



Številka: 032-0006/2024

Datum: 21. 3. 2024

**10. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 28. 3. 2024**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU NAČRTU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2024
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 2024
POROČEVALEC:	Tomaž Rihtaršič, direktor
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor potrjuje predlog Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2024 in ga predlaga v sprejem občinskemu svetu. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Predlog Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o. za leto 2024. Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2024.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasju k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2024.

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

Priloge:

- Predlog sklepa
- Poslovno poročilo za leto 2024
- sklep NS SPK



PREDLOG SKLEPA

OBČINSKI SVET

Stari trg 29
Slovenske Konjice

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

S K L E P

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2024.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

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

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



POSLOVNI PLAN

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o.

ZA LETO **2024**

Slovenske Konjice, 20.12.2024

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 2024	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).....	16-20
F. Uprava (SM 500).....	21
2. Finančni plan družbe.....	21
A. Terjatve.....	21
B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje.....	22
C. Komentar poslovnega izida podjetja.....	22
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	22
III. ZAKLJUČEK	23
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:	2.298.893,80 € (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 začetku leta 2023 smo predali najemnikom 11 javnih najemnih z neprofitno najemnino stanovanj na Sp. Prelogah. Za leto 2024 bomo pripravili vse potrebno za gradnjo in tudi pričeti z gradnjo večstanovanjskega objekta javnih najemnih stanovanj v Ločah, seveda v sodelovanju in ob podpori občine in sofinanciranju Stanovanjskega sklada RS. Za namen te gradnje bomo najeli tudi namenski kredit.

Zaključili bomo gradnjo prvega objekta v soseski Tepanjska vrata, kjer računamo na predajo stanovanj kupcem v pričetku leta. Konec leta 2023 je neprodanih še ena tretjina stanovanj, del neprodanih bomo po predaji stanovanj kupcem namenili tudi za javna najemna stanovanja s stroškovno najemnino. Nadaljnjo dinamiko gradnje bomo prilagodili aktualnim tržnim razmeram in dejanskim potrebam, pa tudi našim zmožnostim. Prav tako bomo povpraševanju prilagodili tudi namen stanovanj, saj želimo poleg gradnje za trg del stanovanj nameniti tudi mladim družinam, del pa zadržati tudi kot najemna stanovanja s stroškovno najemnino. Ta zadnji del je seveda povezan z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev, ki jih bomo zagotavljali predvsem iz projekta, zato so stanovanja v prvem objektu predvsem tržna. Financiranje bo delno iz lastnih sredstev, delno iz prejetih kupnin bodočih kupcev in delno s kratkoročnim premostitvenim projektnim kreditom, kateri bo odplačan ob dokončanju projekta.

Kotlovnica Prevrta kot primarni energent uporablja lesne pelete, katerim je cena že v letu 2022 močno zanihala navzgor, vendar konec leta 2023 tudi padla. Če država cene ostalih energentov kontrolira, za pelete to ne velja. Zato spremljamo cene in uporabljamo tiste energente, ki za naše komitente pomenijo najbolj ugodno varianto. Prav tako se bomo preko Gospodarske zbornice zavzemali za enako obravnavo energentov za daljinsko ogrevanje, to pomeni za subvencioniranje cene peletov z željo zagotavljanja čim nižjih cen ogrevanja v mestu. Za leto 2024 nadaljnja širitev toplovoda ni predvidena. Konec leta 2023 se je zgodila vrsta defektov na toplovodnem omrežju, kar je povzročilo zelo velike izgube. Vse defekte bomo morali v začetku 2024 odpraviti, bodo pa seveda vplivali na slabši rezultat ogrevanja.

V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice, bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrta, katero bomo porabljali za investicijsko vzdrževanje naprav daljinskega ogrevanja.

Še naprej bomo spodbujali energetske preнове 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 2024 imamo skupaj z etažnimi lastniki spet namen izvesti več energetskih prenov objektov, sedaj bodo na vrsto prišli objekti ob Kajuhovi ulici, Mestni trgi in pa večstanovanjski objekti v Zrečah. Podrobnejše so te investicije opisane v poglavju upravljanje objektov. Za vse te investicije bomo pridobili subvencije Eko sklada, kjer bo to le mogoče, financiranje pa zagotovili z najetjem kreditov ali odkupom terjatev z zavarovanjem v breme rezervnih skladov objektov. Objektom v upravljanju ne bomo več zagotavljali požarnega zavarovanja kot popust, prav tako pa nas čakajo uskladitve cen upravljanja z inflacijo.

Postopoma zaključujemo uvajanje novega informacijskega sistema podjetja, večji del že uporabljamo. Ob končanju ugotavljamo, da na določenih segmentih že vidimo naprednejše rešitve, katere bomo poizkusili implementirati v bodoče. Ob oteženih okoliščinah dela in dodatnih stroških v letu 2023 zaradi navedb Računskega sodišča, smo skupaj z lastnikom (občino) uspeli zagotoviti ustreznost poslovanja podjetja, katero bomo delno še prilagodili v letu 2024.

II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2024

1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih

Dejavnost Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se vrši na 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 objektov in upravljanje po individualnih pogodbah
- Graditev stanovanj
- 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 boljše zajeti s potrebnimi spremembami delilnih ključev.

A. UPRAVLJANJE (SM 400)

Družba Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. opravlja storitev upravljanja in vzdrževanja skupnih delov in naprav večstanovanjskih in poslovnih stavb v občinah: Slovenske Konjice, Celje, Zreče, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenska Bistrica, Poljčane, Oplotnica in Vitanje. Vsa dela se izvajajo skladno z veljavno zakonodajo. Upravniki so kadrovske strokovno usposobljeni za svoje delo, tako da lastnikom s svojim delovanjem zagotavljamo visoko varnost upravljanja z nepremičnino in sredstvi rezervnega sklada, vse skupaj pa je garancija za visoko kakovost storitev. Za vse navedeno se bomo trudili tudi v prihodnje.

Z namenom ohranitve dobrih bivalnih pogojev in osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, bomo v letu 2024 izvedli načrtovana vzdrževalna dela, sprejeta v načrtih vzdrževalnih del po posameznih objektih. Prav tako bomo z vso potrebno skrbnostjo tekoče izvajali vsa nujna – interventna dela, ter prav tako manjša vzdrževalna dela, vse s ciljem zagotovitve dobrih bivanjskih razmer za vse lastnike / uporabnike v večstanovanjskih stavbah oz. za vse subjekte, ki delujejo v poslovnih objektih. Tudi v letu 2024 bomo spodbujali lastnike stavb k odločitvi za energetske preнове stavb (toplotna izolacija fasade, strehe, toplotna izolacija tal ali nad neogrevanim prostorom, optimizacija sistema ogrevanja). Kot upravnik bomo v primeru ustreznega soglasja lastnikov za energetske preнове stavb nudili vso potrebno podporo za pridobitev nepovratnih sredstev.

Za etažne lastnike bomo tudi v bodoče skladno z določili Stanovanjskega zakona opravljali vse aktivnosti in pripravljali potrebno dokumentacijo v zvezi z obratovanjem in vzdrževanjem skupnih delov in naprav stavbe in sicer:

- opravljanje strokovno tehničnih in razvojnih nalog,
- samostojno vodenje postopkov na delovnem področju v skladu z veljavno zakonodajo,
- tekoče spremljanje in upoštevanje veljavne zakonodaje,
- pregled stavb in zbiranje podatkov o potrebnih vzdrževalnih delih ali prenovi,
- izdelovanje načrtov vzdrževalnih del za tekoče in največ 5-letno obdobje, organiziranje obravnave in sprejetja načrtov in realizacija sprejetih načrtov del,
- pridobivanje ustreznih soglasij, dovoljenj za izvajanje vzdrževalnih del,
- zbiranje ponudb, cenik, predračunov,
- skrb za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti,
- organiziranje letnih zakonskih pregledov naprav, instalacij,
- analiziranje in pomoč pri izbiranju najugodnejših ponudnikov za večja vzdrževalna dela,
- priprava in sklepanje pogodb o izvajanju del,
- priprava in sklepanje pogodb za namene obratovanja stavbe,
- nadziranje izvedbe del,

- prevzemi izvršenih del,
- organiziranje odprave morebitnih napak v času garancijske dobe,
- izdelovanje poročil o izvedenih vzdrževalnih delih,
- organiziranje nujnih – interventnih del (sprejemanje obvestil, organizacija ogleda, naročanje odprave intervencije in organizacija sanacije stanj),
- ugotavljanje in prijava škodnih primerov na skupnih delih in napravah stavb, ki se krijejo iz naslova sklenjenih zavarovanj ter pripravljane zahtevkov, pritožb za povrnitev nastale škode,
- organiziranje in priprava dokumentacije za pridobitev nepovratnih sredstev.

V obdobju do junija 2024 bodo izvedli redne letne zборе etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom:

- sprejema načrta vzdrževanja za tekoče in največ 5-letno obdobje,
- potrditve izvajalcev del po posameznih sklopih del / storitev,
- potrditve ali zamenjave dobaviteljev storitev obratovanja na stavbah,
- sprejetja ponudb in potrditev zavarovalnih polic požarnega zavarovanja stavb,
- sprejetja sklepa o vezavi sredstev rezervnega sklada stavbe z namenom dobrega gospodarjenja s skupnimi sredstvi lastnikov,
- sprejetja raznih operativnih sklepov, skladno s potrebami posameznih objektov,
- izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta ter določitve mandata nadzornega odbora stavbe in njihovih pooblastil,
- seznanitve s predlogi oz. pripombami etažnih lastnikov stavbe ipd.

V kolikor sklici rednih letnih zborov ne bodo sklepčni, bomo lastnikom omogočili udeležbo svoje lastninske pravice z odločanjem s podpisnimi listinami (po pošti, elektronsko) ali pa bomo zbor lastnikov ponovno sklicali.

V primeru, da bo s strani etažnih lastnikov izražena zahteva po sklicu izrednega zbora etažnih lastnikov (primer večjih vzdrževalnih del, razrešitev večjega problema, ipd.), se bo tudi po že opravljenem rednem letnem zboru sklical še dodatni sestanek namenjen razrešitvi pereče problematike v stavbi.

V mesecu aprilu 2024 bomo pripravili kot običajno Poročila o upravnikom strokovno izvedenem delu v letu 2023 in jih poslali na vse naslove lastnikov stavb, ki jih upravljamo. V poročilu o upravnikom delu poročamo o izvajanju storitev upravnika v preteklem letu in sicer o:

- **izvajanju organizacijsko-administrativnih opravil** (stanju posameznih delov stavb, št. stanovanj / poslovnih prostorov, spremembah na posameznih delih stavb, morebitnem inšpekcijskem nadzorstvu na stavbi),
- **izvajanju tehnično-strokovnih opravil** (sprejetje načrta vzdrževanja in realizacija le -tega, izvajanje obratovanja, izvedba rednih vzdrževalnih del, manjših vzdrževalnih del in intervencijskih del),
- **izvajanju finančno-računovodskih in knjigovodskih opravil** (obračun letnih stroškov upravljanja, stanju plačil in neplačanih obveznosti lastnikov, morebitnih škodah na skupnih delih, stanju sredstev rezervnih skladov stavb ter porabi teh sredstev oz. zadolževanju lastnikov v breme rezervnega sklada stavbe),
- **izvajanju pravno-premoženjskih opravil upravnika** (izdanih dovoljenjih in soglasjih Geodetske uprave RS, posredovanju dokumentacije inšpekcijskim službam, upravnim organom, odvetnikom in sodiščem ter o morebitnem zastopanju lastnikov v upravnih in sodnih postopkih).

Po sprejetih sklepih lastnikov v naslednjem letu bomo vsi zaposleni v službi upravljanja pristopili k realizaciji sprejetih sklepov na posameznih stavbah, ter sproti reševali odprte zadeve, ki se tičejo obratovanja in vzdrževanja skupnih delov stavbe.

Za realizacijo del bomo v začetku pridobili ponudbe ponudnikov, po odločitvi lastnikom bomo z izbranimi izvajalci sklenili pogodbe o izvedbi del, kontrolirali samo tehnično izvedbo del ter na koncu izvedena dela tudi zapisniško prevzeli.

V primeru večjih vzdrževalnih del bomo pripravili razpise za izdelavo projektov, ter po sami predstavitvi projektov in odobritvi le-teh s strani lastnikov, v nadaljevanju pripravili tudi razpise za izvedbo vzdrževalnih del. Razpisne pogoje in povabilo k oddaji ponudbe običajno objavimo na naši spletni strani, ter povabimo potencialne ponudnike, da oddajo ponudbe na podano povpraševanje. Pri tem delu procesa sodelujemo z lastniki stavb in upoštevamo tudi njihove predloge in priporočila glede povabila ponudnikom za oddajo ponudb.

V primeru energetskih sanacij stavb bomo v imenu lastnikov stavb oddali vloge za pridobitev nepovratnih sredstev, ki so na voljo na Eko skladu. Trenutno je od avgusta 2023 odprt razpis za večjo energetsko učinkovitost starejših stavb in sicer: javni razpis št.: 110SUB-OBPO23 - Nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske

učinkovitosti starejših stavb s tremi ali več posameznimi deli stavbe. Starejša stavba po tem javnem pozivu je stavba, za katero je bilo gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske ali poslovne stavbe ali spremembo namembnosti v stanovanjsko ali poslovno izdano pred 1. 7. 2010. Namen javnega poziva je večja energijska učinkovitost v stavbah ter zmanjšanje prekomerne onesnaženosti zraka z delci PM10 in s tem izboljšanje kakovosti zunanjega zraka.

Predmet spodbude po tem javnem pozivu je nova skupna naložba, ki se bo izvedla v starejši stavbi s tremi ali več deli, na celotnem območju Republike Slovenije in sicer:

A - toplotna izolacija fasade, zunanjega zidu/tal ali zidu proti terenu,

B - toplotna izolacija ravne strehe, poševne strehe ali stropa proti neogrevanemu prostoru/podstrešju,

C - toplotna izolacija tal na terenu ali tal nad neogrevanim prostorom/kletjo,

D - optimizacija sistema ogrevanja.

Spodaj prikazujemo seznam stanovanjskih oz. stanovanjsko poslovnih objektov ter posebej poslovnih objektov v našem upravljanju ter v nadaljevanju še prikaz števila enot v teh stavbah. Iz navedenega izhaja, da v večini naš portfelj sestavljajo večstanovanjske oz. stanovanjsko poslovne stavbe, manj pa je poslovnih stavb.

Seznam 1: pregled stavb v upravljanju Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. po vrstah stavb

PREGLED PO OBJEKTIH	2023	Plan 2024
Upravljanje večstanovanjske, stanovanjsko poslovne stavbe	123	125
Upravljanje – poslovni objekti	7	7
SKUPAJ	130	132

Seznam 2: pregled št. enot v upravljanju Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. po vrstah stavb

PREGLED PO ENOTAH	2023	Plan 2024
Upravljanje večstanovanjske, stanovanjsko poslovne stavbe	2468	2508
Upravljanje – poslovni objekti	169	169
SKUPAJ	2637	2677

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. storitve upravljanja izvaja v več občinah, obseg storitev v posameznih občinah je prikazan v spodnji preglednici.

Seznam 3: seznam objektov in število enot, ki jih upravljamo po različnih občinah

OBČINA	Št. objektov	Št. enot
Celje	5	93
Oplotnica	2	31
Poljčane	1	31
Rogaška Slatina	5	177
Rogatec	2	23
Slovenska Bistrica	2	51
Slovenske Konjice	59	1170
Šentjur	9	198
Šmarje pri Jelšah	9	131
Vitanje	13	172
Zreče	23	560
SKUPAJ	130	2637

Za trg upravljanja večstanovanjskih stavb ni značilno množično menjavanje upravnikov stavb. Tako tudi v letu 2024 ne pričakujemo drastičnih sprememb pri portfelju upravljanja večstanovanjskih stavb. Spremljali bomo dogajanje na trgu upravljanja večstanovanjskih stavb, ter tam kjer bo mogoče ponudili lastnikom naše storitve. V kolikor bodo lastniki naše ponudbe sprejeli, bomo z veseljem prevzeli v naše upravljanje še dodatne objekte. Pričakovan obseg storitev iz naslova pridobitve novih stavb v upravljanje družbe upravnika sta dva dodatna objekta, oz. povečanje št. enot za 40 enot.

V naslednji tabeli prikazujemo za stavbe v našem upravljanju planirana večja vzdrževalna dela za leto 2024 in sicer:

Seznam 4: pregled planiranih večjih vzdrževalnih del v stavbah v upravljanju Stanovanjsko podjetje Konjice v letu 2024 :

NASLOV STAVBE	KRAJ	Večja vzdrževalna dela:	Ocenjena vrednost z DDV:
CESTA MILOŠA ZIDANŠKA 9A	Šentjur	Energetska sanacija stavbe	130.000,00 €
CESTA MILOŠA ZIDANŠKA 10A	Šentjur	Ureditev strelovoda	3.000,00 €
ULICA DUŠANA KVEDRA 35	Šentjur	Vgradnja dvigala	100.000,00 €
ULICA DUŠANA KVEDRA 38	Šentjur	Popotresna in energetska sanacija stavbe	330.000,00 €
KAJUHOVA 1	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	130.000,00 €
KAJUHOVA 2	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	132.966,56 €
KAJUHOVA 2A	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	138.640,96 €
KAJUHOVA 3	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	130.000,00 €
KAJUHOVA 4	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	152.000,00 €
KAJUHOVA 4A	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	142.000,00 €
ŠKALSKA 11	Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe	95.000,00 €
ŠKALSKA 13	Slovenske Konjice	Sanacija in izolacija kletnih prostorov	10.000,00 €
MESTNI TRG 3A	Slovenske Konjice	Popravilo strehe	100.000,00 €
TONETA MELIVE 8A	Slovenske Konjice	Obnova fasade	35.000,00 €
CESTA NA ROGLO 11C	Zreče	Energetska sanacija stavbe	197.000,00 €
CESTA NA ROGLO 11D	Zreče	Energetska sanacija stavbe	248.000,00 €
CESTA NA ROGLO 11L	Zreče	Popravilo strehe	11.000,00 €
CESTA NA ROGLO 17C	Zreče	Energetska sanacija stavbe	187.000,00 €
CESTA NA ROGLO 21	Zreče	Zamenjava strešne kritine	103.000,00 €
NA GMAJNI 2	Vitanje	Zamenjava strešne kritine in oplesk fasade	144.000,00 €
NA GMAJNI 6	Vitanje	Sanacija zunanjega stopnišča	5.000,00 €
CELJSKA CESTA 7	Rogaška Slatina	Sanacija poslovne stavbe (streha, fasada, prezračevanje)	220.000,00 €
STARI TRG 15	Slovenske Konjice	Sanacija S dela fasade	7.258,37 €
STARI TRG 15A	Loče	Popravilo stopnišča	3.500,00 €
SKUPAJ planirana večja vzdrževalna dela v letu 2024			2.754.365,89 €

Iz zgoraj prikazanega sledi, da v letu 2024 planiramo:

- izvedbo energetske sanacije objektov (streha, fasada) v višini 1.682.607,52 €,
- potresno in energetska obnova stavbe v višini 330.000,00 €,
- obnovo poslovne stavbe (streha, fasada, prezračevanje) v višini 220.000,00 €,
- prenovu streh stavb v višini 358.000,00 €,
- vgradnjo dvigal v višini 100.000,00 €,
- obnovo fasad v višini 42.258,37
- izvedbo raznih manjših prenov stavb v višini 21.500,00 €.

Vrednosti investicij so prikazane kot orientacijske ocenjene vrednosti del. V prikazu niso zajeta razna manjša vzdrževalna dela, ter tudi ne nujna – intervencijska, ki jih zaradi narave dela ne moremo predvideti.

K seznamu planiranih večjih vzdrževalnih del dodatno pojasnjujemo, da seznam predstavljajo vzdrževalna dela, ki so jih etažni lastniki stavb v našem upravljanju sprejeli v načrt vzdrževanja posamezne stavbe za leto 2024. Po dolgoletnih izkušnjah ugotavljamo, da lastniki po predstavitvi ponudb izvajalcev del za sprejeta vzdrževalna dela in predstavljeni finančni konstrukciji investicije, večkrat ne podajo soglasij k izvedbi del in najemu kredita v breme rezervnega sklada. V kolikor se zgodi slednje, kot upravnik teh del ne moremo realizirati, saj za njihovo realizacijo nimamo ustreznih soglasij s strani lastnikov stavb. Iz tega razloga tako lastniki načrtovane investicije terminsko

premaknejo v naslednja obdobja ali pa jih celo umaknejo iz načrta vzdrževalnih del za prihodnje obdobje. Planiranje teh večjih vzdrževalnih del s strani upravnika je tako zelo nevhvaležna naloga, saj le-ta ni odvisna samo od upravnika, temveč predvsem od pripravljenosti lastnikov in njihovih finančnih zmožnosti.

Zaradi nepričakovanih in dolgotrajnih bolezni več zaposlenih sodelavcev smo imeli na SM upravljanja v zadnjih letih težko problematiko bolniških odsotnosti zaposlenih. Zaradi izvedbe delovnega procesa smo bili prisiljeni odsotne delavce nadomestiti, pa tudi kadrovsko okrepiti kritične točke, kar je obenem z zakonskim povišanjem plač, rezultiralo k bistveno višjim stroškom dela. V letu 2023 smo v delovni proces uvedli več definiranih delovnih tokov, kot pomoč upravnikom pri izvajanju posameznih projektov. Za naslednje leto želimo še bolj poenotiti delovne procese podobnih projektov in nalog, ter s tem zagotoviti kakovosten in hiter odziv na zahteve etažnih lastnikov.

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

Komentar k finančnemu planu (tabele stran 3-4)

Na tem SM smo poslovali negativno, predvsem iz razloga, ki je razložen dva odstavka višje. Ob višjih stroških za plače, so se povišali tudi ostali stroški. Mi smo na ta povečanja odhodkov odgovorili delno, pač v skladu z zmožnostmi. Že za leto 2023 smo prekinili s plačevanjem zavarovalnih premij požarnega zavarovanja za etažne lastnike, ter pričeli z dvigom cen upravljanja, kjer gre predvsem za uskladitev z inflacijo. Ta proces se bo nadaljeval v prihodnjem letu, zato planiramo, da se bodo povišali prihodki iz upravljanja za 14 % ter znižali stroški zavarovanj. Na tem SM planiramo ustvariti dobiček že v letu 2024, trend pa nato nadaljevati tudi leta 2025 kot posledico povišanja stavb v upravljanju. (Gl. tabele 3-4).

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

Stanovanjsko podjetje Konjice skrbi tudi za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin, ki so v večinski lasti enega lastnika in sicer imamo sklenjene pogodbe z Občino Slovenske Konjice, Občino Zreče, podjetjem Zlati grič, Župnijo Slovenske Konjice in podjetjem Unior.

Po teh pogodbah skrbimo za vzdrževanje nepremičninskega fonda posameznih lastnikov kot tudi za organizacijsko – administrativna opravila, vsa finančno – računovodska opravila in pravno - premoženjska opravila.

Večji del storitev, ki jih opravljamo na tem stroškovnem mestu se izvaja v okviru vzdrževalnih in investicijskih del, kjer smo vključeni v vseh fazah obnovitvenih del, od ideje do realizacije. Ob večjih projektih se delo izvede preko zunanjih izvajalcev, sami pa nastopamo kot koordinator del.

Na tem stroškovnem mestu je zaposlen vodja vzdrževanja in en delavec, ki opravlja hišniška dela po pogodbah in za zunanja naročila. 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 in investicijskih del.

Lastni prihodki tega SM so prihodki od hišniških del, ki se opravljajo na vseh naših objektih v upravljanju in izven za zunanje naročnike, prav tako pa tudi prihodki od vzdrževalnih in investicijskih del, ki se opravljajo po pogodbah za vzdrževanje nepremičnin, ki so v lasti enega lastnika. Obseg upravljanja teh nepremičnin je prikazan v spodnji tabeli:

OBSEG UPRAVLJANJA ZA LASTNIKE VEČIH STANOVANJ

	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023	Leto 2024
Upravljanje in vzdrževanje stanovanj po pogodbah	441	441	341	371	393

Upad obsega upravljanja, ki smo ga doživeli v letu 2022 se je z izgradnjo dveh večstanovanjskih stavb z neprofitnimi stanovanj povečal, prav tako smo v upravljanje prevzeli še dve stavbi v lasti Unior d.d.

Na področju vzdrževanja je zaposlen en delavec, ki po potrebi pomaga na stroškovnem mestu ogrevanja. Zaradi splošnega dviga cen poštnih storitev in racionalizacije stroškov bo tudi v prihodnjem letu skrbel za redni in izredni raznos položnic in obvestil.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice

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

Plan porabe proračunskih sredstev za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin v lasti občine za leto 2024 je usklajen s predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

	opis	realizac. 2022	plan 2023	realizac. 2023 01-11	nefakt. 2023 12 (ocena)	realizac. 2023 (ocena)	PLAN 2024
		1	2	3	4	5 (3+4)	6
1.	UPRAVLJANJE	27.873	28.000	27.168	2.470	29.638	30.200
1.1.	upravljanje	22.902	23.000	22.503	2.050	24.553	25.000
1.2.	obračun najemnin	4.971	5.000	4.665	420	5.085	5.200
2.	INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	131.038	662.000	29.331	1.000	30.331	201.100
2.1.	poslovni prostori	12.332	249.700	4.547	200	4.747	71.400
2.2.	stanovanjski prostori	118.031	412.300	23.825	800	24.625	129.200
2.3.	oprema	675	3.	960		960	500
3.	OSTALO	13.717	16.000	23.323	3.010	26.333	24.700
3.1.	elektrika	1.176	1.500	2.452	220	2.672	2.700
3.2.	ogrevanje	5.102	6.500	6.442	590	7.032	7.000
3.3.	zav. premije	2.445	2.500	1.157	1.000	2.157	5.000
3.4.	ostale storitve	4.941	5.000	7.831	710	8.541	9.000
3.5.	material, drobni inventar	52	500	5.442	490	5.932	1.000
3.6.	najemnine	0	0	0	0	0	0
4.	ODPISI - subsidiarna odg.	8.222	4.000	1.620	0	1.620	800
5.	NOVOGRADNJA neprofitna	0	0	0	0	0	0
A.	SKUPAJ (1+2+3+4+5)	180.850	710.000	81.443	6.480	87.923	256.800
B.	PLAČILA - proračun	128.077	750.000	93.504	5.000	98.504	255.000
4.1.	računi pret. leta	16.099	27.504	27.504		27.504	16.923
4.2.	ostale postavke		0				0
4.3.	računi tek.leta (B - 4.1. - 4.2.)	111.978	722.496	66.000	5.000	71.000	238.077
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)	27.504	-12.496			16.923	18.723

Tabela: plan porabe proračunskih sredstev namenjenih upravljanju in vzdrževanju nepremičnin

Iz priložene tabele razberemo, da je proračunska postavka za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin letos nekoliko nižja. Planirani stroški za upravljanje in obračun najemnin so letos višji, kar je posledica dviga vrednosti točke za izračun točkovne vrednosti stanovanj in s tem tudi neprofitne najemnine. Zaradi splošne druginje so se dvignili stroški elektrike, ogrevanja in zavarovalnih premij. Od skupnih planiranih sredstev je potrebno odbiti tudi stroške odpisov oziroma subsidiarne odgovornosti, ki znašajo okoli 3 tisoč evrov in tudi računi, ki so zapadli v naslednje leto in znašajo okoli 16 tisoč evrov.

Ob upoštevanju vseh ostalih postavk oziroma odhodkov je za investicije in vzdrževanje namenjenih dobrih 200 tisoč evrov. Plan porabe teh sredstev je prikazan v spodnji tabeli:

PLAN VZDRŽEVALNIH DEL NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2024				
zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	PLAN
1.	POSLOVNI PROSTORI			10.000
1.1.	Stari trg 41 (Konjičanka)	dvorana	Najnujnejša dela za preprečitev zamakanja	10.000
2.	STANOVANJSKI PROSTORI			180.600
2.1.	DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:			93.600
2.1.1.	Kajuhova ulica 1	stavba	Energetska obnova delež 5,0%	9.000
2.1.2.	Kajuhova ulica 2a	stavba	Energetska obnova delež 26,3%	37.000
2.1.3.	Kajuhova ulica 3	stavba	Energetska obnova delež 4,4%	4.600
2.1.5.	Kajuhova ulica 8a	stavba	zamenjava dimnika 8,9 %	500
2.1.6.	Stari trg 23	obnova tal podesta	projekt	2.500
2.1.7.	Celjska cesta 16	stavba	statična sanacija in sanacija razpok	40.000
2.2.	DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH IN OBJEKTI V LASTI OBČINE:			87.000
2.2.1.	Kajuhova 2a	stanovanja 2,8,12,13	zamenjava balkonskih vrat 4x, strešnih oken 3x	9.000
2.2.2.	Liptovska 11	stanovanje 3	obnova kopalnice	5.000
2.2.3.	Liptovska 11	stanovanje 8	obnova praznega stanovanja	14.500
2.2.4.	Liptovska 18	stanovanje 3	zamenjava vrat, popravilo parketa	2.000
2.2.5.	Škalska 5a	stanovanje 1	menjava okna	1.000
2.2.6.	Stari trg 5	stavba	menjava oken ali obnova sanitarij 3x	30.000
2.2.7.	Stari trg 7	stanovanje 2	sanacija zamakanja v poslovni prostor	4.000
2.2.8.	Stari trg 21	stanovanje 5	obnova praznega stanovanja - najnujnejše	1.500
2.2.9.	Stari trg 25	stanovanje 1	obnova praznega stanovanja	20.000
	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)			201.100

Tabela: plan porabe proračunskih sredstev namenjenih vzdrževanju nepremičnin

V letošnjem letu je za vzdrževanje namenjenih manj sredstev kot lani, od tega je precejšnji delež sredstev namenjen investicijam na skupnih delih stavbe za energetske sanacije, katere so se zaradi dolgotrajnega procesa, ki zahteva zadostno tričetrtinsko soglasje in potrditev načina financiranja, prestavljale več let. Letos bodo le te v večji meri realizirane.

Med večjimi projekti na skupnih delih stavbe se planira statična utrditev stavbe Celjska cesta 16 s sanacijo razpok po stanovanjih in menjava stavbnega pohištva na objektu Stari trg 5. Na objektu Stari trg 23 je potrebno obnoviti leseni podest, za katerega bomo v letu 2024 naročili izdelavo projektne dokumentacije.

V individualnih prostorih se bo letos naredil poudarek na oživitvi dveh praznih stanovanj na Liptovski cesti 11 in na Starem trgu 25. Zaradi energetskih sanacij objektov na Kajuhovi ulici se bo izvedla zamenjava stavbnega pohištva v štirih stanovanjih.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Zreče in Vitanje

Na tem stroškovnem mestu se upravljajo in vzdržujejo tudi nepremičnine v lasti Občine Zreče in Občine Vitanje. Na področju vzdrževanja se bo dve tretjini sredstev porabilo za energetske sanacije večstanovanjskih stavb, ostali del sredstev bo pa letos porabljen za zamenjavo stavbnega pohištva v individualnih prostorih, kjer se bodo izvedle energetske sanacije. Planira se tudi več manjših prenov bivalnih enot/samskih sob. Točen seznam vzdrževalnih del se usklajuje tekom leta glede na razpoložljiva sredstva lastnika.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti ostalih subjektov (Župnija, Zlati Grič, Unior)

Upravljanje nepremičnin za ostale poslovne subjekte se izvaja enako kot za ostale lastnike, medtem ko so vzdrževalna dela izvedejo v primeru nujnosti oziroma skladno z naročili lastnikov.

Komentar k finančnemu planu (tabele stran 5-6)

Za leto 2024 predvidevamo ponoven zagon realizacije, ker je zaradi ugotovitev računskega sodišča v letu 2023 občina precej del izvajala brez podpore podjetja. Zato planiramo po slabšem letu 2023 v naslednjem letu 2024 ponovno poslovati z pozitivno ničlo.

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.

V letu 2023 smo aktivirali šest novih neprofitnih stanovanj v Sp. Prelogah. S tem so se prihodki iz najemnin zvišali, za celotno leto bo to razvidno v 2024. Po drugi strani pa se bo povečala amortizacija in obresti na najet kredit. Več o tem je na STM 520, kjer vodimo stroške v zvezi z gradnjo stanovanj, tako profitnih, kot neprofitnih.

V letu 2021 je bil končno sprejet zakon, ki popravlja neprofitne najemnine, dokončno so se po tem zakonu uskladile v letu 2023, kasneje pa se bodo usklajevale skladno z inflacijo. Sedaj bo lažje zagotavljati sredstva za vzdrževanje neprofitnih stanovanj. Še vedno pa so neprofitne najemnine precej nižje od stroškovnih najemnin kar pomeni, da zasebni sektor še ne bo imel interes gradnje javnih najemnih stanovanj, saj same najemnine ne pokrivajo vseh nastalih stroškov. Stanovanjsko podjetje s pomočjo občine gradi javna najemna stanovanja, saj s tem izpolnjuje naloge, ki mu jih je zadal ustanovitelj. V sodelovanju za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj skupaj z občino se nepokriti del sredstev zaradi najemnine, ki je nižja od stroškovne, precej zmanjša, saj občina zagotavlja zemljišča in komunalni prispevek, ostali del sredstev pa zagotovi podjetje iz drugih dejavnosti.

Še naprej bomo 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.

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

Višji zneski zbranih najemnin se bodo porabili predvsem za pokrivanje razlike amortizacije in obresti za kredit, zato je planiran rezultat podoben lanskoletnemu. Iz zbranih najemnin se preko amortizacije poplačujejo krediti najeti za namen novogradenj.

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

Za leto 2024 planiramo pričeti z gradnjo neprofitnih stanovanj v Ločah, seveda ob podpori in sofinanciranju Republiškega stanovanjskega sklada, ter nadaljevati gradnjo stanovanj za trg in stanovanj namenjenih ciljnim skupinam (npr. najemna stanovanja za mlade ipd.) v Tepanju. Prvi objekt v Tepanju bomo spomladi predali kupcem, predvidoma dve stanovanji pa namenili za javni najem s stroškovno najemnino, kot prednostna skupina najemnikov bodo mladi in mlade družine.

V Ločah nameravamo graditi objekt s 15 javnimi najemnimi stanovanji. Stanovanja so predvidena za neprofitni najem, eventualno je lahko po dogovoru z občino kakšno stanovanje namenjeno tudi za najem s stroškovno najemnino. Za leto 2024 predvidevamo čim hitrejši prenos zemljišča iz občine na Stanovanjsko podjetje, da se lahko pridobi projektna dokumentacija in pripravi javni razpis za izvajalca del. Pred pričetkom del bomo morali podpisati še pogodbo s soinvestorjem, kateri trenutno sicer nima odprtega ustreznega razpisa, vendar je le-ta napovedan. Gradnjo neprofitnih stanovanj v Ločah nameravamo delno financirati z najetjem ustreznega dolgoročnega kredita v višini cca 550 tisoč evrov. Najeti ga želimo za dobo 20 let, saj se v tem slučaju večina glavnice kredita plačuje s prihodki od najemnin. Za podjetje pa bodo breme predstavljale obresti, ter zavarovanje in vzdrževanje objekta.

V skladu z idejno zasnovo naj bi blok obsegal okoli 1150 m² bruto površine, okoli 880 m² prodajne oz. korigirane površine stanovanj. Ta površina naj bi bila razporejena v 15 stanovanjih, površin od 30 do 90 m². Projekt je zasnovan na predpostavki, da občina zagotovi zemljišče in komunalni prispevek, Stanovanjsko podjetje pa financiranje s sofinancerjem Republiškim stanovanjskim skladom, kreditom in lastnimi sredstvi.

Predhodna okvirna finančna zasnova Loče blok 3

STROŠKI SKUPAJ:

zemljišče	0,00 €	0,00%
kom. prispevek in kom. priključki	15.000,00 €	0,97%
GOI in ZU	1.380.000,00 €	89,61%
komplet dokumentacija	40.000,00 €	2,60%
nadzor, varnost, pregledi, certifikati	35.000,00 €	2,27%
odvetniške in notarske storitve	20.000,00 €	1,30%
drugi stroški	50.000,00 €	3,25%
SKUPAJ:	1.540.000,00 €	oz.= 1.750,00 eur/m2

FINANCIRANJE:

Sofinanciranje SSRS	770.000,00 €	50,00%
Kredit	550.000,00 €	35,71%
Lastna sredstva	220.000,00 €	14,29%

Anuiteta (glavnica) odplačilo na 20 let: 2.291,67 € mesečno
 prihodek iz najemnine (5 eur/m2/mes) 2.200,00 € mesečno

NEPROFITNA GRADNJA - PLAN 2024

Neprofitna gradnja - investicije			Preloge	Loče	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		0	3.000	3.000
1.2.	zač. stanje zemljišča		0	0	0
1.	skupaj stanje 1.1.2023	1.1.+1.2.	0	3.000	3.000
2.1.	plan. stroški gradnje 2024		40.000	250.000	290.000
2.2.	plan. splošni stroški 2024		0	0	0
2.	povečanja zalog 2024		40.000	250.000	290.000
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča				0
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	40.000	250.000	290.000
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	40.000	253.000	293.000
6.1.	zmanjšanje zalog - prodaja		0	0	0
6.2.	zmanjšanje zalog - usredstvenje		40.000	0	40.000
6.	skupaj zmanjšanja zalog	6.1.+6.2.	40.000	0	40.000
7.	skupaj stanje 31.12.2024	5-6	0	253.000	253.000
8.	sprememba zalog 2024 (poveč.- zmanj.)	2-6	0	250.000	250.000

FINANCIRANJE stanje 31.12.2024			Preloge	Loče	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev				
6.2.	kredit banka		317.648	50.000	367.648
6.3.	are				0
6.4.	avansi SSRS + občina			120.000	120.000
6.	skupaj tuji viri	sum 6.1-6.4	317.648	170.000	487.648
7.	lastna sredstva		0	83.000	83.000
8.	skupaj	6+7	317.648	253.000	570.648

Za neprofitno gradnjo predvidevamo letos zagotoviti 83 tisoč evrov, ki se bodo porabili predvsem za pripravo projektne dokumentacije za Loče in pričetek gradnje tega objekta.

TRŽNA GRADNJA - PLAN 2024

EUR

Novogradnja - investicije			Zreče	Tepanje	Konjice	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		15.716	2.039.839		2.055.555
1.2.	zač. stanje zemljišča		95.137	282.361		377.498
1.	skupaj stanje 1.1.2023	1.1.+1.2.	110.853	2.322.200	0	2.433.053
2.1.	plan. stroški gradnje 2024			800.000		800.000
2.2.	plan. splošni stroški 2024		0	108.900		108.900
2.	povečanja zalog 2024		0	908.900		908.900
3.	nakup/kom. prispevek zemljišče		0		160.000	160.000
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	0	908.900	160.000	1.068.900
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	110.853	3.231.100	160.000	3.501.953
6.	zmanjšanje zalog - prodaja		110.853	1.938.660	0	2.049.513
7.	skupaj stanje 31.12.2024	5-6	0	1.292.440	160.000	1.452.440
8.	sprememba zalog 2024 (poveč.- zmanj.)	2-6	-110.853	1.029.760	160.000	-1.140.613

FINANCIRANJE - stanje na dan 31.12.2024			0	0	0	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev - odložena plačila			200.000		200.000
6.2.	kredit banka			633.287	160.000	793.287
6.3.	are			60.000		60.000
6.4.	avansi			50.000		50.000
6.	skupaj tuji viri		0	943.287	160.000	1.103.287
7.	lastna sredstva		0	349.153	0	349.153
8.	skupaj	6+7	0	1.292.440	160.000	1.452.440

Gradnja soseske Tepanjska vrata se je pričela konec leta 2022. Za leto 2024 planiramo dokončanje objekta A z 15 stanovanji in pa izvedbo zunanje ureditve do mere, da bomo za objekt A pridobili uporabno dovoljenje. Ob tem so izvedeni tudi vse komunalni priključki za celotno sosesko (razen elektro priključka, kjer je dogovorjen začasen priklop objekta A), vključno z zadrževalnikom meteorne vode. Zato je del sredstev vezanih v zemljišču in je smotrno čim hitreje nadaljevati gradnjo. Sredstva postanejo likvidna ob prodaji stanovanj.

V aprilu je predvidena predaja prodanih stanovanj in izvedba razpisa za najem s stroškovno najemnino za največ dva stanovanja. S kupninami, prejetimi ob prodaji, bomo odplačali kredit, najet za gradnjo objekta A. Pripravili bomo vse ostalo za nadaljevanje gradnje in pričeli z gradnjo objekta B, za kar bomo najeli nov kredit, predvidoma 1,2 mio eur za dobo 14 mesecev in ga bomo v l. 2024 črpali delno.

V naslednjih objektih bo potrebnih manj likvidnostnih sredstev, tako da bomo lahko del stanovanj oddali v najem po stroškovni najemnini, namensko za mlade družine. Obe enoti vrtca so planirani za gradnjo v sredini ciklusa, najverjetneje v tretjem objektu. Poleg obeh enot vrtca bo v objektih še 69 stanovanj.

V Zrečah je bil sprejet OPPN, pogoj za nadaljnje aktivnosti je še izgradnja priključne ceste in primarnih komunalnih vodov do parcele, kar bo izgradila občina Zreče, predvidoma v letu 2024. Glede na trenutne likvidnostne potrebe podjetja smo se odločili za prodajo tega zemljišča. Vse postopke prodaje bomo izpeljali javno, v skladu z zakonodajo. Ob tem pa nameravamo kupiti zemljišče za nadaljnjo stanovanjsko gradnjo v Sl. Konjicah, katero naj bi bilo naprodaj v letu 2024. Za ta nakup je planirano najetje kredita 160 tisoč evrov za dobo 10 let.

Zaloge na tržni gradnji naj bi se zmanjšale za cca 1,14 mio evrov in povečale na neprofitni gradnji za okoli četrto mio evrov, tako da bod zaloge konec leta okoli 1,54 mio evrov. Financiranje teh zalog bo predvsem iz ar za nakup stanovanj, predplačil za stanovanja, dogovorjenih odloženih obveznosti do dobaviteljev in prej omenjenega kredita ter seveda lastnih sredstev.

Sicer poskušamo tekoče odpravljati garancijske zahteve, največje težave imamo tam, kjer je osnovna garancijska doba pretekla (2 leti), pojavljajo pa se zahtevki iz naslova solidnosti gradnje in je obenem izvajalec v stečajnem postopku ali pa dokazuje, da napaka ni njegova, temveč projektantska ali pa celo napaka zaradi neustreznega materiala. Vendar zaenkrat vse te zahteve 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 prenesemo na izvajalca gradnje objekta.

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

Ustvarjeni bodo prihodki iz prodaje stanovanj v vrednosti cca 2 mio eurov, prihodki od usredstvenja lastnih neprofitnih stanovanj ob končnem obračunu. Zato se bodo seveda zmanjšale zaloge. Velika nihanja rezultata tega SM so seveda predvsem odraz projektnega dela.

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 2024 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 56.258 m², od te površine zajema stanovanjski del 40.591 m², poslovni odjema pa 15.668 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 5680 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 300kW: priključna moč objektov 2137 kW

V kotlovnici Prevrat smo v letu 2023 toplotno energijo v 82% proizvedli iz lesenih peletov, zemeljski plin pa je služil kot energent za pokrivanje konic. Glede na velike podražitve energentov v letu 2022 kot primarni energent v kotlovnici prevrat v letu 2024 ostaja lesna biomasa – lesni peleti.

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 smo 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 energetske 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 energetske prenove zunanega ovoja stavbe kaj dodatno vpliva na zmanjšano proizvodnjo in prodajo toplotne energije. Prihranki doseženi s prenovo zunanega ovoja se gibljejo 20% in 25%.

Kot distributer toplotne energije moramo izpolniti zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2025 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov..

V letu 2024 planiramo, da bomo prodali cca 3952 MWh toplotne energije. Za proizvodnjo toplotne energije bomo tako potrebovali cca 1.215.128 kWh zemeljskega plina in 1036 t peletov. Za pogon električnih naprav bomo potrebovali 138.506 kWh električne energije.

Cene za toplotno energijo se bodo tudi v letu 2024 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 mesecu septembru 2021 smo na agencijo zaradi spremembe strukture rabe energentov posredovali dokumentacijo za pridobitev sklepa 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 2024 namenjena za poplačilo sanacij toplovodnega omrežja glede na prioriteto nujnosti, ki izhaja iz novih dejstev ali okvar, ki se pojavljajo tekom leta.

S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2024, ki ga predstavljamo v spodnji tabeli.

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE					
opis	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del sploš. prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024
ODHODKI SKUPAJ	519.677	157.250	73.467	750.393	746.248
variabilni	345.595	104.574	48.857	499.025	496.268
fiksni	174.083	52.676	24.610	251.368	249.980
PRIHODKI SKUPAJ	547.651	177.317	9.848	737.816	748.864
variabilni	333.146	107.865	5.991	448.827	455.548
fiksni	214.505	69.452	3.857	288.989	293.316

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 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
- kotlovnica na zemeljski plin in toplotno črpalko, Rakeževa 5, 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

Realizacija na teh stroškovnih mestih je odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov, ki so se v letu 2022 močno podražili. Pri planu realizacije za leto 2024 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 2024. 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	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del sploš. prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024
ODHODKI SKUPAJ	77.312	23.394	10.930	111.636	111.019
Odhodki	77.312	23.394	10.930	111.636	111.019
PRIHODKI SKUPAJ	83.612	27.072	1.504	112.187	112.340
Prihodki	83.612	27.072	1.504	112.187	112.340

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	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del sploš. prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024
ODHODKI SKUPAJ	92.851	28.096	13.126	134.074	133.333
Odhodki	92.851	28.096	13.126	134.074	133.333
PRIHODKI SKUPAJ	102.761	33.271	1.848	134.880	133.796
Prihodki	102.761	33.271	1.848	134.880	133.796

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

V letu 2022 smo izpolnili zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2025 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov. V našem primeru proizvedemo 80% toplotne energije iz obnovljivih virov.

V letu 2024 načrtujemo:

- Nadaljevanje digitalizacije kotlovnice in daljinski nadzor podpostaj - ocena investicije 3.000 €
- Nujna investicijska vzdrževanja toplovodnega omrežja, glede na prioriteto nujnosti, ki izhaja iz novih dejstev ali okvar - ocena investicije 27.000 €

Srednjeročni plan:

- Vgradnja zalogovnika tople vode kapacitete do 50.000 l - ocenjena investicija 66.000 €
- Vgradnja fotovoltaičnih panelov moči do 130 kW, ocena investicije 120.000 €

Za povečanje izrabe lesne biomasa in s tem zmanjšanja emisij toplogrednih plinov ter povečanja izkoristka sistema v prihodnosti načrtujemo vgradnjo zalogovnika tople vode kapacitete do 50.000 l, ocenjena investicija 80.000 €.

Zaradi povišanih cen električne energije planiramo z vgradnjo fotovoltaičnih panelov povečati električno neodvisnost, da bi se lahko v bodoče izognili visokim cenam električne energije.

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

5. Splošno

V planu za poslovno leto 2024 smo upoštevali vse storitve in ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števec posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, bomo v letu 2024 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.

Še naprej bo na sedežu našega podjetja skrbeli za naročanje občanov za posvete v energetske pisarne. Svetovanje o učinkoviti rabi energije v gospodinjstvih je pomembna pomoč vsem lastnikom hiš in stanovanj, ki vlagajo sredstva v zmanjšanje rabe energije. Z izboljšanjem toplotne zaščite zgradb, uporabo sodobnih sistemov in večjo uporabo obnovljivih virov energije prispevajo k varovanju okolja, zmanjšanju stroškov za energijo in izboljšanju bivalnih razmer.

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

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. Želimo prodati naš delež, saj nimamo nobenega vpliva na dogajanje v podjetju.

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 pa tudi cena 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 povečali, saj smo priključili nekaj novih objektov. Lanskoletni slabši rezultat je posledica državnega omejevanja cen, kar trenutno ni slučaj, zato planiramo normalno leto in rezultat kot predpretekle sezone.

F. UPRAVA (SM 500)

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti ostalih področij oz. stroškovnih mest. Ob direktorju sta zaposleni pravnik, tajnica (vodi knjige prejete in izdane pošte, splošne zadeve uprave, kuvertiranje, skeniranje dokumentov), računovodja (pogodbena) ter 3 delavke v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje ter pomoč pri tehnično-administrativnih zadevah pri pravni službi, vzdrževanju in upravljanju).

Za leto 2024 pričakujemo dokapitalizacijo podjetja s strani lastnika z zemljiščem v Ločah za neprofitno gradnjo, ter obenem tudi dekapitalizacijo z drvarnicami in parkirišči, ki smo jih zgradili za potrebe obstoječega objekta SP. Preloge 26 v sklopu gradnje neprofitnih stanovanj na Sp. Prelogah.

V letu 2024 nameravamo kupiti kombinirano vozilo (za potrebe SM vzdrževanja in SM ogrevanja), ter redno zamenjevati potrebno pisarniško oz. računalniško opremo. Prav tako moramo dopolniti serversko opremo, katera ne zadostuje več našim potrebam.

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 2024.

A. Terjatve

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

PLAN STANJA TERJATEV 2024

	2020	2021	2022	2023_11	Plan 2024	indeks 24 / 23
Terjatve po zapadlosti						
nezapadle terjatve	460.839	350.568	372.802	299.462	300.000	100
zapadlo do 1 leto	205.155	222.907	103.734	145.852	120.000	82
zapadlo nad 1 leto	325.630	284.114	275.931	267.015	250.000	94
SKUPAJ	991.624	857.589	752.467	712.329	670.000	94
slabitve	55.350	50.504	50.504	50.441	55.000	109
Terjatve po tipu						
lastne terjatve	435.500	445.900	422.232	405.000	370.000	91
terjatve v tujem imenu za tuj račun	556.124	411.689	330.235	307.329	300.000	98
SKUPAJ	991.624	857.589	752.467	712.329	670.000	94
Terjatve v izterjavi (del skupnih)						
- zapadlo do 1 leto	39.602	36.806	30.525	34.694	30.000	86
- zapadlo nad 1 leto	293.543	279.002	269.467	261.136	250.000	96
SKUPAJ	333.145	315.808	299.992	295.830	280.000	95
delež v skupnih terjativah	33,6%	36,8%	39,9%	41,5%	41,8%	

V zadnjih letih beležimo trend postopnega zniževanja obsega terjatev, ki ga planiramo tudi za leto 2024.

Praktično vse terjatve, ki so zapadle nad eno leto so tudi v postopku izterjave oz. izvršbe ali pa obstajajo dogovori o plačilu s pripoznavo terjatev, kot varovalo proti zastaranju. Podjetje oblikuje obseg slabitev vsakoletno v višini, ki pokriva dejanski obseg slabitev. Tako predvidevamo, da bodo oblikovane slabitve konec I. 2024 znašale ca. 55.000 €.

B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje

Pregled stanja in gibanja dolgoročnih finančnih obveznosti

		2022	2023		plan 2024			
			stanje 31.12.	odplač. anuitet	najem	stanje 31.12.	odplač. anuitet	najem
1.1.	Dolgor. krediti banke	597.861	77.047	0	520.814	78.247	210.000	652.567
1.2.	Kratkor. krediti banke	0	0	646.297	646.297	946.297	840.000	540.000
1.3.	Druge fin. obv. (kred. ESS)	296.542	25.656	11.324	282.211	25.656	0	256.555
1.	S K U P A J	894.404	102.703	657.621	1.449.322	1.050.200	1.050.000	1.449.122
2.	denarna sredstva	234.000			70.000			250.000
3.	neto finančni dolg	(1-2) 660.404			1.379.322			1.199.122
4.	EBITDA	163.424			188.497			208.723
5.	neto fin. dolg / EBITDA	(4:3) 4,04			7,32			5,75

V I. 2023 je podjetje najelo kratkoročni kredit v vrednosti 646.297 evrov, ki je v celoti namenjen financiranju novogradnje v Tepanju. Za prvi blok bo v 2024 najetih ca. 300.000 € za dokončanje, ki pa bo v predvidoma v celoti poplačan ob predaji v prvi polovici leta. Za gradnjo drugega bloka bo najet kredit v višini 1,2 mio eur, od tega koriščen cca. 540.000 €. V letu 2024 planiramo dodatno odplačati ca. 104.000 € obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov, obenem pa najeti kredite za nakup zemljišča in gradnjo neprofitnega bloka v Ločah, od katerega bomo koristili v letu 2024 okoli 50.000 €. Predviden pa je tudi nakup zemljišča za neprofitno gradnjo na lokaciji Slovenskih Konjic v znesku 160.000 €.

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 2024 planiramo povečati prihodkov iz poslovanja, kar gre predvsem na račun kupnin za prodana stanovanja v Tepanju. Povečali naj bi se tudi prihodki iz vzdrževalnih del ter upravljanja, zmanjšali pa prihodki iz drugih storitev ter predvsem prihodki iz subvencij.

Med odhodki planiramo povečanje predvsem odhodkov za obresti in odhodkov za storitve vzdrževanja, dočim, ko se bodo zmanjšali odhodki za zavarovalne premije ter seveda za novogradnje. Ta zadnja postavka seveda tudi najbolj vpliva na zmanjšanje skupnih odhodkov. Ob zmanjšanju zalog v vrednosti skoraj 900 tisoč evrov, znaša planiran dobiček pred obdavčitvijo cca 40 tisoč evrov.

3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Konec leta 2023 je v družbi zaposlenih 21 delavcev (od teh so trije na daljši odsotnosti: porodniške in dolgotrajne bolezni) in 1 zunanji sodelavec po pogodbi. Šele konec leta naj bi se vrnilo delavke iz porodniške odsotnosti, takrat tudi poteče delavki zaposlitev za določen čas. Čeprav smo z delavko na nadomeščanju zadovoljni, ji seveda nadaljnje zaposlitve ne bomo zagotovili. Drugo delavko na porodniški odsotnosti pa nadomeščamo z začasno zaposleno invalidno osebo, nadurami ter z zunanjim sodelavcem.

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. Upravnike želimo vzpodbuditi k pridobitvi NPK Operativni upravnik.

Kot vsako leto, tudi v 2024 planiramo omogočiti izvajanje obvezne prakse dvema ali trem dijakom oz. študentom, zaposlitev študentov pa bo izvedena v skladu z dejanskimi potrebami, za nadomeščanje in pomoč.

II. ZAKLJUČEK

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 predvsem sinergijske dejavnosti. Še naprej bo družba prijazna do svojih uporabnikov na vseh področjih.

V letu 2024 se bo mesto Slov. Konjice ogrevalo na biomaso, obenem bomo razširili toplovod tudi na desnem bregu reke Dravinje. Pričeli bomo graditi nova neprofitna stanovanja, ter pripravili projekte za nadaljnjo gradnjo. Izgradili bomo objekt A nove in pričeli z gradnjo objekta B stanovanjske soseske v Tepanju, katera je zasnovana moderno, pa obenem racionalno in spretno umeščena v dan prostor.

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, oz. nepremičninske.

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. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11- 12/23	REAL. 2023 - ocena	indeks REALIZAC. 2023/2021	indeks REAL./PLAN 2023	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4a (3:1)	4b (3:2)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	2.115.746	2.267.615	2.124.024	410.177	2.534.200	120	112	3.897.136	154
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.950.785	1.663.119	1.568.608	346.120	1.914.728	98	115	3.810.336	199
1.1.1.	Novogradnje	361.218	53.919	418.952	0	418.952	116	777	2.079.036	496
1.1.2.	Najemnine	109.450	128.000	108.102	21.620	129.722	119	101	132.000	102
1.1.3.	Upravljanje	301.841	334.900	257.198	54.920	312.118	103	93	356.900	114
1.1.4.	Ogrevanje	694.902	720.200	549.496	180.280	729.776	105	101	791.700	108
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	292.793	260.000	104.495	40.080	144.575	49	56	274.200	190
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	81.007	77.500	69.209	25.180	94.389	117	122	87.000	92
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	109.574	88.600	61.157	24.040	85.197	78	96	89.500	105
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	13.714	14.000	17.078	3.420	20.498	149	146	20.300	99
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	8.239	13.700	16.620	3.320	19.940	242	146	19.800	99
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	5.475	300	458	100	558	10	186	500	90
1.3.	DRUGI PRIHODKI	33.864	29.800	100.355	960	101.315	299	340	25.500	25
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	7.276	11.500	4.819	960	5.779	79	50	8.100	140
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	26.588	18.300	95.536	0	95.536	359	522	17.400	18
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	117.383	560.696	437.983	59.677	497.659	424	89	41.000	8
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	47.091	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	69.998	560.496	437.234	59.517	496.751	710	89	40.000	8
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	294	200	749	160	909	309	454	1.000	110

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11- 12/23	REAL. 2023 - ocena	indeks REALIZAC. 2023/2021	indeks REAL./PLAN 2023	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4a (3:1)	4b (3:2)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	2.508.543	3.947.100	3.009.697	553.982	3.564.473	142	90	2.965.800	83
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	614.577	566.600	495.524	158.920	654.444	106	116	649.200	99
2.1.1.	Material	85.461	104.100	51.172	19.340	70.512	83	68	71.500	101
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	438.298	387.100	381.780	120.160	501.940	115	130	490.900	98
2.1.3.	Nadomestni deli	3.709	3.700	3.774	740	4.514	122	122	4.600	102
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.454	1.000	815	160	975	67	97	1.000	103
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	85.656	70.700	57.984	18.520	76.504	89	108	81.200	106
2.2.	STROŠKI STORITEV:	1.249.754	2.642.900	1.836.888	251.682	2.089.364	167	79	1.494.600	72
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	21.743	21.300	17.315	3.480	20.795	96	98	20.800	100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	216.075	188.400	55.496	26.360	81.856	38	43	190.400	233
2.2.3.	Zavarovalne premije	22.103	21.700	2.070	3.260	5.330	24	25	3.100	58
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.733	27.700	23.797	4.760	28.557	111	103	28.600	100
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	37.456	48.500	33.390	6.680	40.864	109	84	46.000	113
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	20.954	21.200	20.933	4.180	25.113	120	118	24.200	96
2.2.7.	Stroški reklame	6.800	5.700	2.823	560	3.383	50	59	4.400	130
2.2.8.	Stroški reprezentance	8.233	8.900	4.869	1.440	6.309	77	71	7.400	117
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	6.039	6.100	7.861	1.580	9.441	156	155	9.500	101
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	5.764	6.800	8.369	1.780	10.149	176	149	10.300	101
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.308	4.300	2.743	950	3.693	112	86	4.700	127
2.2.12.	Upraviške storitve	6.714	6.800	6.255	1.240	7.495	112	110	7.500	100
2.2.13.	Komunalne storitve	13.971	13.700	15.012	3.560	18.572	133	136	16.600	89
2.2.14.	Novogradnje	800.407	2.226.000	1.608.612	186.372	1.794.983	224	81	1.090.000	61
2.2.15.	Druge storitve	54.456	35.800	27.343	5.480	32.823	60	92	31.100	95
2.3.	STROŠKI DELA:	481.138	538.900	529.624	113.860	643.484	134	119	637.300	99
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	346.609	385.900	389.056	77.820	466.876	135	121	465.500	100
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	14.769	18.900	2.549	13.500	16.049	109	85	17.200	107
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	54.716	61.300	61.023	12.220	73.243	134	119	73.500	100
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	27.781	30.500	35.845	7.180	43.025	155	141	40.900	95
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	100	9.781	1.960	11.741	0	11741	4.700	40
2.3.6.	Regres	27.829	30.800	24.375	0	24.375	88	79	26.200	107
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	6.690	7.800	5.947	1.180	7.127	107	91	7.400	104
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	2.744	3.600	1.048	0	1.048	38	29	1.900	181
2.4.	AMORTIZACIJA	112.957	131.300	100.704	20.140	120.844	107	92	122.500	101
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	55.201	64.100	46.234	9.240	55.474	100	87	58.100	105
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	57.756	67.200	54.470	10.900	65.370	113	97	64.400	99
2.7.	OSTALI STROŠKI	17.008	15.900	19.445	3.900	23.345	137	147	15.700	67
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	16.201	15.100	18.728	3.760	22.488	139	149	14.900	66
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	807	800	718	140	858	106	107	800	93
2.8.	FINANČNI ODHODKI	24.904	49.200	27.200	5.420	32.620	131	66	45.500	139
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	24.904	49.200	27.199	5.420	32.619	131	66	45.500	139
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	1	0	1	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	501	500	42	0	42	8	8	500	1190
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	7.703	1.800	269	60	329	4	18	500	152
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	1.824	1.700	112	20	132	7	8	300	227
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	5.878	100	158	40	198	3	198	200	101
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-392.797	-1.679.486	-885.673	-143.805	-1.030.273			931.336	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	418.359	1.695.686	801.553	263.753	1.065.306			-890.613	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	25.562	16.200	-84.120	119.948	35.033	137	216	40.723	116
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	163.424	196.700	43.784	145.508	188.497	375	375	208.723	111

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	369.997	403.100	277.203	58.820	40.931	376.954	431.900	115
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	356.989	386.900	276.217	58.700	30.707	365.624	414.500	113
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	281.213	309.000	237.630	51.000	0	288.630	330.000	114
1.1.4.	Ogrevanje	6	0	309	60	0	369	400	108
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	132	20	0	152	200	132
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	50.639	56.000	20.040	4.000	30.707	54.747	62.000	113
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	25.131	21.900	18.107	3.620	0	21.727	21.900	101
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	5.081	5.100	0	0	7.584	7.584	7.600	100
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	3.056	5.100	0	0	7.378	7.378	7.400	100
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	2.026	0	0	0	206	206	200	97
1.3.	DRUGI PRIHODKI	7.805	11.000	416	0	2.559	2.975	9.000	303
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.692	6.000	0	0	2.138	2.138	4.000	187
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	5.113	5.000	416	0	421	837	5.000	598
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	123	100	570	120	81	771	800	104
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	123	100	570	120	81	771	800	104

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks 2024 / REAL. 2023	PLAN
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)	
2.	ODHODKI SKUPAJ	368.791	398.500	196.873	42.980	178.741	418.594	428.200		102
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	32.528	29.600	20.260	4.040	8.205	32.505	32.500		100
2.1.1.	Material	3.514	3.600	2.125	420	1.650	4.195	4.200		100
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	3.347	3.400	377	80	5.166	5.623	5.600		100
2.1.3.	Nadomestni deli	1.177	1.300	638	120	1.320	2.077	2.100		101
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	293	300	3	0	70	72	100		138
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	24.197	21.000	17.117	3.420	0	20.537	20.500		100
2.2.	STROŠKI STORITEV:	96.453	94.500	11.173	5.200	55.488	71.861	75.300		105
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	9.456	9.200	1.036	200	7.025	8.262	8.300		100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	1.258	1.300	116	20	203	339	400		118
2.2.3.	Zavarovalne premije	19.835	19.900	0	3.000	299	3.299	1.000		30
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	624	600	0	0	789	789	800		101
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	17.604	22.000	0	0	16.429	16.429	19.000		116
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.579	9.500	0	0	10.296	10.296	10.300		100
2.2.7.	Stroški reklame	3.196	2.700	0	0	1.387	1.387	2.500		180
2.2.8.	Stroški reprezentance	5.085	4.000	1.548	300	1.524	3.372	4.000		119
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.371	2.300	302	60	1.924	2.286	2.300		101
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	3.557	4.200	4.237	840	755	5.832	6.000		103
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.555	2.500	0	0	1.514	1.514	2.500		165
2.2.12.	Upravniške storitve	548	900	426	80	138	644	700		109
2.2.13.	Komunalne storitve	3.706	2.900	450	80	2.962	3.491	3.500		100
2.2.14.	Novogradnje	20	0	0	0	0	0	0		0
2.2.15.	Druge storitve	18.059	12.500	3.059	620	10.242	13.921	14.000		101
2.3.	STROŠKI DELA:	219.321	255.000	162.871	33.240	100.684	296.794	304.600		103
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	154.843	179.000	117.172	23.440	71.931	212.543	220.000		104
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	7.005	10.000	475	2.500	3.609	6.584	7.000		106
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	24.497	28.000	17.708	3.540	11.451	32.699	34.000		104
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	13.902	16.000	13.758	2.760	5.744	22.262	23.000		103
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	0	2.908	580	3.054	6.541	3.000		46
2.3.6.	Regres	14.059	16.000	8.750	0	3.469	12.219	13.500		110
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	3.385	4.000	2.100	420	1.039	3.559	3.600		101
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	1.632	2.000	0	0	388	388	500		129
2.4.	AMORTIZACIJA	10.814	10.500	2.127	420	5.332	7.879	8.000		102
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.944	3.900	712	140	3.090	3.942	4.000		101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	6.870	6.600	1.415	280	2.242	3.937	4.000		102
2.7.	OSTALI STROŠKI	7.657	7.300	307	60	8.792	9.159	7.400		81
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	7.276	6.900	270	60	8.422	8.753	7.000		80
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	381	400	36	0	370	406	400		99
2.8.	FINANČNI ODHODKI	204	200	35	0	128	163	200		123
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	204	200	34	0	128	162	200		124
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	1	0	0	1	0		0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	226	0	0	0	19	19	0		0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	1.588	1.400	101	20	94	215	200		93
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0		0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	1.510	1.300	99	20	6	125	100		80
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	78	100	2	0	88	90	100		111
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	1.206	4.600	80.330	15.840	-137.810	-41.640	3.700		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE									
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	1.206	4.600	80.330	15.840	-137.810	-41.640	3.700		-9
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	12.224	15.300				-33.599	11.900		-35

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena (3a+3b+3c)	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023 (4:3)
		1	2	3a	3b	3c	3	4	5
1.	PRIHODKI SKUPAJ	251.456	202.500	49.126	9.820	25.674	84.619	214.700	254
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	244.043	194.900	49.126	9.820	17.912	76.858	206.900	269
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	19.816	25.000	18.015	3.600	0	21.615	25.000	116
1.1.4.	Ogrevanje	395	200	1.064	220	0	1.284	1.300	101
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	196.966	150.000	25.255	5.060	0	30.315	160.000	528
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	24.704	18.000	2.646	520	17.912	21.078	18.000	85
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	2.162	1.700	2.146	420	0	2.566	2.600	101
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	3.289	3.500	0	0	4.919	4.919	4.900	100
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	1.975	3.300	0	0	4.786	4.786	4.800	100
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	1.314	200	0	0	134	134	100	75
1.3.	DRUGI PRIHODKI	4.059	4.100	0	0	2.789	2.789	2.800	100
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	1.746	1.800	0	0	1.387	1.387	1.400	101
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	2.313	2.300	0	0	1.402	1.402	1.400	100
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	65	0	0	0	53	53	100	190
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	65	0	0	0	53	53	100	190

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	250.635	201.100	62.624	12.500	37.835	113.753	213.800	188
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	19.522	14.000	11.689	2.340	1.397	15.426	15.100	98
2.1.1.	Material	15.602	11.000	10.133	2.020	281	12.434	11.000	88
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.133	700	855	180	879	1.914	1.900	99
2.1.3.	Nadomestni deli	513	500	0	0	225	225	200	89
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	315	100	211	40	12	263	300	114
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	1.959	1.700	490	100	0	590	1.700	288
2.2.	STROŠKI STORITEV:	189.923	134.200	10.809	2.000	10.827	24.430	137.500	563
2.2.1.	Poštne, internetne in telef. storitve	1.602	1.600	152	40	1.371	1.562	1.600	102
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	164.721	120.000	6.333	1.260	40	7.633	120.000	1572
2.2.3.	Zavarovalne premije	57	100	805		58	863	900	104
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	106	100	610	120	154	884	900	102
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.996	4.000	0	0	3.206	4.000	4.000	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.631	1.600	0	0	2.009	2.009	2.000	100
2.2.7.	Stroški reklame	544	500	0	0	271	271	300	111
2.2.8.	Stroški reprezentance	475	700	0	0	297	297	300	101
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	356	400	0	0	375	375	400	107
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	78	100	724	140	147	1.011	1.000	99
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	265	300	0	0	295	295	300	102
2.2.12.	Upravniške storitve	262	500	839	160	27	1.026	1.000	97
2.2.13.	Komunalne storitve	820	800	565	120	578	1.263	1.300	103
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	16.009	3.500	781	160	1.998	2.940	3.500	119
2.3.	STROŠKI DELA:	37.822	49.500	38.381	7.820	24.491	70.691	58.100	82
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	25.534	33.000	27.270	5.460	17.497	50.227	40.000	80
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.530	2.000	1.119	600	878	2.597	3.000	116
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	4.017	5.300	4.475	900	2.785	8.160	7.000	86
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	3.118	3.900	3.666	740	1.397	5.803	3.900	67
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	0	0	0	743	743	300	40
2.3.6.	Regres	2.490	3.400	1.250	0	844	2.094	2.200	105
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	958	1.400	600	120	253	973	1.200	123
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	176	500	0	0	94	94	500	530
2.4.	AMORTIZACIJA	2.628	2.700	1.744	340	318	2.402	2.400	100
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.162	2.200	1.630	320	206	2.156	2.200	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	467	500	114	20	112	246	200	81
2.7.	OSTALI STROŠKI	626	600	0	0	782	782	700	90
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	595	600	0	0	749	749	700	93
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	31	0	0	0	33	33	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	11	0	0	0	11	12	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	11	0	0	0	11	12	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	20	0	0	0	2	2	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	83	100	0	0	8	9	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	76	100	0	0	1	1	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	7	0	0	0	8	8	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	821	1.400	-13.498	-2.680	-12.161	-29.134	900	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE			0					
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	821	1.400	-13.498	-2.680	-12.161	-29.134	900	-3
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	3.460	4.100				-26.720	3.300	-12

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01- 10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	113.137	130.500	109.655	21.940	674	132.269	135.500	102
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	108.463	128.900	109.655	21.940	0	131.595	133.900	102
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	107.650	128.000	108.102	21.620	0	129.722	132.000	102
1.1.3.	Upravljanje	812	900	1.553	320	0	1.873	1.900	101
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	274	400	0	0	410	410	400	98
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	165	400	0	0	399	399	400	100
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	109	0	0	0	11	11	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	4.392	1.200	0	0	258	258	1.200	466
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	218	200	0	0	173	173	200	115
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	4.174	1.000	0	0	84	84	1.000	1188
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	8	0	0	0	7	7	0	0
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	8	0	0	0	7	7	0	0

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01- 10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	114.851	129.800	51.205	11.520	69.409	132.135	134.300	102
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	895	900	404	80	1.047	1.531	1.500	98
2.1.1.	Material	418	400	74	20	211	304	300	99
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	406	400	330	60	660	1.049	1.000	95
2.1.3.	Nadomestni deli	53	100	0	0	168	168	200	119
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	18	0	0	0	9	9	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	21.935	26.500	15.491	4.380	13.534	33.404	27.500	82
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	1.235	1.100	0	0	1.713	1.713	1.700	99
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	5.701	11.500	8.683	3.000	49	11.733	10.000	85
2.2.3.	Zavarovalne premije	537	600	372	80	73	525	500	95
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	93	100	0	0	192	192	200	104
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.622	3.000	0	0	4.007	4.007	3.000	75
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.427	1.600	0	0	2.511	2.511	1.600	64
2.2.7.	Stroški reklame	476	300	0	0	338	338	300	89
2.2.8.	Stroški reprezentance	315	400	0	0	372	372	400	108
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	712	700	80	20	469	569	600	105
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	68	100	0	0	184	184	200	109
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	232	200	0	0	369	369	400	108
2.2.12.	Upravniške storitve	5.466	4.900	4.713	940	34	5.687	5.700	100
2.2.13.	Komunalne storitve	319	300	360	80	722	1.162	1.200	103
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	2.732	1.700	1.283	260	2.498	4.041	1.700	42
2.3.	STROŠKI DELA:	28.539	29.000	0	0	43.539	43.539	42.800	98
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	20.619	21.000	0	0	31.105	31.105	32.500	104
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.200	1.200	0	0	1.561	1.561	1.200	77
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	3.248	3.400	0	0	4.952	4.952	5.100	103
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	1.444	1.500	0	0	2.484	2.484	1.500	60
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	0	0	0	1.321	1.321	400	30
2.3.6.	Regres	1.430	1.300	0	0	1.500	1.500	1.500	100
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	343	400	0	0	449	449	400	89
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	254	200	0	0	168	168	200	119
2.4.	AMORTIZACIJA	48.150	57.000	35.311	7.060	6.271	48.642	51.100	105
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	46.123	55.000	35.311	7.060	5.151	47.522	50.000	105
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	2.027	2.000	0	0	1.121	1.121	1.100	98
2.7.	OSTALI STROŠKI	4.038	4.200	0	0	4.884	4.884	3.200	66
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.844	4.000	0	0	4.679	4.679	3.000	64
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	194	200	0	0	205	205	200	97
2.8.	FINANČNI ODHODKI	11.051	12.000	0	0	71	71	8.000	11234
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	11.051	12.000	0	0	71	71	8.000	11234
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	125	0	0	0	11	11	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	119	200	0	0	52	52	200	384
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	76	200	0	0	3	3	200	6002
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	43	0	0	0	49	49	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-1.714	700	58.450	10.420	-68.735	135	1.200	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0			0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	-1.714	700	58.450	10.420	-68.735	135	1.200	890
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	57.486	69.700				48.848	60.300	123

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	485.453	615.415	895.957	59.517	0	955.474	2.120.036	222
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	363.118	54.919	418.952	0	0	418.952	2.080.036	496
1.1.1.	Novogradnje	361.218	53.919	418.952	0	0	418.952	2.079.036	496
1.1.2.	Najemnine	1.800	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0	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	100	1.000	0	0	0	0	1.000	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	5.246	0	39.772	0	0	39.772	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	5.246	0	39.772	0	0	39.772	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	117.089	560.496	437.234	59.517	0	496.751	40.000	8
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	47.091	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	69.998	560.496	437.234	59.517	0	496.751	40.000	8
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	0	0	0	0	0	0	0

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	868.764	2.310.100	1.630.815	195.692	77.381	1.903.888	1.198.900	63
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	4.567	9.000	2.190	4.300	3.492	9.981	10.000	100
2.1.1.	Material	2.814	4.100	9	1.300	702	2.011	2.000	99
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.517	4.600	2.181	3.000	2.198	7.379	7.400	100
2.1.3.	Nadomestni deli	177	200	0	0	562	562	600	107
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	60	100	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:	810.311	2.233.600	1.613.218	188.312	13.534	1.815.064	1.110.500	61
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	882	400	0	0	1.713	1.713	1.700	99
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	622	600	0	0	49	49	0	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	36	0	0	0	73	73	100	137
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	66	0	0	0	192	192	200	104
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.873	1.500	0	0	4.007	4.007	4.000	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.019	400	0	0	2.511	2.511	2.500	100
2.2.7.	Stroški reklame	340	100	0	0	338	338	300	89
2.2.8.	Stroški reprezentance	801	1.200	166	500	372	1.038	1.500	145
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.022	1.000	3.500	700	469	4.669	4.700	101
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	49	0	0	0	184	184	200	109
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	165	100	0	0	369	369	400	108
2.2.12.	Upravniške storitve	291	300	0	0	34	34	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	388	700	250	600	722	1.572	1.600	102
2.2.14.	Novogradnje	800.386	2.226.000	1.608.612	186.372	0	1.794.983	1.090.000	61
2.2.15.	Druge storitve	2.372	1.300	691	140	2.498	3.329	3.300	99
2.3.	STROŠKI DELA:	35.124	33.900	0	0	57.145	57.145	55.900	98
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	25.378	24.000	0	0	40.825	40.825	40.800	100
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.477	2.000	0	0	2.049	2.049	2.000	98
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	3.998	4.300	0	0	6.499	6.499	6.500	100
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	1.777	1.200	0	0	3.260	3.260	3.300	101
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	100	0	0	1.733	1.733	500	29
2.3.6.	Regres	1.760	1.500	0	0	1.969	1.969	2.000	102
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	422	300	0	0	589	589	600	102
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	312	500	0	0	220	220	200	91
2.4.	AMORTIZACIJA	4.576	2.400	0	0	2.234	2.234	1.300	58
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	1.840	1.900	0	0	721	721	800	111
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	2.736	500	0	0	1.513	1.513	500	33
2.7.	OSTALI STROŠKI	1.401	700	2.861	580	977	4.418	700	16
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	1.363	700	2.861	580	936	4.377	700	16
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	39	0	0	0	41	41	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	7.046	30.000	12.546	2.500	0	15.046	20.000	133
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	7.046	30.000	12.546	2.500	0	15.046	20.000	133
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	500	0	0	0	0	500	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	5.737	0	0	0	0	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	32	0	0	0	0	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	5.706	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-383.311	-1.694.686	-734.858	-136.175	-77.381	-948.414	921.136	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	418.359	1.695.686	801.553	186.372	77.381	1.065.306	-890.613	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	35.048	1.000	66.695	50.197	0	116.892	30.523	26
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	46.670	33.400				134.172	51.823	39

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	895.703	916.100	734.024	237.660	13.200	984.883	995.000	101
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	878.174	897.500	681.480	237.660	2.559	921.699	975.000	106
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	694.502	720.000	548.123	180.000	0	728.123	790.000	108
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	95.827	110.000	79.108	35.000	0	114.108	114.000	100
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	5.564	2.500	13.345	2.660	2.559	18.564	6.000	32
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	82.281	65.000	40.905	20.000	0	60.905	65.000	107
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	5.070	5.000	0	0	7.584	7.584	7.400	98
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	3.044	4.900	0	0	7.378	7.378	7.200	98
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	2.026	100	0	0	206	206	200	97
1.3.	DRUGI PRIHODKI	12.362	13.500	52.543	0	2.978	55.521	12.500	23
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.619	3.500	0	0	2.080	2.080	2.500	120
1.3.2.	Prihodki - subv., odškod., odprava rez.	9.743	10.000	52.543	0	898	53.441	10.000	19
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	98	100	0	0	79	79	100	127
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	98	100	0	0	79	79	100	127

		REAL. 2022	PLAN 2023	real. 2023 01-10	real. ocena 11-12/23	del splošnih prih/odh	REAL. 2023 - ocena	PLAN 2024	indeks PLAN 2024 / REAL. 2023
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
2.	ODHODKI SKUPAJ	905.502	907.600	689.841	208.740	97.523	996.103	990.600	99
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	557.065	513.100	446.424	145.260	3.317	595.001	590.100	99
2.1.1.	Material	63.114	85.000	35.900	15.000	667	51.567	54.000	105
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	431.895	378.000	368.886	115.000	2.088	485.974	475.000	98
2.1.3.	Nadomestni deli	1.789	1.600	789	160	533	1.482	1.500	101
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	767	500	472	100	28	601	600	100
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	59.500	48.000	40.377	15.000	0	55.377	59.000	107
2.2.	STROŠKI STORITEV:	131.133	154.100	73.731	28.920	41.954	144.605	143.800	99
2.2.1.	Poštne, internetne in telef. storitve	8.569	9.000	1.852	380	5.312	7.544	7.500	99
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	43.772	55.000	39.948	22.000	153	62.102	60.000	97
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.638	1.100	284	60	226	570	600	105
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	24.843	26.900	21.583	4.320	596	26.500	26.500	100
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	12.360	18.000	0	0	12.422	12.422	16.000	129
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	7.299	8.100	0	0	7.785	7.785	7.800	100
2.2.7.	Stroški reklame	2.244	2.100	0	0	1.049	1.049	1.000	95
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.557	2.600	57	20	1.152	1.229	1.200	98
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.579	1.700	66	20	1.455	1.541	1.500	97
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	2.012	2.400	1.867	500	571	2.938	2.900	99
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.092	1.200	0	0	1.145	1.145	1.100	96
2.2.12.	Upraviške storitve	146	200	0	0	105	105	100	96
2.2.13.	Komunalne storitve	8.739	9.000	7.364	1.480	2.239	11.084	9.000	81
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	15.284	16.800	710	140	7.744	8.593	8.600	100
2.3.	STROŠKI DELA:	160.331	171.500	107.034	22.020	46.260	175.314	175.900	100
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	120.236	128.900	82.606	16.520	33.049	132.175	132.200	100
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.558	3.700	0	1.600	1.658	3.258	4.000	123
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto	18.955	20.300	13.051	2.620	5.261	20.932	20.900	100
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	7.540	7.900	5.477	1.100	2.639	9.216	9.200	100
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	0	0	0	1.403	1.403	500	36
2.3.6.	Regres	8.090	8.600	5.000	0	1.594	6.594	7.000	106
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.582	1.700	900	180	477	1.557	1.600	103
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	371	400	0	0	178	178	500	281
2.4.	AMORTIZACIJA	46.789	58.700	48.277	9.660	1.750	59.687	59.700	100
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	1.133	1.100	0	0	1.133	1.133	1.100	97
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	45.657	57.600	48.277	9.660	616	58.553	58.600	100
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.286	3.100	0	0	4.103	4.103	3.700	90
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.123	2.900	0	0	3.930	3.930	3.500	89
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	163	200	0	0	172	172	200	116
2.8.	FINANČNI ODHODKI	6.592	7.000	14.375	2.880	74	17.329	17.300	100
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	6.592	7.000	14.375	2.880	74	17.329	17.300	100
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	130	0	0	0	11	11	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	175	100	0	0	54	54	100	185
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	130	100	0	0	3	3	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	45	0	0	0	51	51	100	197
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-9.799	8.500	44.183	28.920	-84.323	-11.220	4.400	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0	0	0	0	0	0	0	
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	-9.799	8.500	44.183	28.920	-84.323	-11.220	4.400	-39
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	43.583	74.200				65.795	81.400	124



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 17. redni seji dne 28.12.2023 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 2024.

Sklep se posreduje v soglasje Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO

Številka: 17/2023

Datum: 28. december 2023

Vročiti:

- Občina Slovenske Konjice - Občinski svet, Stari trg 29, Slov. Konjice.
- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, Slov. Konjice.