	16.000	24.036	2.190	1.771	27.997	16.000	57
2.2.3.	Zavarovalne premije	2.053	1.400	0	0	145	145	200	138
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.782	26.300	25.156	2.290	276	27.722	28.000	101
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.844	11.400	0	0	5.883	5.883	9.000	153
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.758	8.300	313	30	4.032	4.376	6.400	146
2.2.7.	Stroški reklame	630	2.200	0	0	1.413	1.413	2.000	141
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.273	3.500	0	0	892	892	3.000	336
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	958	1.900	0	0	861	861	1.300	151
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	2.314	2.800	1.195	110	237	1.542	1.800	117
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.092	1.100	0	0	753	753	1.400	186
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	0	0	59	59	100	168
2.2.13.	Komunalne storitve	2.601	3.100	1.954	180	515	2.649	3.000	113
2.2.14.	Novogradnje	0	475.000	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	1.115	1.700	791	70	858	1.718	1.800	105
2.3.	STROŠKI DELA:	159.012	183.300	105.970	33.680	44.595	184.244	195.800	106
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	115.251	133.000	77.186	29.000	31.897	138.084	144.000	104
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.158	4.200	0	2.500	1.832	4.332	5.500	127
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	18.123	21.000	13.586	1.240	5.596	20.422	22.000	108
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	12.225	13.400	7.744	700	2.391	10.835	12.000	111
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	148	200	1.513	140	254	1.907	2.000	105
2.3.6.	Regres	7.020	7.900	4.800	0	1.620	6.420	6.500	101
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.944	2.200	1.140	100	504	1.744	1.800	103
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.143	1.400	0	0	500	500	2.000	400
2.4.	AMORTIZACIJA	26.915	28.200	18.460	1.680	3.948	24.088	44.900	186
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.059	3.100	0	0	1.872	1.872	1.900	101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	24.856	25.100	18.460	1.680	2.076	22.216	43.000	194
2.7.	OSTALI STROŠKI	4.362	5.000	0	0	3.179	3.179	5.000	157
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.362	5.000	0	0	3.179	3.179	5.000	157
2.7.2.	Drugi stroški	1	0	0	0	1	1	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	3.919	6.000	2.871	260	24	3.156	6.000	190
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3.919	6.000	2.871	260	24	3.156	6.000	190
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	105	100	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	2.499	2.600	0	0	2.899	2.899	2.700	93
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.361	2.600	0	0	2.855	2.855	2.700	95
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	138	0	0	0	44	44	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	5.219	4.800	60.295	14.700	-63.469	11.525	10.100	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0	0	0	0	0	0	0	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	5.219	4.800	60.295	14.700	-63.469	11.525	10.100	88
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	36.054	39.000				38.769	61.000	157



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

Na podlagi določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS št.: 91/2020) je Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na 6. redni seji dne 18. februarja 2021 sprejel naslednji

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., daje pozitivno mnenje k poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.

Sklep se posreduje v soglasje Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

Številka: 6/2021

Datum: 18. februar 2021.

PREDSEDNIK NADZORNEGA SVETA
Branko BRAČKO



Vročiti:

- Občina Slovenske Konjice - Občinski svet.
- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.