



POSLOVNI NAČRT

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o. ZA

LETO 2013

V Slov. Konjicah, 19.12.2012

KAZALO VSEBINE:

I. SPLOŠNI DEL	1-3
1. Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.	1
2. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.....	1-2
3. Viri financiranja.....	3
4. Smernice za oblikovanje načrta.....	3
II. OPISNI IN FINANČNI NAČRTI 2013	4-27
1. Opisni in finančni načrti po stroškovnih mestih.....	4
A. Upravljanje z nepremičninami splošno.....	4-5
A1. Upravljanje z nepremič. Slov. Konjice (SM 30).....	6-8
A2 Upravljanje z nepremič. Zreče (SM 400)	9-10
B. Vzdrževanje (SM 300).....	11-15
C. Investicije v novogradnje in rekonstrukcije (SM 520).....	16-17
D. Ogrevanje (SM 600).....	18-22
E. Uprava (SM 500).....	23-24
2. Finančni načrt družbe.....	25-26
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	27
III. ZAKLJUČEK	27

I. SPLOŠNI DEL

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

Firma:	Stanovanjsko podjetje Konjice, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.
Skrajšano ime:	Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.
Sedež:	Mestni trg 12, Slovenske Konjice
Matična številka:	5968526
Davčna številka:	21649405
TR :	06000-2512853684 pri Banki Celje d.d.
Osnovni kapital:	2,232.000,00 EUR
Telefon:	03-759-27-16
Fax:	03-575-47-67
E-mail:	info@jss-konjice.si
Splet:	www.jss-konjice.si

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

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima sedemčlanski nadzorni svet, ki ga sestavlja župan, pet članov, ki jih imenuje lastnik, ter enega predstavnika delavcev. V skladu z uredbo vlade, sprejeto v letu 2010, je župan zaradi nezdržljivosti funkcij podal odstopno izjavo. Še vedno čakamo na spremembo zakonodaje in statuta družbe, saj župan ni več član NS, lastnica družbe pa še ni določila nadomestnega člana. Zato NS trenutno nima predsednika, oz. to funkcijo opravlja dosedanji namestnik predsednika.

Člani nadzornega sveta so:

Bračko Branko – namestnik predsednika
 Branko Plankelj
 Drago Dubrovski
 Ervin Jančič
 Stanislav Frim
 Vitko Črep

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

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

2. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.

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

Družba je registrirana za opravljanje sledečih dejavnosti:

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

3. Viri financiranja

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

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

4. Smernice za oblikovanje plana

V letu 2012 smo z pridobitvijo uporabnega dovoljenja zaključili gradnjo prvega večstanovanjskega objekta na Sp. Prelogah, ter prodali štiri stanovanja, prodaja zadnjih treh stanovanj je predvidena v tem planu.

Težko je planirati, kako se bo gibala cena nabave energentov, kakor tudi poraba energentov zaradi vpliva vremena, zato je predviden obseg v smislu izkušenj preteklih let, s tem planom je v letu 2013 predvidena proizvodnja toplote z uporabo energenta zemeljski plin ter nabavo toplote iz industrijske toplarne. V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice, bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrat, katero bomo porabljali za tekoče in investicijsko vzdrževanje, medtem ko se izvedene investicije v prenavo kotlovnice Prevrat vodijo kot lastne investicije družbe (povečanje vrednosti osnovnih sredstev, stroški obresti na najete kredite, stroški amortizacije se uporabljajo za odplačilo namenskega kredita). Na daljinskem ogrevanju še vedno ostajata odprti dve opciji in sicer nadaljevanje prenavo kotlovnice na Prevratu z uporabo obnovljivih virov energije ter učinkovite rabe ali/in centralna povezava z industrijsko kotlovnico (v opciji, če bi se le-ta v celoti prenovila in kot energent uporabila izključno biomaso in zemeljski plin v povezavi z učinkovito rabo energije).

Predvsem se bomo trudili čim bolj spodbujati energetska prenavo večstanovanjskih in drugih objektov, ter pomagali pridobivati ustrezne subvencije za lastnike stavb, ki se bodo za takšno prenavo odločili.

Finančni načrt je podan po sistemu fakturirane realizacije. Pričakujemo, da bo prihodnje leto še vedno zaznamovano z recesijo in relativno nizkimi obrestnimi merami, težko dostopnostjo do finančnih sredstev ter zmanjšanim obsegom vzdrževalnih del in prodaje stanovanj, v skladu s čimer je pripravljen ta plan.

I. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2013

1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih

Dejavnost Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se vrši na štirih večjih področjih, in sicer upravljanje z nepremičninami, vzdrževanje nepremičnin, investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih objektov ter izvajanje ogrevanja. Obračun je voden na šestih stroškovnih mestih, ki so obravnavana v nadaljevanju tega plana:

- Upravljanje Konjice (SM 30)
- Upravljanje Zreče (SM 400)
- Vzdrževanje (SM 300)
- Ogrevanje (SM 600)
- Novogradnje (SM 520)
- Uprava in splošni stroški (SM 500)

A. Upravljanje z nepremičninami splošno

Še vedno imamo zaposlena dva upravnika, njuna pristojnost upravljanja je razdeljena področno. Želimo čim bolj razširiti področje upravljanja, zato bomo poskušali pridobiti v upravljanje še več objektov. Tako smo v letu 2010 pričeli z upravljanjem objektov tudi na področju Oplotnice in Vojnika, v letu 2011 pa še Poljčan in v letu 2012 tudi Celja. Sicer želimo v letu 2013 pridobiti v upravljanje še nekaj objektov, je ciljna skupina področje med Celjem in Mariborom.

V začetku leta 2013 se bodo organizirali zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za leto 2013; predstavitve zakonskih sprememb, sprejetje raznih sklepov po potrebi, seznanitvijo s predlogi oz. pripombami etažnih lastnikov ipd. Vkolikor bo s strani etažnih lastnikov zahteva po sklicu izrednega zbora etažnih lastnikov, v primeru večjih vzdrževalnih del, razrešitvijo večjega problema, ipd. se bo tudi med letom sklical zbor etažnih lastnikov za objekt, kjer se bo pojavila potreba.

V letu 2013 se bodo izvrševala razna sanacijska in vzdrževalna dela na posameznih objektih v skladu s sprejetim planom vzdrževanja na zboru etažnih lastnikov, prav tako se bodo tekoče in urgentno izvajala dela v raznih intervencijskih primerih. Predvsem želimo vzpodbuditi čim več objektov v energetske prenovo (predvsem v toplotne ovoje, nizkoenergijsko zunanje stavbno pohištvo ipd.), kjer bomo nudili tudi vso potrebno podporo za pridobitev vseh možnih subvencij.

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

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

Še naprej se bodo izvajale naloge kot so:

- opravljanje strokovno tehničnih in razvojnih nalog,
- samostojno vodenje postopkov na delovnem področju, v skladu z veljavno zakonodajo
- tekoče spremljanje in upoštevanje veljavne zakonodaje
- priprava načrta vzdrževanja objektov

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

Na tem področju bo poleg obeh upravnikov delno delal tudi vodja vzdrževanja s pripravo predračunov za vzdrževalna dela ter koordinacijo in nadzorom izvedbe teh del, ter seveda na koncu z obračunom izvedenih del.

Organizacijo upravljanja poskušamo čim bolj približati našim strankam, po drugi strani pa vsako leto izvajanje max. racionalizirati. Še naprej bomo na tem področju z nekaterimi ukrepi pospeševali povečevanje komitentov, ki plačujejo storitve s pomočjo trajnika in pa uporabo naših spletnih strani za čim več storitev. S takšnimi ukrepi želimo zmanjšati obremenitve zaposlenih in obenem zagotoviti enostavnejše in preglednejše poslovanje.

Na področju upravljanja planiramo v prihodnjem letu sprejeti nekatere ukrepe, ki bodo zagotavljali zanesljiv pregled nad naročenimi in opravljenimi deli, s tem pa povečati tudi našo odzivnost. Za ta namen bomo vpeljali ustrezen računalniški program, kar smo predvidevali že z lanskoletnim planom, pa tega nismo realizirali zaradi pomanjkanja likvidnostnih sredstev. S tem želimo povečati našo odzivnost, zanesljivost in s tem zadovoljstvo strank.

Uredili bomo tudi skupen račun za rezervne sklade objektov, saj ta produkt nekatere banke že ponujajo. Cilj je predvsem v uskladitvi z zakonskimi zahtevami ter v zmanjševanju stroškov. Tudi ta naloga je že bila v lanskoletnem planu, vendar še nerealizirana zaradi nezaključenih razgovorov z bankami, ki takšne storitve uporabljajo. Še naprej bomo etažnim lastnikom, ki so fizične osebe, namesto popusta na upravljanje plačevali požarno zavarovanje njihovih objektov.

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

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

1. OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE SLOVENSkih KONJIC – SAMOSTOJNI OBJEKTI

	Leto 2010	Leto 2011	Plan leto 2012	Leto 2012	Plan leto 2013
Upravljanje - objekti Sl. Konjice	41	43	44	45	46
Upravljanje – objekti Vitanje in Loče	7	8	8	8	8
Upravljanje – ostalo (AMD, Zlati grič, Župnija)	12	12	13	12	12
SKUPAJ	60	63	65	66	67

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

	Leto 2010	Leto 2011	Plan leto 2012	Leto 2012	Plan leto 2013
Upravljanje – stanovanjske oz. poslovne enote Sl. Konjice	881	904	911	910	917
Upravljanje – stanovanjske in poslovne enote Vitanje in Loče	114	126	126	126	126
Upravljanje – ostali objekti (AMD, Zlati grič, Župnija Slovenske Konjice)	27	31	37	37	37
Skupaj	1022	1061	1074	1073	1080

Na področju Slovenskih Konjic se pričakuje povečanje upravljanja objektov za 1 objekta oz. za 7 enot. V letu 2012 smo pridobili v upravljanje na sektorju Slovenske Konjice dva objekta. Stari trg 39a in Spodnje Preloge 86, skupaj z 12 enotami.

Na Slomškovi 5 in 5a smo v letu 2012 izvedli izdelavo nove fasade v skupni vrednosti 100.000 EUR. Del finančnih sredstev smo pridobili iz nepovratnih sredstev Eko sklada RS in to v višini 20.000 EUR. Ostali del sanacije so lastniki privarčevali, del neplačanega računa bodo poravnali v naslednjih dveh letih, po pogodbi z izvajalcem na obroke.

V letu 2013 bomo najverjetneje pristopili k sanaciji fasade na Toneta Melive 6. Prav tako bomo na ostalih objektih, ki so energetske neučinkoviti, predlagali, da se prične z višjimi zneski varčevanja v rezervni sklad. Predvsem bomo predlagali ureditev toplotnih ovojev na večstanovanjskih objektih. S tem želimo doseči varčnejšo porabo energije in prijetnejše bivanje v objektih, ki jih upravljamo.

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	121.791	127.280	27.109	14.967	78.669	120.745	129.450	107
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	2.922	2.700	101	9	4.043	4.153	4.300	104
2.1.1.	Material	1.598	1.510	0	0	1.423	1.423	1.500	105
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.167	1.030	101	9	2.310	2.420	2.500	103
2.1.3.	Nadomestni deli	21	30	0	0	50	50	50	100
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	136	130	0	0	260	260	250	96
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	36.868	41.030	1.702	12.155	21.904	35.760	41.500	116
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	3.838	3.650	507	46	2.375	2.927	3.000	102
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	1.978	1.000	0	0	2.858	2.858	3.000	105
2.2.3.	Zavarovalne premije	11.677	12.000	0	12.000	115	12.115	12.500	103
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	5.451	7.000	0	0	4.907	4.907	5.000	102
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	4.759	7.000	0	0	3.428	3.428	6.000	175
2.2.7.	Stroški reklame	335	700	0	0	884	884	1.000	113
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.147	3.300	0	0	1.664	1.664	2.900	174
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	1.499	1.500	128	12	1.405	1.544	1.600	104
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	2.227	2.000	866	79	560	1.505	2.000	133
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	817	1.400	0	0	559	559	1.000	179
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	807	820	30	3	797	829	1.000	121
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	2.333	660	171	16	2.354	2.540	2.500	98
2.3.	STROŠKI DELA:	71.141	72.970	25.053	2.780	43.576	71.409	72.850	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	54.185	56.000	18.884	1.717	34.208	54.808	56.000	102
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	8.604	8.620	3.040	276	5.233	8.550	8.600	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	5.628	5.600	2.366	600	2.485	5.451	5.600	103
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	2.546	2.550	763	187	1.596	2.546	2.550	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	178	200	0	0	54	54	100	185
2.4.	AMORTIZACIJA	2.604	3.150	20	2	3.001	3.023	3.100	103
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	983	1.610	0	0	1.077	1.077	1.100	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.622	1.540	20	2	1.925	1.947	2.000	103
2.7.	OSTALI STROŠKI	4.809	5.930	28	3	4.473	4.503	5.400	120
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.421	5.500	0	0	4.394	4.394	5.000	114
2.7.2.	Drugi stroški	388	430	28	3	78	109	400	368
2.8.	FINANČNI ODHODKI	968	0	0	0	1.064	1.064	1.100	103
2.8.1.	Obresti za posojila	968	0	0	0	1.064	1.064	1.100	103
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	2.479	1.500	206	19	608	833	1.200	144
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	2.479	1.500	206	19	608	833	1.200	144
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	8.779	7.260	89.759	-4.343	-66.200	19.216	11.350	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE								
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	8.779	7.260	89.759	-4.343	-66.200	19.216	11.350	

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	85.419	88.620	26.585	8.310	52.411	87.307	91.890	105
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	2.306	2.110	662	60	2.643	3.365	3.600	107
2.1.1.	Material	1.045	990	0	0	930	930	1.000	107
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.051	1.020	341	31	1.510	1.882	2.000	106
2.1.3.	Nadomestni deli	14	20	320	29	33	382	400	105
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	197	80	0	0	170	170	200	118
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	20.847	23.780	3.388	5.806	13.922	23.116	25.600	111
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	2.890	3.000	535	49	1.553	2.136	2.500	117
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	989	1.000	2.523	229	1.429	4.181	1.500	36
2.2.3.	Zavarovalne premije	5.025	5.000	26	5.500	115	5.641	6.000	106
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	3.564	4.700	0	0	3.208	3.208	4.000	125
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.112	4.700	0	0	2.241	2.241	4.500	201
2.2.7.	Stroški reklame	219	500	0	0	578	578	1.000	173
2.2.8.	Stroški reprezentance	778	1.200	0	0	1.088	1.088	1.200	110
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	982	980	1	0	918	920	1.000	109
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	630	600	61	6	366	433	700	162
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	534	1.100	0	0	365	365	800	219
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	647	650	144	13	521	678	700	103
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	1.477	350	99	9	1.539	1.647	1.700	103
2.3.	STROŠKI DELA:	55.588	55.000	21.717	2.370	31.126	55.213	55.790	101
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	41.710	42.000	15.978	1.453	24.434	41.865	42.000	100
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	6.592	6.300	2.538	231	3.738	6.506	6.600	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	5.069	4.500	2.438	500	1.775	4.713	5.000	106
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	2.090	2.000	763	187	1.140	2.090	2.090	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	127	200	0	0	39	39	100	259
2.4.	AMORTIZACIJA	2.072	3.110	784	71	1.279	2.134	2.300	108
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	1.463	2.040	784	71	538	1.393	1.500	108
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	608	1.070	0	0	740	740	800	108
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.173	3.320	32	3	2.925	2.959	3.400	115
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	2.890	2.980	0	0	2.873	2.873	3.000	104
2.7.2.	Drugi stroški	283	340	32	3	51	86	400	464
2.8.	FINANČNI ODHODKI	194	0	3	0	213	216	200	93
2.8.1.	Obresti za posojila	194	0	3	0	213	216	200	93
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	1.239	1.300	0	0	304	304	1.000	329
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	1.239	1.300	0	0	304	304	1.000	329
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	3.279	3.880	57.218	-692	-43.465	13.062	8.810	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE								
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	3.279	3.880	57.218	-692	-43.465	13.062	8.810	
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	1,00	1,00				1,00	1,00	

B. Vzdrževanje nepremičnin (SM 300)

Na področju vzdrževanja so zaposleni štirje delavci, ter vodja vzdrževanja.

Vzdrževalna služba izvaja dela in storitve, ki obsegajo:

- gradbena in ter sorodna vzdrževalna dela, predvsem na objektih in v posameznih stanovanjih ali poslovnih prostorih
- upravljanje nepremičnin za občine
- storitve vzdrževanja in inženiringa vzdrževanja za upravnike
- druge storitve

Večina storitev se izvaja na objektih, ki jih upravlja Stanovanjsko podjetje, občasno pa izvajamo tudi storitve za zunanje naročnike. Precejšen del storitev se izvaja preko zunanjih izvajalcev in se kot take prefakturirajo naročnikom ter niso računovodsko evidentirane v prihodkih in odhodkih družbe, temveč se vodijo kot prehodne postavke v tujem imenu za tuj račun. V povezavi s temi storitvami se kot lastni prihodki izkazujejo inženiring storitve (organizacija in priprava del), ki jih zaračunavamo zunanjim izvajalcem. V skladu z zastavljeno reorganizacijo pred dvema letoma, ko je to SM poslovalo z izgubo, poskušamo čim več storitev vzdrževanja zunanjih izvajalcev izvajati izvenbilančno, saj je takšna organizacija prinesla določene sadove, zato je takšen način dela predviden tudi za leto 2013.

V okviru službe je organizirano dežurstvo za odpravo posledic izrednih dogodkov, ki se zgodijo izven rednega delovnega časa. To je iz vidika upravljanja zaželeno uslugam vsem našim strankam (pa tudi širše), saj je zagotovljeno dežurstvo v času, ko so tovrstne storitve sicer težje dostopne. Vendar je nujnih posegov v tem času relativno malo, tako da ekonomsko dežurna služba ni opravičljiva. Zato načrtujemo v prihodnjem letu delno zmanjšanje obsega, vendar dežurstva glede na zgoraj navedeno ne nameravamo ukiniti.

Vodja vzdrževanja skrbi za pripravo, koordinacijo in obračune opravljenih del. Prav tako skrbi za zbiranje ponudb zunanjih izvajalcev, pripravo predračunov in kasneje za koordinacijo izvajanja vzdrževalnih del za vse objekte, katere upravljamo. Eden izmed delavcev dela kot delovodja, odgovoren za organizacijo dela, nabavo materiala in ostale naloge neposrednega izvajanja del.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice

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

Plan za 2013 je narejen v okviru razpoložljivih sredstev predvidenih v planu proračuna občine in bo zaradi povečanja proračunske postavke predvidoma pokrila večino potreb za vzdrževanje občinskih nepremičnin v letu 2013.

**PLAN UPRAVLJANJA IN VZDRŽEVANJA
NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE
KONJICE 2013**

	opis	realizacija 2011	plan 2012 + rebalans	realizacija 01-11 2012	ocena 12/2012	skupaj	PLAN 2013	INDEKS plan 13 / real. 12
		1	2	3	4	5 (3+4)	6	7 (6:5)
1.	UPRAVLJANJE	18.193	20.000	15.911	1.450	17.361	18.000	104
1.1.	upravljanje	13.905	15.000	12.311	1.120	13.431	14.000	104
1.2.	obračun najemnin	4.288	5.000	3.600	330	3.930	4.000	102
2.	VZDRŽEVANJE	58.119	88.800	105.583	1.000	106.583	79.000	74
2.1.	tekoče in invest. vzdrž. posl. prost.	5.665		5.232	0	5.232	0	0
2.2.	tekoče in invest. vzdrž. stan. prost.	51.727	88.800	99.953	1.000	100.953	79.000	78
2.3.	tekoče in invest. vzdrž. opreme	728		399	0	399	0	0
3.	OSTALO	10.982	10.900	8.682	1.080	9.762	9.800	100
3.1.	elektrika	1.396	1.400	867	80	947	1.000	106
3.2.	ogrevanje	3.733	3.700	4.853	500	5.353	5.400	101
3.3.	zav. premije	728	700	456	250	706	700	99
3.4.	ostale storitve	4.490	4.500	2.014	200	2.214	2.200	99
3.5.	material, drobni inventar	636	600	492	50	542	500	92
A.	SKUPAJ (1+2+3)	87.295	119.700	130.176	3.530	133.706	106.800	80
B.	PLAČILA - proračun	116.561	152.000	139.164	12.836	152.000	17.331	
4.1.	plačila računov 2011	66.967	37.701	35.625	0	35.625		
4.2.	plačila računov 2012	49.594	114.299	103.539	12.836	116.375	17.331	
6.1.	kontrolni seštevek - proračun	A+B					124.131	

V letu 2012 se je iz proračunske postavke pokrilo za ca. 37.000 € storitev opravljenih v letu 2011.

Glede na situacijo v letu 2011, ko je bilo pokrivanje za storitve v letu 2010 porabljenih ca. 67.000 € je situacija precej izboljšana, gledano seveda iz stališča terjatev do proračuna. Glede na to, da se je istočasno povečal obseg storitev glede na prejšnje leto, so sredstva zagotovljena predvsem z rebalansom, v katerem se je ta proračunska postavka povečala iz 100.000 na 152.000 €. Posledično bo v l. 2013 plačil za storitve v l. 2012 samo še za ca. 17.000 €. Proračunska postavka za leto 2013 (124.000 €) se je glede na leto 2011 izdatno povečala, je pa seveda manjša kot v letu 2012 (rebalans). To bo po naši oceni vseeno zagotavljalo izvedbo nujnih vzdrževalni del in stabilno finančno situacijo na tem področju v l. 2013. Tako ob predvidenih sredstvih v proračunu ostane po plačilu obveznosti iz naslova upravljanja, obračuna najemnin in ostalih stroških (post 1 in 3 v tabeli) ter po plačilu zapadlih obveznosti iz leta 2012 za vzdrževanje nepremičnin okoli 79.000 € (v letu 2012 zaradi rebalansa 88.000 € in v letu 2011 samo 51.000 €). Plan porabe sredstev za vzdrževanje občinskih nepremičnin je prikazan v spodnji tabeli.

**PLAN INVESTICIJSKIH IN TEKOČIH VZDRŽEVALNIH DEL
NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2013**

zap. št.	šifra obj.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	termin	vrednost EUR
1.1.	0907	Kajuhova 2	stanovanje Moravec	zamenjava oken	januar	2.300,00
1.2.	0909	Kajuhova 6	stanovanje Kuster	zamenjava oken	marec	4.400,00
1.3.	0910	Liptovska 11	stanovanje Firer	zamenjava oken	februar	3.500,00
1.4.	0911	Liptovska 16	stanovanje Mlakar	zamenjava oken	januar	2.100,00
1.5.	0915	Liptovska 36	stanovanje Bezenšek	zamenjava oken	januar	2.700,00
1.6.	0953	Mestni trg 13	stanovanje Tepej	zamenjava oken	marec	2.500,00
1.7.	0954	Mestni trg 13	stanovanje Sodrznik	zamenjava oken	januar	2.500,00
1.8.	0954	Mestni trg 13	stanovanje Ristič	zamenjava oken	januar	2.500,00
1.9.	0954	Mestni trg 13	strojn.dvigala /delež-10,98%	zamenjava dvigala	februar	5.000,00
1.10.	0954	Mestni trg 13	stanovanje Plajh	zamenjava oken	januar	3.500,00
1.11.	0955	Mestni trg 14	stanovanje Fijavž	zamenjava oken	marec	3.400,00
1.12.	0955	Mestni trg 14	strojn. dvigala /delež-12,79%	zamenjava dvigala	junij	5.700,00
1.13.	0956	Mestni trg 15	stanovanje Šelih	zamenjava oken	februar	900,00
1.14.	0928	Slomškova 7	fasada / delež -10,75%	sanacija fasade-izolacija	avgust	3.500,00
1.15.	0927	Slomškova 7a	fasada / delež- 2,28%	sanacija fasade-izolacija	avgust	3.500,00
1.16.	0929	Spodnje Preloge 26	stanovanje Vidmar	zamenjava oken	januar	3.400,00
1.17.	1052	Stari trg 21	stanovanje Jančič	zamenjava oken	februar	2.700,00
1.18.	0948	Toneta Melive 10	podpostaja /delež- 11,31%	sanacija podpostaje	januar	1.500,00
1.19.	0946	Toneta Melive 4	stanovanje Šmon	zamenjava oken	februar	2.500,00
1.20.	0946	Toneta Melive 4	stanovanje Gačnik	zamenjava oken	marec	2.500,00
1.21.	0944	Žička 13	stanovanje Ibralič	zamenjava oken	marec	1.800,00
1.22.		Sp.Preloge 26, Stari trg 2, Slomškova 7, Stari trg 3 - Loče, Škalska 5		priprava stanovanj za vselitev	marec-septemb.	13.000,00
1.		skupaj				75.400,00
2.		ostala tekoča vzdr. dela				3.600,00
		SKUPAJ (1+2)				79.000,00

Finančni načrt SM 300 s komentarjem

To SM po nekaj letih izgube v rezultatu 2012 in planu 2013 izkazuje minimalni dobiček. Tudi za prihodnje leto je predvideno poslovanje okoli pozitivne ničle.

Takšno poslovanje bomo v I. 2013 zagotovili z upoštevanjem nekaterih ciljev v poslovanju, ki smo jih zastavili v predhodnih planih in se jim počasi približujemo. Pri tem je najpomembnejše zmanjšanje postavke zunanjih storitev vzdrževanja, ki je sicer višja od planirane za leto 2012, vendar precej nižja, kot v letih, ko smo ustvarili na tem STM izgubo. Na tej postavki so prikazani stroški zunanjih podizvajalcev na način, ki je obrazložen v uvodu tega poglavja. Ob tem naj bi se obseg prihodkov in odhodkov povečal za 5 %.

Planirano je predvsem povečanje zaračunanih del našega servisa (brez zunanjih izvajalcev) in inženiringa pri storitvah zunanjih izvajalcev. Planirani so prihodki od usredstvenja novogradenj, saj v letu 2013 planiramo prenoviti del lastnih nepremičnin (glej STM 500).

Na odhodkovni strani se bodo glede na leto 2012 povečali predvsem stroški storitev in ostali stroški, vendar so planirane številke v okviru vrednosti preteklih let. Med stroški storitev je najvišje povišanje na postavki računalniških programov zaradi nabave programa za delo s strankami (glej STM 30 in 400)

To SM je zelo pomembno za zagotavljanje vzdrževalnih storitev za področje upravljanja, ki zagotavlja konkurenčno nastopanje na trgu upravljanja nepremičnin in relativno neodvisnost od zunanjih izvajalcev zato se bomo trudili, da ga v organizacijskem smislu čim bolj racionaliziramo in zagotovimo zanesljivo in hitro izvedbo storitev

V sp. tabeli so predstavljeni finančni rezultati za l. 2011-12 in finančni načrt poslovanja za l. 2013.

FINANČNI NAČRT 2013 PO SM

Vzdrževanje (300)

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	179.932	177.520	153.938	13.994	25.689	193.621	202.500	105
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	142.563	153.000	152.984	13.908	9.130	176.022	180.000	102
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	11.563	11.500	12.412	1.128	0	13.540	14.000	103
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	113.904	123.000	132.959	12.087	0	145.046	147.000	101
1.1.6.	Drugi prihodki od storitev	13.385	14.500	4.866	442	9.130	14.438	15.000	104
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	3.711	4.000	2.747	250	0	2.997	4.000	133
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	14.539	14.130	0	0	14.189	14.189	14.000	99
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	14.539	14.130	0	0	14.189	14.189	14.000	99
1.3.	DRUGI PRIHODKI	4.166	5.390	954	87	2.276	3.317	3.500	106
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	1.833	2.000	0	0	1.912	1.912	2.000	105
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	2.333	3.390	954	87	364	1.405	1.500	107
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	18.664	5.000	0	0	93	93	5.000	5356
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	262	0	0	0	93	93	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	17.342	5.000	0	0	0	0	5.000	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	1.059	0	0	0	0	0	0	0

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	179.408	176.990	158.102	16.377	18.845	193.325	202.250	105
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	38.310	36.770	27.880	2.535	777	31.192	34.800	112
2.1.1.	Material	31.552	31.000	24.080	2.189	274	26.542	30.000	113
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	2.393	2.470	1.936	176	444	2.556	2.500	98
2.1.3.	Nadomestni deli	2.399	750	367	33	10	410	500	122
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	155	1.400	334	30	50	415	500	121
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	1.812	1.150	1.164	106	0	1.269	1.300	102
2.2.	STROŠKI STORITEV:	31.207	34.150	46.568	4.653	4.424	55.645	59.400	107
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	1.551	1.510	866	79	457	1.401	1.500	107
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	22.895	22.000	43.451	3.950	714	48.115	49.000	102
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.871	1.050	890	500	69	1.459	1.500	103
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	363	400	508	46	0	554	600	108
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	1.048	2.500	0	0	944	944	1.000	106
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	915	2.500	0	0	659	659	2.800	425
2.2.7.	Stroški reklame	64	120	0	0	170	170	300	176
2.2.8.	Stroški reprezentance	221	800	0	0	320	320	300	94
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	288	800	0	0	270	270	400	148
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	537	700	351	32	108	491	500	102
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	157	600	0	0	107	107	200	186
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	673	800	503	46	153	702	800	114
2.2.14.	Novogradnje	37	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	586	370	0	0	453	453	500	110
2.3.	STROŠKI DELA:	100.157	98.400	77.520	8.632	11.072	97.224	98.850	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	70.921	71.000	56.282	5.117	8.552	69.950	71.000	102
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	11.310	11.000	8.548	777	1.308	10.634	11.000	103
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	12.649	11.000	8.830	1.800	799	11.429	11.500	101
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	84	0	45	4	0	49	0	0
2.3.6.	Regres	5.149	5.200	3.815	935	399	5.149	5.150	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	45	200	0	0	14	14	200	1479
2.4.	AMORTIZACIJA	7.087	5.360	6.008	546	983	7.537	7.500	100
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.268	500	1.793	163	538	2.494	2.500	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	4.819	4.860	4.215	383	444	5.043	5.000	99
2.7.	OSTALI STROŠKI	1.015	2.300	125	11	860	997	1.000	100
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	850	2.000	0	0	845	845	800	95
2.7.2.	Drugi stroški	164	300	125	11	15	152	200	132
2.8.	FINANČNI ODHODKI	393	10	0	0	425	425	400	94
2.8.1.	Obresti za posojila	387	0	0	0	425	425	400	94
2.8.2.	Obresti lizing	6	10	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	1.239	0	0	0	304	304	300	99
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	1.239	0	0	0	304	304	300	99
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	524	530	-4.164	-2.383	6.843	296	250	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE			0					
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	524	530	-4.164	-2.383	6.843	296	250	
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	5,00	5,00				5,00	5,00	

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13/ real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	226.373	294.600	266.124	1.886	7.864	275.874	160.750	58
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	311	320	8.794	0	311	9.105	400	4
2.1.1.	Material	123	120	0	0	109	109	100	91
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	77	80	0	0	178	178	200	113
2.1.3.	Nadomestni deli	2	10	0	0	4	4	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	110	110	0	0	20	20	100	500
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	8.794	0	0	8.794	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	186.490	283.980	249.668	1.259	1.502	252.430	148.900	59
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	263	250	0	0	183	183	200	109
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	23.291	1.000	0	0	0	0	500	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	84	160	0	0	46	46	200	433
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	419	420	0	0	377	377	400	106
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	366	380	0	0	264	264	300	114
2.2.7.	Stroški reklame	26	1.000	0	200	68	268	1.000	373
2.2.8.	Stroški reprezentance	88	100	0	0	128	128	100	78
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	308	310	654	59	108	822	800	97
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	65	70	0	0	43	43	40	93
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	63	60	0	0	43	43	60	140
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	62	70	22	0	61	83	100	120
2.2.14.	Novogradnje	161.295	280.000	248.992	1.000	0	249.992	145.000	58
2.2.15.	Druge storitve	161	160	0	0	181	181	200	110
2.3.	STROŠKI DELA:	7.696	7.830	768	0	4.669	5.437	5.300	97
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	6.098	6.090	0	0	3.665	3.665	3.700	101
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	960	960	0	0	561	561	1.030	184
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	321	450	0	0	266	266	300	113
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	285	290	0	0	171	171	170	99
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	32	40	768	0	6	774	100	13
2.4.	AMORTIZACIJA	549	110	0	0	612	612	600	98
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	491	0	0	0	538	538	500	93
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	58	110	0	0	74	74	100	135
2.7.	OSTALI STROŠKI	370	360	1.536	140	344	2.019	1.550	77
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	340	320	1.490	135	338	1.964	1.500	76
2.7.2.	Drugi stroški	30	40	45	4	6	55	50	90
2.8.	FINANČNI ODHODKI	387	0	5.358	487	425	6.271	4.000	64
2.8.1.	Obresti za posojila	387	0	5.358	487	425	6.271	4.000	64
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	30.570	2.000	0	0	0	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	30.570	2.000	0	0	0	0	0	0
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	-192.812	72.720	-27.738	68.114	-2.469	37.907	60.450	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	173.330	-60.000	26.550	-68.300	7.864	-33.886	-57.568	
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	-19.482	12.720	-1.188	-186	5.395	4.021	2.882	
Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju									

D. Ogrevanje SM 600

Uvod

Na tem SM so zaposleni trije delavci in sicer dva kurjača, ter pomočnik direktorja za področje energetike. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice (za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrat), oba kurjača v času ogrevalne sezone delata v deljenem oz. podaljšanem delovnem času vsak drugi, cele dneve, v poletnih mesecih pa sta odsotna in izkoristita del nakopičenih nadur. V delovnem času poleg nadzora obratovanja kotlovnice in vseh podpostaj, ter izvajanja ustreznih nastavitvev ter seveda popisa števecov, opravljata tudi manjša vzdrževalna dela na podpostajah in ogrevalnih sistemih stavb in stanovanj. Pomočnik direktorja ima zahtevano izobrazbo za to delovno mesto, tako da imamo pridobljene ustrezne licence za proizvodnjo in distribucijo tople vode. Ob vodenju tega SM pripravlja del obračunov za končne porabnike do fakturiranja, vodi vsa vzdrževalna dela, tako na samem toplovodnem omrežju in kotlovnici, kakor tudi v stavbah, kar vključuje dogovor, naročilo, nadzor in naročilo izvedbe ter obračun do izdaje fakture, pripravlja pa tudi vso ustrezno dokumentacijo za spremembe nadzorovanih cen in spremlja porabe po posameznih odjemalcih glede na zunanje vplive (imamo lastno vremensko postajo), ter pripravlja vso ostalo potrebno dokumentacijo za potrebe ogrevanja (dogovore, pogodbe, odloke in študije...). Ob tem spremlja delo podjetja Toplotna oskrba d.o.o. v kateri imamo lastniški delež in zanjo vršimo usluge delitve stroškov in izdaje računov in izterjave.

V pripravi plana za leto 2013 smo stroške in prihodke razvrstili na tri področja:

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

Pod stroškovnim mestom kotlarna prevrat obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo izključno pri izvajanju storitev proizvodnje in distribucije toplotne energije za namene daljinskega ogrevanja. Cena, ki se uporabnikom zaračuna za to področje je oblikovana v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce (Uradni list št. 28/11) in je kontrolirana s strani Ministrstva za gospodarstvo in lokalne skupnosti.

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

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

Predstavitev rezultatov po področjih:

- Kotlovnica Prevrat (SM 40,50,51)

opis	Dejanski stroški do 30.11.2012	Plan 31.12.2012	Spoločni del	Skupaj	Plan 2013
ODHODKI SKUPAJ	464.336	78.818	95.774	638.928	621.928
fiksi (brez stroškov dela)	29.149	2.365	95.774	127.288	123.938
variabilni	379.527	72.513		452.039	439.916
stroški dela	55.660	3.941		59.601	58.074
PRIHODKI SKUPAJ	552.154	79.765	10.190	642.109	624.515
fiksi	163.809	23.930	10.190	197.928	192.825
variabilni	388.345	55.836		444.181	431.690

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki naj bi nastali iz naslova daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice v letu 2013

V mesecu juliju 2012, ko je bila predana še zadnja dokumentacija se je zaključila investicija zamenjave kotla na ekstra lahko kurilno olje s kotlom na zemeljski plin in celotna zamenjava črpališča v kotlovnici Prevrat.

Zaradi prehoda na nov energent zemeljski plin je bilo potrebno oblikovati nove cenike za odjem toplotne energije in nanje pridobiti soglasje pristojnega organa lokalne skupnosti kakor tudi Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo.

Dne 26.9.2012 je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo izdalo soglasje št. 301-28/2012/7 k spremenjenemu ceniku za daljinsko toploto. Nov cenik je pričel veljati z dnem 1.10.2012.

Cene za daljinsko ogrevanje so oblikovane v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce (Uradni list RS št. 28/2012). Zaradi upoštevanja določil uredbe se je z ogrevalno sezono 2012/13 spremenil tudi način plačevanja priklopne moči, ki se uporabnikom zaračuna po priključni moči posameznega objekta.

S končano investicijo in s podpisom novih dolgoročnih pogodb za nabavo vseh energentov smo ceno daljinskega ogrevanja spremenili in sicer se je cena priključne moči zaradi amortizacijskih in investicijskih vlaganj v povprečju povišala za 18,1% cena porabljene toplotne energije pa znižala za 26,2 %. Tako se je povprečna cena daljinskega ogrevanja, ki je sestavljena iz cene porabljene energije in cene priključne moči znižali za 16,3% glede na zadnjo ceno ogrevanja v mesecu aprilu 2012.

Amortizacijska vrednost opreme na letnem nivoju znaša 22.430 EUR, znesek pa bo v letu 2013 namenjen predvsem prenovi toplovodnega omrežja. Že v letu 2011 smo pripravili potrebe za prenovo toplovodnega omrežja. Ker je planiranih sredstev za prenovo malo, bomo prenavljali omrežje po odsekih, in sicer je kritično, kot je znano, na Mestnem trgu. Za začetek bomo prenavljali odseke, ki niso neposredno povezani z prenovo Mestnega trga (tu mislim predvsem kanalizacije). S to prenovo naj bi postopoma znižali skupne izgube na toplovodu za 3 % točke, amortizacijska doba, oz. povračilo investicije je predvidoma okoli 15 let.

Pri storitvah proizvodnje in distribucije toplotne energije je letna realizacija močno odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2013 in ga predstavili v zgornji tabeli.

- zunanje kotlovnice v upravljanju

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice (Kajuhova 1, Kajuhova 2, Kajuhova 4, Na Gmajni 2), katere imamo v upravljanju, ter porabo plina na objektih Kajuhova 5.

opis	Dejanski stroški do 30.11.2012	Plan 31.12.2012	Splošni del	Skupaj	Plan 2013
ODHODKI SKUPAJ	91.703	9.273	15.563	116.539	113.557
Odhodki	83.752	8.345	15.563	107.661	104.836
Stroški dela	7.951	927		8.879	8.721
PRIHODKI SKUPAJ	110.931	5.259	1.911	118.101	115.392
Prihodki	110.931	5.259	1.911	118.101	115.392

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova ogrevanja iz individualnih kotlovnice v letu 2013

Realizacija na teh stroškovnih mestih je prav tako močno odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov. Pri planu realizacije za leto 2013 smo upoštevali dolgoletno povprečno količino porabe energentov. V Stroških dela, ki so prikazani pod rubriko dejanski stroški do 30.10.2012 stroški in rubriko plan od 01.11.2012 do 31.12.2012, so stroški direktno zaposlenih na področju ogrevanja, ostali stroški, ki so nastali pri izvajanju dejavnosti so prikazani v rubriki splošni del.

Z upoštevanjem povprečja porabe energentov predhodnih obdobj smo pripravili plan realizacije za leto 2013.

V letu 2013 bo predvsem v kotlovnica na naslovu Kajuhova 1 iz katere se ogrevata objekta Kajuhova 1 in 3 in kotlovnice na naslovu Kajuhova 2 iz katere se ogrevajo objekti Kajuhova 2, 4 in 6 posodobiti opremo in zamenjati kotle na ekstra lahko kurilno olje z novejšimi kotli na zemeljski plin oz. na lesne pelete. Naročniki in plačniki investicije so etažni lastniki zato ni moč natančno predvideti časa izvedbe investicije kakor tudi ne izbora energenta. Za preureditev kotlovnice na lesno biomaso – lesne pelete je

primerna zgolj kotlovnica na objektu Kajuhova 2, kotlovnica na Kajuhovi 1 ni primerna za preureditev na lesno biomaso, jo je pa moč priklopiti na sistem mikro sistema daljinskega ogrevanja, ki bi zajel vse objekte na naslovih Kajuhova 1, 2, 3, 4 in 6 z kotlovnico v objektu Kajuhova 2.

- Vzdrževalna dela in zunanje storitve

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

opis	Dejanski stroški do 30.11.2012	Plan 31.12.2012	Splošni del	Skupaj	Plan 2013
ODHODKI SKUPAJ	67.611	4.636	8.380	80.627	78.614
Odhodki	51.708	464	8.380	60.552	58.999
Stroški dela	15.903	4.173		20.076	19.616
PRIHODKI SKUPAJ	79.012	2.630	637	82.278	80.644
Prihodki	79.012	2.630	637	82.278	80.644

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova realizacije delovnih nalogov s strani naročil zunanjih naročnikov v letu 2013

V letu 2013 planiramo nekoliko zmanjšanje realizacije v primerljivi z realizacijo v letu 2011.

V Stroških dela so prikazani stroški, direktno zaposlenih na področju ogrevanja. V Stroških dela, ki so prikazani pod rubriko dejanski stroški do 30.11.2011 stroški in rubriko plan od 01.12.2011 do 31.12.2011, so stroški direktno zaposlenih na področju ogrevanja, ostali stroški, ki so nastali pri izvajanju dejavnosti so prikazani v rubriki splošni del.

Splošno in finančni plan

Plan za poslovno leto 2013 upošteva ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Vse storitve zunanjih rednih servisov in stroške dela. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov. Na stroškovnem mestu Kotlarne Prevrata je bila upoštevana zamenjava energenta ekstra lahkega kurilnega olja z zemeljskim plinom. Zaradi izvedene investicije zamenjave kotla in prenove črpališča se je povišala amortizacijska stopnja kotlovnice, kaj je bilo upoštevano pri oblikovanju nove cene za daljinsko toploto.

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

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

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števecov posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, pripravljamo tudi izvedbo projekta daljinskega odčitavanja števecov, vendar glede na finančne zmožnosti projekt še ni vključen v plan 2013 saj . Se pa daljinsko že odčitava večina delilnikov na radiatorjih po stanovanjih.

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

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

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

Na tem SM planiramo ustvariti podoben rezultat kot v preteklih letih s tem da se bodo na račun cene ogrevanja in energentov znižali tako stroški kakor tudi prihodki.

FINANČNI NAČRT 2013 PO SM

Ogrevanje (600)

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13/ real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	809.647	774.190	742.097	87.654	12.737	842.488	820.550	97
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	796.154	763.000	742.078	87.653	0	829.730	808.000	97
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	663.605	635.000	657.899	80.000	0	737.899	700.000	95
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	75.569	76.000	53.075	4.825	0	57.900	70.000	121
1.1.6.	Drugi prihodki od storitev	10.943	8.000	6.516	592	0	7.108	8.000	113
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	46.038	44.000	24.588	2.235	0	26.823	30.000	112
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	10.385	8.080	19	2	10.135	10.156	10.000	98
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	19	2	0	21	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	10.385	8.080	0	0	10.135	10.135	10.000	99
1.3.	DRUGI PRIHODKI	2.444	2.500	0	0	2.602	2.602	2.550	98
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	2.444	2.380	0	0	2.550	2.550	2.500	98
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	0	120	0	0	52	52	50	96
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	664	610	0	0	0	0	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	558	610	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	105	0	0	0	0	0	0	0

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13/ real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	805.106	764.680	623.650	92.357	120.088	836.095	814.100	97
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	541.254	482.370	488.518	78.112	7.775	574.404	525.500	91
2.1.1.	Material	27.232	27.000	14.677	1.334	2.736	18.748	22.000	117
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	479.925	425.000	454.291	75.000	4.442	533.733	480.000	90
2.1.3.	Nadomestni deli	421	80	808	73	96	978	1.000	102
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	295	290	18	2	500	520	500	96
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	33.382	30.000	18.723	1.702	0	20.426	22.000	108
2.2.	STROŠKI STORITEV:	95.437	96.910	44.620	2.758	41.752	89.130	111.100	125
2.2.1.	Prevozne, pošne in telefonske storitve	7.655	7.290	1.282	117	4.567	5.966	6.000	101
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	33.039	35.500	21.335	1.940	5.001	28.275	35.000	124
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.195	790	519	47	346	912	1.000	110
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	11.499	12.800	14.276	0	0	14.276	25.000	175
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	10.483	10.000	0	0	9.436	9.436	10.000	106
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.152	9.000	0	0	6.592	6.592	8.500	129
2.2.7.	Stroški reklame	668	1.500	354	32	1.700	2.086	2.000	96
2.2.8.	Stroški reprezentance	2.206	2.500	0	0	3.199	3.199	3.000	94
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	2.936	2.890	146	13	2.701	2.861	3.000	105
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	4.814	5.500	2.102	191	1.077	3.370	4.500	134
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.571	1.700	0	0	1.075	1.075	1.600	149
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	4.921	4.600	3.775	343	1.532	5.650	6.000	106
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	5.297	2.840	830	75	4.527	5.432	5.500	101
2.3.	STROŠKI DELA:	134.539	138.800	75.810	9.608	51.358	136.776	139.300	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	102.083	106.000	57.496	5.227	40.316	103.039	106.000	103
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	15.991	16.500	8.980	816	6.168	15.964	16.070	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	10.613	9.500	5.532	1.000	2.929	9.461	9.500	100
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	0	0	45	4	0	49	0	0
2.3.6.	Regres	4.731	5.000	2.289	561	1.881	4.731	4.730	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.120	1.800	1.468	2.000	64	3.532	3.000	85
2.4.	AMORTIZACIJA	5.542	19.670	7.233	1.200	6.393	14.826	17.200	116
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.457	2.670	0	0	2.692	2.692	2.700	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	3.085	17.000	7.233	1.200	3.702	12.135	14.500	119
2.7.	OSTALI STROŠKI	7.507	8.930	127	12	6.881	7.019	7.200	103
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	6.811	8.000	0	0	6.761	6.761	7.000	104
2.7.2.	Drugi stroški	696	930	127	12	121	259	200	77
2.8.	FINANČNI ODHODKI	992	9.000	7.343	668	1.064	9.074	9.000	99
2.8.1.	Obresti za posojila	992	9.000	7.343	668	1.064	9.074	9.000	99
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	19.834	9.000	0	0	4.866	4.866	4.800	99
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	19.834	9.000	0	0	4.866	4.866	4.800	99
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	4.542	9.510	118.447	-4.703	-107.351	6.392	6.450	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE			0					
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	4.542	9.510	118.447	-4.703	-107.351	6.392	6.450	
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	3,00	3,00				3,00	3,00	

E. Uprava (SM 500)

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti posameznih stroškovnih mest. Ob direktorju je zaposlena pravnica (pogodbe, nadzor nad pravno zakonitostjo poslov družbe, priprava odlokov, izterjave..), tajnica (vodi knjige prejete in izdane pošte, splošne zadeve uprave, kuvertiranje, skeniranje dokumentov), računovodja (pogodbeno) ter 2,6 delavke v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje).

V letu 2011 smo kupili poslovne prostore od lastnikov spodnjega nadstropja in jih z obstoječimi povezali v funkcionalno celoto. Uredili smo računalniško mrežo in povezavo z novim notranjim stopniščem in tako celovito rešili prostorsko stisko za nadaljnji razvoj podjetja. V letu 2012 smo planirali nabaviti manjkajočo opremo in prenoviti sanitarije ter fasado, vendar nam to zaradi likvidnostnega stanja ni uspelo, zato to planiramo izvesti v letu 2013.

Na tem SM so zajeti samo prihodki in odhodki nepremičnin v lasti podjetja (stanovanja in poslovni prostori), ter seveda stroški, ki nastajajo s pridobitvijo le-teh. Vsi ostali stroški pa se po ustreznih ključih delijo na ostala SM. SM je poslovalo podobno kot leto poprej, s tem da se bo povečala amortizacija in odhodki obresti za kredite zaradi novih nepremičnin, ter da ni planiranih prodaj lastnih stanovanj.

Rezultat tega SM naj bi ostal na nivoju rezultata 2012, je pa planiran dobiček nižji od tistega iz preteklih let predvsem zaradi nakupa lastnih prostorov in zgoraj obrazloženih razlogov povečanja odhodkov.

Pri tem je potrebno omeniti, da so vsa stanovanja oddana v najem oz. da ni praznih stanovanj in na ta način ne nastajajo dodatni stroški iz naslova lastnine.

FINANČNI NAČRT 2013 PO SM

Uprava-splošno (500)

	realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
	1	2	3	4	5	6	7	8
						(3+4)		(7:6)
1. PRIHODKI SKUPAJ	106.475	111.390	161.393	14.672	-65.236	110.829	110.250	99
1.1. PRIHODKI IZ POSLOVANJA	102.003	105.590	109.194	9.927	-12.173	106.948	106.700	100
1.1.1. Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2. Najemnine	97.364	100.000	92.858	8.442	0	101.299	101.000	100
1.1.3. Upravljanje	4.639	4.550	5.177	471	0	5.648	5.700	101
1.1.4. Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5. Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	1.040	0	0	0	0	0	0
1.1.6. Drugi prihodki od storitev	0	0	11.159	1.014	-12.173	0	0	0
1.1.7. Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. FINANČNI PRIHODKI	2.077	4.000	37.175	3.380	-38.528	2.027	2.000	99
1.2.1. Obresti od depozitov	0	0	13	1	-14	0	0	0
1.2.2. Zamudne obresti	2.077	4.000	37.162	3.378	-38.513	2.027	2.000	99
1.3. DRUGI PRIHODKI	0	0	12.640	1.149	-13.789	0	0	0
1.3.1. Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	0	0	11.686	1.062	-12.748	0	0	0
1.3.2. Drugi izredni prihodki	0	0	954	87	-1.041	0	0	0
1.4. PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.395	1.800	2.384	217	-747	1.854	1.550	84
1.4.1. Prihodki od prodaje nepremičnin	1.547	1.800	1.418	129	0	1.547	1.550	100
1.4.2. Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3. Prejete odškod. In bonusi zavarovalnic	525	0	856	78	-747	187	0	0
1.4.4. Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5. Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	323	0	111	10	0	121	0	0

		realizac. 2011	PLAN 2012	realiz. 01-11 2012	ocena 12/2012	del sploš. prih/odh	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	5	6	7	8
							(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	95.986	103.040	340.841	43.497	-277.877	106.460	106.710	100
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	0	0	13.337	2.212	-15.549	0	0	0
2.1.1.	Material	0	0	5.017	456	-5.473	0	0	0
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	0	0	8.144	740	-8.884	0	0	0
2.1.3.	Nadomestni deli	0	0	176	16	-192	0	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	0	0	1.000	-1.000	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	5.898	8.140	73.543	15.863	-83.504	5.902	7.000	119
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	0	0	8.372	761	-9.134	0	0	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	2.967	1.000	13.097	1.191	-10.002	4.286	5.000	117
2.2.3.	Zavarovalne premije	2.931	2.240	108	2.200	-692	1.615	2.000	124
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	0	0	17.299	1.573	-18.872	0	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	0	12.086	1.099	-13.185	0	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	0	0	0	3.400	-3.400	0	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	0	2.398	4.000	-6.398	0	0	0
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	0	0	4.952	450	-5.402	0	0	0
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	0	0	1.974	179	-2.153	0	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	0	2.150	0	-2.150	0	0	0
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	0	0	2.809	255	-3.064	0	0	0
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	0	4.900	8.299	754	-9.053	0	0	0
2.3.	STROŠKI DELA:	11.073	7.830	142.013	13.616	-141.800	13.829	13.960	101
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	8.537	6.090	111.990	10.181	-111.175	10.995	11.000	100
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	1.344	960	17.132	1.557	-17.008	1.682	1.700	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	748	450	8.136	740	-8.254	621	650	105
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	399	290	4.578	1.122	-5.187	513	510	99
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	45	40	177	16	-176	17	100	575
2.4.	AMORTIZACIJA	44.623	47.500	56.131	5.103	-12.268	48.966	49.000	100
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.218	47.500	49.345	4.486	-5.383	48.448	48.000	99
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	404	0	6.786	617	-6.885	518	1.000	193
2.7.	OSTALI STROŠKI	1.849	0	15.769	1.434	-15.483	1.720	1.750	102
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	1.700	0	15.493	1.408	-15.211	1.690	1.700	101
2.7.2.	Drugi stroški	149	0	276	25	-271	30	50	166
2.8.	FINANČNI ODHODKI	21.506	29.000	23.544	2.140	-3.191	22.494	22.000	98
2.8.1.	Obresti za posojila	16.456	24.000	19.501	1.773	-3.191	18.083	18.000	100
2.8.2.	Obresti lizing	5.050	5.000	4.043	368	0	4.411	4.000	91
2.9.	IZREDNI ODHODKI	300	0	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	10.736	10.570	16.503	3.129	-6.082	13.550	13.000	96
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	0	0	4.082	2.000	-6.082	0	0	0
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	10.736	10.570	12.421	1.129	0	13.550	13.000	96
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	10.489	8.350	-179.448	-28.825	212.641	4.369	3.540	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE					-7.864			
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	10.489	8.350	-179.448	-28.825	204.777	4.369	3.540	
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	5,63	5,63				5,63	5,63	

2. Finančni načrt družbe

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 2013 planiramo znižanje tako na strani prihodkov, kakor tudi odhodkov in sicer zaradi znižanja cene ogrevanja, pa tudi znižanja stroškov za energente, ter tudi manjših vlaganj v tržna stanovanja, saj ne želimo prekomerno povečevati zalog ter s tem stroškov njihovega financiranja.

Planiramo prodati manj blaga, kar istočasno pomeni tudi znižanje nabavne vrednosti na strani odhodkov. Za prihodnje leto planiramo tudi nakup dveh računalniških programov, enega za spremljanje naročil in ostalih aktivnosti, ter drugega za nadzor delovnega časa zaposlenih (tega smo planirali že za leto 2012, vendar ga zaradi pomanjkanja sredstev še nismo zagotovili), zato so stroški računalniške opreme bistveno višji od lanskoletnih.

Stroški dela bodo samo usklajeni z rastjo plač v RS in bodo tudi prihodnje leto manjši od 25 % celotnega prometa, kar je glede na dejavnost družbe, ki je predvsem storitvena, relativno malo. Na direktne stroške plač seveda vpliva tudi število nadur katere zaposlenim zaenkrat plačujemo v celoti v okviru njihovih zadolžitev.

Sprememba vred. zalog bo vplivala na dobiček v približno enaki višini kot je bilo to v planu za 2012 oz. bo nekaj večja kot je bila v letu 2012. Poslovno leto planiramo tako zaključiti z dobičkom v višini okoli 35.000 EUR. Dobiček naj bi se ustvaril predvsem na podlagi racionalizacije poslovanja, ki je uvedena že v letih 2011 in 2012, planiramo pa še nekatere ukrepe za počasnejše višanje stroškov poslovanja, del dobička pa gre seveda tudi na račun dezinvestiranja v smislu prodaje zalog (beri tržnih stanovanj) in s tem znižanih stroškov financiranja zalog.

Plan je naravnani v okviru trenutnih gospodarskih kazalcev in ne predvideva bistvene rasti podjetja. Bomo pa v prihodnjem letu poskušali najti in uvesti nove dejavnosti, katere bi vplivale na rast in razvoj podjetja.

FINANČNI NAČRT 2013

SKUPAJ d.o.o.

		realizac. 2011	PLAN 2012	realizacija 01- 11/2012	ocena 12/2012	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13 / real 12
		1	2	3	4	6 (3+4)	7	8 (7:6)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	1.348.883	1.657.460	1.496.485	204.564	1.701.049	1.596.000	94
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.261.905	1.585.590	1.438.495	199.292	1.637.787	1.529.700	93
1.1.1.	Novogradnje	0	360.000	227.811	70.000	297.811	215.000	72
1.1.2.	Najemnine	97.364	100.000	92.858	8.442	101.299	101.000	100
1.1.3.	Upravljanje	171.670	188.050	183.409	16.674	200.083	202.700	101
1.1.4.	Ogrevanje	663.605	635.000	657.899	80.000	737.899	700.000	95
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	214.752	200.040	186.033	16.912	202.945	217.000	107
1.1.6.	Drugi prihodki od storitev	64.765	54.500	53.619	4.779	58.398	60.000	103
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	49.749	48.000	36.866	2.485	39.351	34.000	86
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	46.959	45.820	42.012	3.819	45.831	45.500	99
1.2.1.	Obresti od depozitov	445	470	32	3	35	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	46.514	45.350	41.980	3.816	45.796	45.500	99
1.3.	DRUGI PRIHODKI	14.551	17.140	13.593	1.236	14.829	14.250	96
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	12.218	12.670	11.686	1.062	12.748	12.700	100
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	2.333	4.470	1.908	173	2.081	1.550	74
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	25.468	8.910	2.384	217	2.601	6.550	252
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	3.456	3.300	1.418	129	1.547	1.550	100
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. In bonusi zavarovalnic	2.624	0	856	78	934	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	17.900	5.610	0	0	0	5.000	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	1.488	0	111	10	121	0	0

		realizac. 2011	PLAN 2012	realizacija 01-11/2012	ocena 12/2012	OCENA REAL. 2012	PLAN 2013	indeks plan 13/ real 12
		1	2	3	4	6	7	8
						(3+4)		(7:6)
2.	ODHODKI SKUPAJ	1.514.083	1.555.210	1.442.412	177.395	1.619.806	1.505.150	93
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	585.103	524.270	539.292	82.928	622.220	568.600	91
2.1.1.	Material	61.548	60.620	43.773	3.979	47.753	54.600	114
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	484.612	429.600	464.813	75.957	540.770	487.200	90
2.1.3.	Nadomestni deli	2.856	890	1.671	152	1.823	1.950	107
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	893	2.010	353	1.032	1.385	1.550	112
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	35.194	31.150	28.681	1.808	30.489	23.300	76
2.2.	STROŠKI STORITEV:	376.748	487.990	419.489	42.493	461.983	393.500	85
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	16.196	15.700	11.562	1.051	12.613	13.200	105
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	85.160	61.500	80.406	7.310	87.716	94.000	107
2.2.3.	Zavarovalne premije	22.783	21.240	1.542	20.247	21.790	23.200	106
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	11.862	13.200	14.784	46	14.831	25.600	173
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetov. stor.	20.966	24.620	17.299	1.573	18.872	20.400	108
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	18.304	23.580	12.086	1.099	13.185	22.100	168
2.2.7.	Stroški reklame	1.312	3.820	354	3.632	3.986	5.300	133
2.2.8.	Stroški reprezentance	4.441	7.900	2.398	4.000	6.398	7.500	117
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne stor.	6.012	6.480	5.882	535	6.417	6.800	106
2.2.10.	Povračila stroš. v zvezi z delom (služb.pot.)	8.272	8.870	5.354	487	5.841	7.740	133
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.142	4.860	2.150	0	2.150	3.660	170
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	7.111	6.940	7.282	660	7.942	8.600	108
2.2.14.	Novogradnje	161.332	280.000	248.992	1.000	249.992	145.000	58
2.2.15.	Druge storitve	9.854	9.280	9.399	854	10.253	10.400	101
2.3.	STROŠKI DELA:	380.195	380.830	342.881	37.007	379.888	386.050	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	283.534	287.180	260.629	23.694	284.323	289.700	102
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	44.802	44.340	40.238	3.658	43.896	45.000	103
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	35.028	31.500	27.301	4.640	31.940	32.550	102
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	84	0	90	8	98	0	0
2.3.6.	Regres	15.200	15.330	12.209	2.991	15.200	15.200	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.547	2.480	2.414	2.016	4.430	3.600	81
2.4.	AMORTIZACIJA	62.476	78.900	70.176	6.922	77.098	79.700	103
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	51.880	54.320	51.921	4.720	56.642	56.300	99
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	10.596	24.580	18.255	2.202	20.457	23.400	114
2.7.	OSTALI STROŠKI	18.723	20.840	17.617	1.602	19.219	20.300	106
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	17.012	18.800	16.984	1.544	18.527	19.000	103
2.7.2.	Drugi stroški	1.711	2.040	633	58	691	1.300	188
2.8.	FINANČNI ODHODKI	24.440	38.010	36.248	3.295	39.543	36.700	93
2.8.1.	Obresti za posojila	19.384	33.000	32.204	2.928	35.132	32.700	93
2.8.2.	Obresti lizing	5.056	5.010	4.043	368	4.411	4.000	91
2.9.	IZREDNI ODHODKI	300	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI	66.098	24.370	16.708	3.148	19.856	20.300	102
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi terjatev	55.362	13.800	4.288	2.019	6.307	7.300	116
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kred.)	10.736	10.570	12.421	1.129	13.550	13.000	96
3.	PRESEŽEK PRIHOD. IZ POSLOVANJA	-165.200	102.250	54.074	27.169	81.242	90.850	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	173.330	-60.000	26.550	-60.436	-33.886	-57.568	
5.	PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOK. PROIZVODNJE	8.131	42.250	80.624	-33.267	47.356	33.282	
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	15,63	15,63			15,63	15,63	

3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Na tem področju ni predvidenih večjih sprememb, bomo pa poskušali boljše izkoristiti lastne resurse z boljšo organizacijo dela, predvsem na izvedbi vzdrževalnih del in upravljanju nepremičnin. Eden od zaposlenih naj bi se upokojil, vendar navedeno ni planirano, saj do danes še nimamo zanesljivega podatka. V kolikor se bo to zgodilo, bomo razmislili o zamenjavi, še prej pa o možnosti prerazporeditve delovnih nalog na ostale zaposlene.

Za leto 2012 smo planirali uvedbo nadzore nad porabo delovnega časa preko računalniškega sistema, vendar tega nismo uvedli zaradi pomanjkanja sredstev, je pa to predvideno v tem planu.

Zavedamo se, da so ljudje z znanjem največje bogastvo podjetja. Zato vzpodbujamo izobraževanje v skladu s potrebami. Veliko potreb se evidentira in izvede med letom, zato ne pripravljamo podrobnejših planov, temveč izvajamo izobraževanja v skladu z predvidenimi finančnimi sredstvi. Obenem se prijavljamo na razpise za sofinanciranje izobraževanj, kjer pridobimo dodatna sredstva v ta namen. Kot najpomembnejše je za leto 2013 planirana pridobitev licence za energetske preglede objektov.

II. ZAKLJUČEK

Ugotavljamo, da se je podjetje v teh treh letih delovanja stabiliziralo ter posluje v skladu s pričakovanji. Nekako ne planiramo bistvene rasti podjetja, nove dejavnosti bomo uvajali predvsem racionalno in ekonomično. Sedaj prihaja čas novih poslovnih priložnosti, vendar je potrebna previdnost, predvsem zaradi zaostrenih razmer na finančnih trgih in splošni situaciji.

Novi energetske predpisi so postavili temelje za delovanje na energetske področju. Upamo, da bo sprejet tudi nacionalni stanovanjski program, saj je sedaj področje neprofitnih stanovanj v državi nedefinirano s stališča financiranja.

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, tudi energetske.

Direktor
Tomaž RIHTARŠIČ, dipl.inž. gr.