

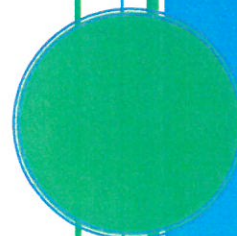
POSLOVNO POROČILO STANOVANJSKEGA PODJETJA ZAGORJE OB SAVI D.O.O.

2019



Zagorje ob Savi, marec 2020

Direktor: Gregor Brinjevec



KAZALO

1.	PREDSTAVITEV DRUŽBE.....	1
1.1.	OSNOVNI PODATKI	1
1.2.	POSLANSTVO	1
1.3.	VIZIJA	2
1.4.	USTANOVITEV IN LASTNIŠTVO DRUŽBE	2
1.5.	DEJAVNOST IN POSLOVNI PROSTORI DRUŽBE.....	2
1.6.	ORGANIZIRANOST	3
	Slika 1: Organizacijska struktura Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.....	5
1.7.	OSNOVNI KAPITAL IN OSNOVNI VLOŽEK	6
	Slika 2: Odstotna sestava celotnega kapitala Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. na dan 31.12.2019	6
1.8.	KADROVSKI PODATKI.....	7
1.8.1	KADROVSKA IN STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH.....	7
1.8.2	PLAČE ZAPOSLENIH	8
	Slika 3: Gibanje povprečnih mesečnih bruto plač v podjetju Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. in v Republiki Sloveniji v letih zadnjih petih letih (2015-2019).....	8
1.8.3	ODSOTNOST Z DELA.....	9
1.8.4	DISCIPLINSKI UKREPI.....	9
1.9.	VARSTVO IN ZDRAVJE PRI DELU TER IZOBRAŽEVANJE NA DELOVNEM MESTU	9
2.	POROČILO O IZVAJANJU STORITEV PO DEJAVNOSTIH	10
2.1.	SPLOŠNO O DEJAVNOSTIH DRUŽBE.....	10
2.2.	OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V LETU 2019.....	10
2.3.	STANOVANJSKA DEJAVNOST	11
	Slika 4: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti podjetja Spekter d.o.o. Trbovlje v zadnjih petih letih (2015-2019).....	13
	Slika 5: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti Občine Zagorje ob Savi v zadnjih petih letih (2015-2019).....	14
2.4.	VEČJA INVESTICIJSKA DELA V LETU 2019.....	14
2.5.	PROIZVODNJA IN DISTRIBUCIJA TOPLOTNE ENERGIJE.....	15
2.6.	POŽARNA VARNOST	16
2.7.	VPIS ETAŽNE LASTNINE.....	16
2.8.	TEŽAVE PRI OPRAVLJANJU DEJAVNOSTI V LETU 2019.....	17
3.	FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE	18
3.1.	ANALIZA POSLOVANJA	18
3.2.	PRIHODKI.....	18
3.3.	ODHODKI	19
	PRILOGE	20

1. PREDSTAVITEV DRUŽBE

1.1. OSNOVNI PODATKI

Firma družbe: Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o.

Sedež družbe: Cesta zmage 16b, 1410 Zagorje ob Savi

Direktor družbe: Gregor Brinjevec

Število zaposlenih: 6

Telefon / faks: 03-56-55-500 / 03-56-55-510

Elektronska pošta: info@spzagorje.si

Spletna stran: <http://www.spzagorje.si>

Matična številka: 5451051

Identifikacijska številka za DDV: SI79153526

Pravno - organizacijska oblika: Družba z omejeno odgovornostjo

Lastništvo: Občina Zagorje ob Savi

Leto ustanovitve: 1990

Dejavnost po standardni klasifikaciji: 68.320

Osnovni kapital družbe: 120.405,00 EUR

1.2. POSLANSTVO

Z ustanovitvijo podjetja je postala naša osnovna naloga upravljanje večstanovanjskih stavb. Tega smo se lotili z veliko mero resnosti in skozi vsa leta delovanja, kot dober gospodar, skrbimo za urejenost stavb v našem upravljanju, etažnim lastnikom omogočamo ohranjanje in povečevanje vrednosti premoženja, stanovalcem pa kakovostno bivanje. S svojim načinom dela dokazujemo, da smo kot upravnik vredni zaupanja. Zaposlenim nudimo delovno okolje, ki omogoča osebnostno rast, nadaljnje izobraževanje ter varnost, lastniku pa družbo na katero je lahko ponosen in mu prinaša dodano vrednost.

1.3. VIZIJA

Prepričani smo, da lahko s prijazno besedo, sodelovanjem in korektnim delom, skupaj z etažnimi lastniki in ostalimi deležniki dosežemo, da večstanovanjska stavba postane pravi dom za vsakega posameznika. Dom, ki bo omogočal brezskrbno, varno in prijetno okolje za bivanje. Že več kot 20 let pridobivamo izkušnje in na podlagi priporočil in dobrih izkušenj lastnikov iz stavb, ki jih upravljamo, zagotavljamo stabilno okolje in skrbimo za ohranjanje premoženja in dvig kakovosti bivanja. Na trgu se želimo uveljaviti kot upravnik, ki mu lahko zaupate, ki je dostopen in stranki prijazen. Na podlagi izkušenj in znanja želimo pridobiti čim večje zaupanje in ostati naslov, na katerega se naši stanovalci lahko kadarkoli zanesejo.

1.4. USTANOVITEV IN LASTNIŠTVO DRUŽBE

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o., kot samostojna gospodarska družba deluje od februarja 1991. Ustanoviteljica in 100% lastnica družbe je Občina Zagorje ob Savi, ki je na seji skupščine, dne 27.12.1990, ustanovila družbo z namenom izvajanja storitev upravljanja in vzdrževanja vseh vrst nepremičnin s poudarkom na upravljanju stanovanjskih objektov.

Temeljni akt Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. je *Akt o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o.*, ki ga je kot dopolnitev ustanovitvenega akta sprejel Občinski svet Občine Zagorje ob Savi dne 23.12.1994. V letu 2010 je Občinski svet na podlagi 19. člena omenjenega akta, 16. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi in 88. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi na svoji seji dne 22.03.2010 sprejel *Sklep o dokapitalizaciji družbe in Sklep o spremembah in dopolnitvah Akta o uskladitvi družbe* ter sprejel prečiščeno besedilo *Akta o ustanovitvi družbe*.

1.5. DEJAVNOST IN POSLOVNI PROSTORI DRUŽBE

Osnovna dejavnost družbe skozi vsa leta njenega delovanja ostaja izvajanje storitev upravljanja in vzdrževanja vseh vrst nepremičnin, kjer je poudarjeno predvsem izvajanje nalog upravljanja stanovanjskih objektov, za kar je bila družba v osnovi tudi ustanovljena.

Poleg osnovne dejavnosti družba izvaja tudi ostale naloge iz naslova registracij, kjer imajo prednost predvsem postopki v zvezi z geodetskimi in zemljiškoknjžnimi opravili in so vezane na stanovanjsko problematiko oziroma objekte, na katerih nastopamo kot upravnik. Zadnja leta dajemo velik poudarek tudi izvajanju in svetovanju pri energetskih sanacijah in učinkoviti rabi energije. Po dogovoru izvajamo tudi vse obveznosti iz naslova poročanja GURS in drugim državnim organom v imenu lastnikov najemnega fonda.

Dejavnost družbe Stanovanjsko podjetje, d.o.o. se je s sklepom Občinskega sveta v letu 2011 spremenila oziroma dopolnila in uskladila s SKD 2008.

V letu 2015 je bila pri AJPEŠ-u vpisana sprememba dejavnosti družbe po standardni klasifikaciji in sicer smo registrirali:

- glavno dejavnost šifra 68.320 upravljanje nepremičnin
- ostale dejavnosti šifra 69.200 računovodske, knjigovodske storitve

Svojo dejavnost izvaja v lastnih poslovnih prostorih na Cesti zmage 16b na 1. nadstropju v Zagorju ob Savi, kjer ima na razpolago 149,46 m². Poleg tega razpolaga še z lastnimi poslovnimi prostori v obsegu 30,96 m² na Cesti zmage 16a na 1. nadstropju. Ostali prostori v lasti družbe se nahajajo na Cesti zmage 7 in so na voljo najemjemalcem (Center za socialno delo, Rdeči križ, Šklab) za opravljanje njihove dejavnosti.

1.6. ORGANIZIRANOST

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi je organizirano kot družba z omejeno odgovornostjo in ima v pravnem pomenu vsa pooblastila in odgovarja za svoje obveznosti v zvezi s sredstvi, s katerimi razpolaga. Zastopa in predstavlja jo direktor, ki na lastno odgovornost vodi družbene posle in jo neomejeno zastopa.

Najvišji organ upravljanja družbe je 5 – članska skupščina družbe, ki jo sestavljajo trije predstavniki občine, predstavnik stanovalcev in predstavnica zaposlenih Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi d.o.o. V marcu 2019 se je s sklepom Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi št. 032-2/2019 z dne 25.3.2019 imenoval nov sestav skupščine za naslednje 4 – letno mandatno obdobje:

- Mitja Adamlje – predstavnik Občine Zagorje ob Savi
- Jelena Mlakar – predstavnica Občine Zagorje ob Savi
- Željko Železnik – predstavnik Občine Zagorje ob Savi
- Janez Kalšek – predstavnik stanovalcev
- Mirsada Karahasanović – predstavnica zaposlenih

Novo imenovana skupščina je na svoji 1. redni seji, dne 12.06.2019 soglasno imenovala za predsednika skupščine Mitjo Adamljeta.

Občina Zagorje ob Savi

Skupščina

Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.

Direktor

Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.

Administrativni
oddelek

Finančno - knjigovodski oddelek

Tehnično - strokovni oddelek

Splošni - upravni
- pravni oddelek

Poslovni sekretar

Samostojni
knjigovodja 1

Samostojni
knjigovodja 2

Upravnik
nepremičnin 1

Upravnik
nepremičnin 2

Pravnik - zunanji
sodelavec

Slika 1: Organizacijska struktura Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.

**Celotni kapital Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.
na dan 31.12.2019 v vrednosti €**



Slika 2: Odstotna sestava celotnega kapitala Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. na dan 31.12.2019

Celoten kapital družbe je na dan 31.12.2019 znašal 383.690,88 € in je sestavljeni iz:

- 31 % osnovnega kapitala v vrednosti 120.405,00 €,
- 24 % presežka iz prevrednotenja v vrednosti 91.946,20 €,
- 35 % čistega poslovnega izida tekočega leta in prenesenega poslovnega izida v skupni vrednosti 148.896,89 €.
- 6 % rezerv v vrednosti 22.442,79 €.

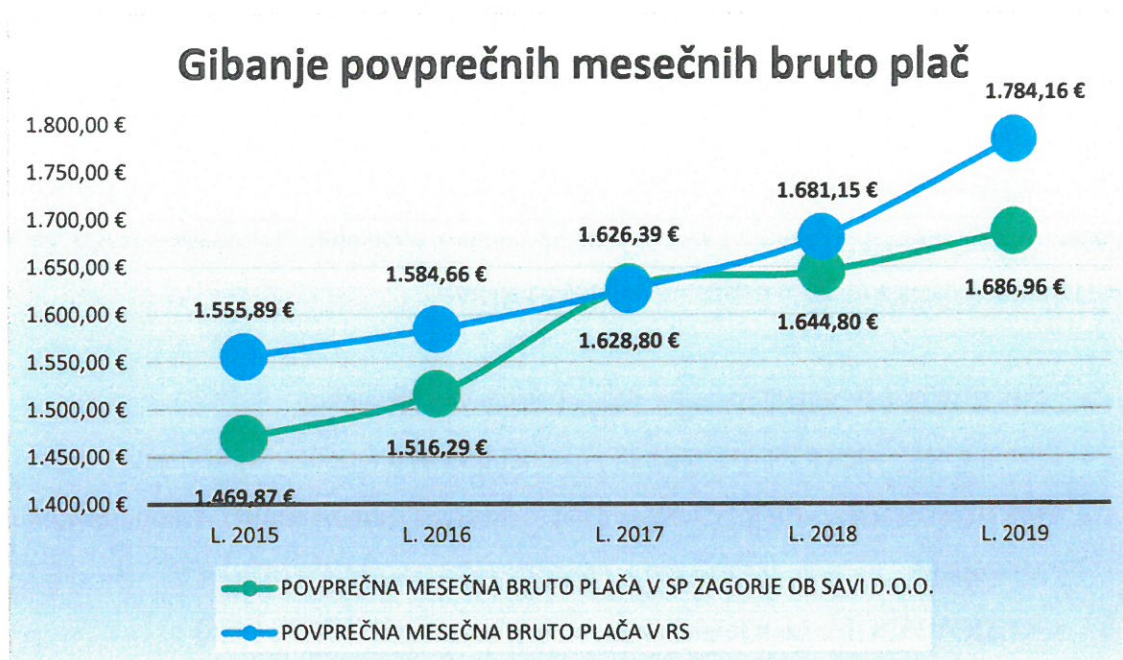
1.8.1 KADROVSKA IN STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH

Število zaposlenih Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. se v letu 2019 v primerjavi s prejšnjim letom ni spreminjalo. Tako v družbi ostaja zaposlenih 6 delavcev, od tega dve predstavnici ženskega in štirje predstavniki moškega spola.

- DIREKTOR PODJETJA: mag. Gregor Brinjevec, dipl. ekon.
- POSLOVNI SEKRETAR: Nika Prosenc (ekonomski tehnik – V. stopnja)
- KNJIGOVODJA IN RAČUNOVODJA: Mirsada Karahasanović (ekonomski tehnik – V. stopnja)
- KNJIGOVODJA: Izak Regancin (gimnazijski maturant – V. stopnja)
- UPRAVNIK NEPREMIČNIN: Peter Uršič (elektrotehnik elektronik, ing str. – VI. stopnja)
- UPRAVNIK NEPREMIČNIN: Eduard Navratil (rudarski tehnik – V. stopnja)

Za splošno pravna opravila še vedno skrbi naš pogodbeni zunanji sodelavec, odvetnik Sašo Ostrožnik.

Glede na nespremenjeno število in strukturo zaposlenih, se je povprečna starost delavcev v primerjavi s prejšnjim letom zvišala za eno leto. Ta je v letu 2019 znašala 44,3 leta. Med zaposlenimi prevladujejo predvsem starejši od 40 let, mlajši sta le dve osebi.



Slika 3: Gibanje povprečnih mesečnih bruto plač v podjetju Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. in v Republiki Sloveniji v letih zadnjih petih letih (2015-2019)

Povprečna mesečna bruto plača zaposlenih v družbi ostaja pod republiškim povprečjem. V Republiki Sloveniji je v letu 2019 znašala 1.753,57 € in je bila za skoraj 4 % višja v primerjavi s plačo v Stanovanjskem podjetju Zagorje ob Savi, d.o.o. Povprečna mesečna bruto plača vseh zaposlenih v družbi se leta 2019 ni bistveno spremenila. Glede na prejšnje leto se je zvišala za 2,50 % in je znašala 1.686,96 €. Direktorjeva letna izplačila plač so znašala 40.400,97 € bruto.

Celotni stroški dela, kamor sodijo bruto plače zaposlenih, prispevki, dodatno pokojninsko zavarovanje, regres za prehrano in letni dopust, bolniška, prevoz na delo in potni stroški, so se leta 2019 v primerjavi z letom 2018 zvišali za 3,6 % in tako znašali 190.670,09 €.

Ostali stroški dela – malice, prevoz na delo, regres za letni dopust, jubilejne nagrade, so od 1.1.2017 dalje izplačani v skladu z novo sprejeto *Kolektivno pogodbo za dejavnost poslovanja z nepremičninami*.

1.8.3 ODSOTNOST Z DELA

Skozi celotno leto 2019 so zaposleni skupno izostali 312 delavnih ur zaradi bolniške odsotnosti. Od tega je eden od zaposlenih izostal 64% bolniških ur, ostalih 36% ur sta bila odsotna dva zaposlena.

1.8.4 DISCIPLINSKI UKREPI

Kot vsa prejšnja leta, tudi v letu 2019 ni bilo izrečenih nobenih disciplinskih ukrepov zaradi kršitve dolžnosti in obveznosti na delovnem mestu. Zaposleni opravljajo svoje delo korektno in kakovostno in glede na majhnost in medsebojno razumevanje kolektiva se vsi nesporazumi oziroma težave rešujejo sprotno in konstruktivno.

1.9. VARSTVO IN ZDRAVJE PRI DELU TER IZOBRAŽEVANJE NA DELOVNEM MESTU

V podjetju z ustreznimi delovnimi pogoji in različnimi usposabljanji zaposlenih zagotavljamo varno in zdravju prijazno delovno okolje. Organizirana je tudi služba varstva pri delu, s strani pooblaščenega firme Akis, d.o.o., ki je v letu 2019 za zaposlene v Stanovanjskem podjetju Zagorje ob Savi d.o.o. izvedla usposabljanje iz gašenja začetnih požarov in evakuacij.

Vsi zaposleni smo zavarovani za primer nesreče ali poškodbe pri delu, redno opravljamo tudi zdravniške preglede. Pred sklenitvijo delovnega razmerja mora vsakdo opraviti zdravniški pregled ter izobraževanje iz varstva in zdravja pri delu. Upravnika imata na voljo ustrezna zaščitna sredstva in opremo.

Zavedamo se, da morajo biti zaposleni v času s spremembami na delovnem področju, in da morajo obnavljati in poglobljati svoje znanje in sposobnosti. V ta namen so se zaposleni v letu 2019 prav tako kot tudi pretekla leta, udeleževali raznih usposabljanj in udeležitev na raznih seminarjih in posvetih. V prihodnje načrtujemo, da bomo s trendom nadaljevali, saj se zavedamo pomembnosti učenja in nadgrajevanja znanj ter sposobnosti zaposlenih.

2. POROČILO O IZVAJANJU STORITEV PO DEJAVNOSTIH

2.1. SPLOŠNO O DEJAVNOSTIH DRUŽBE

Že v uvodu je bilo poudarjeno, da skozi vsa leta poslovanja družbe ostaja osnovna dejavnost izvajanje stanovanjskih storitev. Najpomembnejše naloge stanovanjske dejavnosti predstavljajo dela in naloge na področju upravljanja, vzdrževanja in obratovanja vseh vrst nepremičnin s poudarkom na upravljanju večstanovanjskih objektov. Poleg osnovne se izvajajo tudi ostale dejavnosti, ki so vezane na upravljanje objektov in stanovanjsko problematiko:

- poslovne storitve,
- oddaja nepremičnin,
- proizvodnja in distribucija toplotne energije,
- urejanje naselja in prostora,
- posredovanje in svetovanje pri nakupu, prodaji, zamenjavi in najemu vseh vrst nepremičnin,
- organiziranje cenitev,
- urejanje pogodb in izvedba postopka za vpis v zemljiško knjigo,
- investitorstvo za gradnjo socialnih - neprofitnih stanovanj,
- investicijski inženiring.

2.2. OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V LETU 2019

V letu 2019 je podjetje nadaljevalo z izvajanjem svoje osnovne dejavnosti . Naloge so obsegale:

- pripravo ustreznih načrtov vzdrževanja, s katerimi zagotavljamo lastnikom in uporabnikom kakovostno upravljanje in vzdrževanje njihovih objektov;
- zastopanje etažnih lastnikov pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij;
- zbiranje registrskih podatkov za vpis v kataster stavb;
- obvezno zbiranje sredstev v rezervni sklad, ki ga izvajamo na podlagi Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad v najnižji vrednosti prispevka (Ur. l. RS, št. 75/2003 in 11/2004);

- pripravo ustreznih investicijskih predlogov ter dokončanje in finančno zapiranje realiziranih investicij;
- zagotavljanje bolj kakovostnega bivalnega okolja za lastnike in najemnike ter sanacijo večjih pomanjkljivosti na objektih, v katerih prebivajo;
- povečevanje učinkovitosti rabe energije, ki v zadnjih letih pridobiva na pomenu, in celovito energetska prenova objektov;
- pripravo in sodelovanje na javnih razpisih;
- poročanje v evidenco trga nepremičnin o najemih na GURS.
- urejanje zemljišča za gradnjo večstanovanjskega objekta (Loke-Kisovec)

V začetku leta 2017, je podjetje pristopilo k nakupu nepozidanega zemljišča Loke pri Zagorju od družbe Strip d.o.o. v stečaju. Ob pričakovanju povečanega tržnega zanimanja za gradbene parcele, namenjene večstanovanjski gradnji ter ugodni ceni zemljišča smo v mesecu marcu tudi podpisali pogodbo o nakupu. Ker gre za eno bolj primernih parcel za večstanovanjsko pozidavo, predvsem pa eno redkih v občini, ki se lahko relativno hitro aktivira, pričakujemo ugodne finančne učinke nakupa za družbo ter posledično tudi za lastnika, Občino Zagorje ob Savi. Stekle so že tudi prve aktivnosti s potencialnimi (so)investitorji, naročeno je bilo tudi cenitveno poročilo pooblaščenec cenilke z licenco Slovenskega inštituta za revizijo, predvsem zaradi ocene višine oprostitve komunalnega prispevka (nadomestna gradnja), izkazalo se je tudi, da je površina zemljišča precej večja od zabeležene, zato smo naročili tudi geodetske izmere.

Na zemljišču velikosti 2.757 m² je bila v preteklosti stara večstanovanjska stavba v treh etažah s pomožnimi objekti v skupni površini cca 2100 m². Lastnik Spekter d.o.o. jo je leta 2007 porušil in zemljišče prodal. Aktualni prostorski načrt na tem območju omogoča gradnjo večstanovanjskega objekta. V dogovoru z Občino Zagorje ob Savi smo pristopili k urejanju dokumentacije, ki bi omogočila kombiniranje stanovanjske gradnje z vrtcem.

2.3. STANOVANJSKA DEJAVNOST

Upravljanje stanovanjskih stavb izvajamo na podlagi *Stanovanjskega zakona* (Ur. l. RS, št. 69/2003), ki velja od oktobra 2003, in *Stvarnopravnega zakonika* (Ur. l. RS, št. 87/2002) iz leta 2002. Dne 27. oktobra 2011 je bil sprejet novi *Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb* (Ur. l. RS, št. 87/2011), ki je začel veljati novembra istega leta. Bistvene

spremembe, ki jih je prinesel omenjeni pravilnik se nanašajo predvsem na način delitve obratovalnih stroškov.

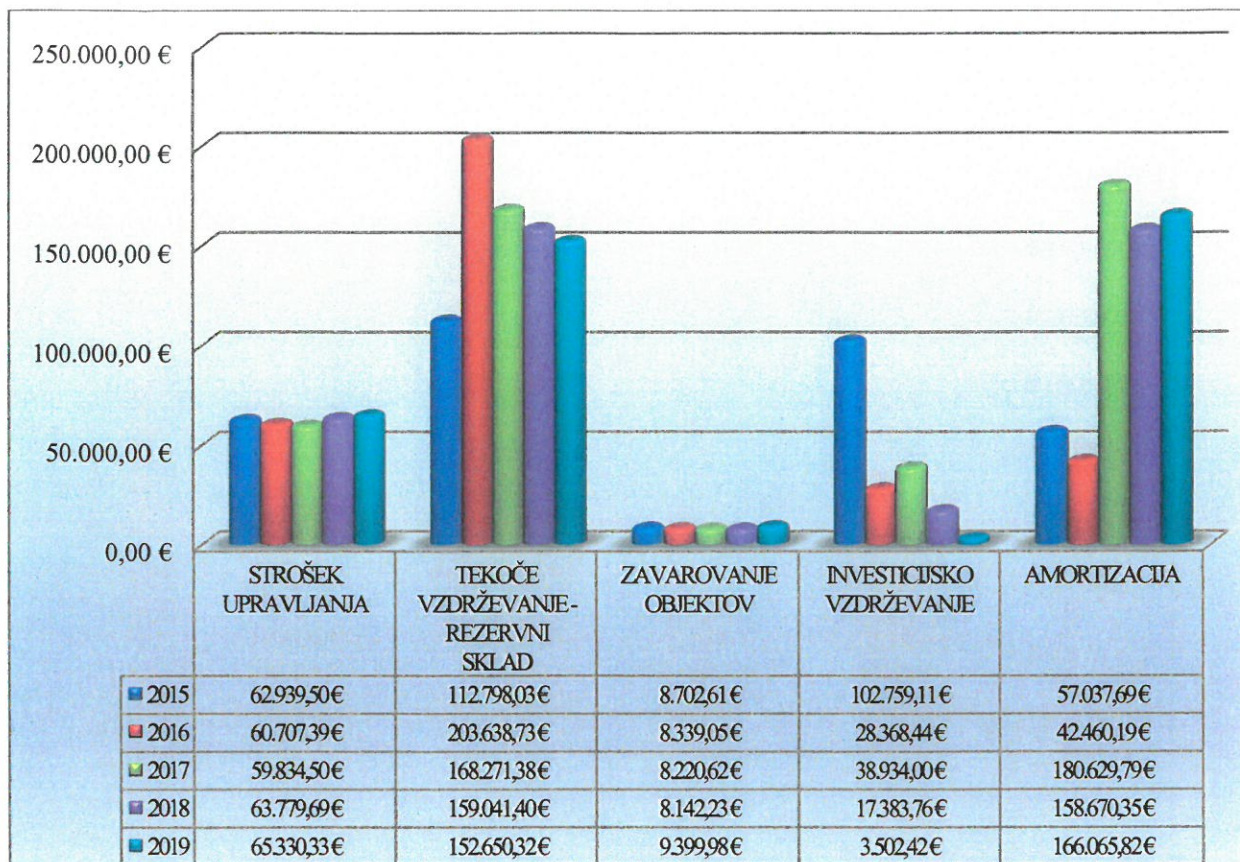
Pri upravljanju stanovanj v lasti podjetji za večino lastnikov pobiramo najemnino in jo v skladu z medsebojno pogodbo namenimo vzdrževanju oziroma jo delno prenakazujemo lastnikom. Podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje in Občina Zagorje ob Savi nastopata kot največja lastnika, Nepremičninski sklad PIZ d.o.o. Ljubljana pa kot partner z nekoliko manjšim deležem lastniških stanovanj za katere izvajamo upravljanje in vzdrževanje objektov.

V drugi polovici leta 2018 smo uspeli pridobiti v upravljanje še zadnji večstanovanjski objekt na naslovu Trg pohorskega bataljona 1 a in b, tako imenovani »Marela blok« v Kisovcu, ki obsega 90 stanovanj in tako postali edini upravnik vseh večlastniških objektov, ki potrebujejo upravnika skladno s stvarnopravnim zakonikom. To dejstvo nas navdaja s prepričanjem, da delamo dobro, saj je upravljanje z objekti povsem tržna dejavnost.

2.3.1 PODJETJE SPEKTER D.O.O. TRBOVLJE

Podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje kot lastnik večjega števila stanovanj v Občini Zagorje ob Savi, je eden redkih, ki sam pobira najemnino za lastniška stanovanja. Stroške vzdrževanja in ostale stroške iz naslova upravljanja pa v skladu z letno pogodbo in predhodno pripravljenim programom za tekoče leto poravnava na podlagi faktur, izstavljenimi glede na dejanske stroške.

Podatki v *Sliki 4* prikazujejo vlaganja na objektih, katerih lastnik je Spekter d.o.o. Trbovlje.



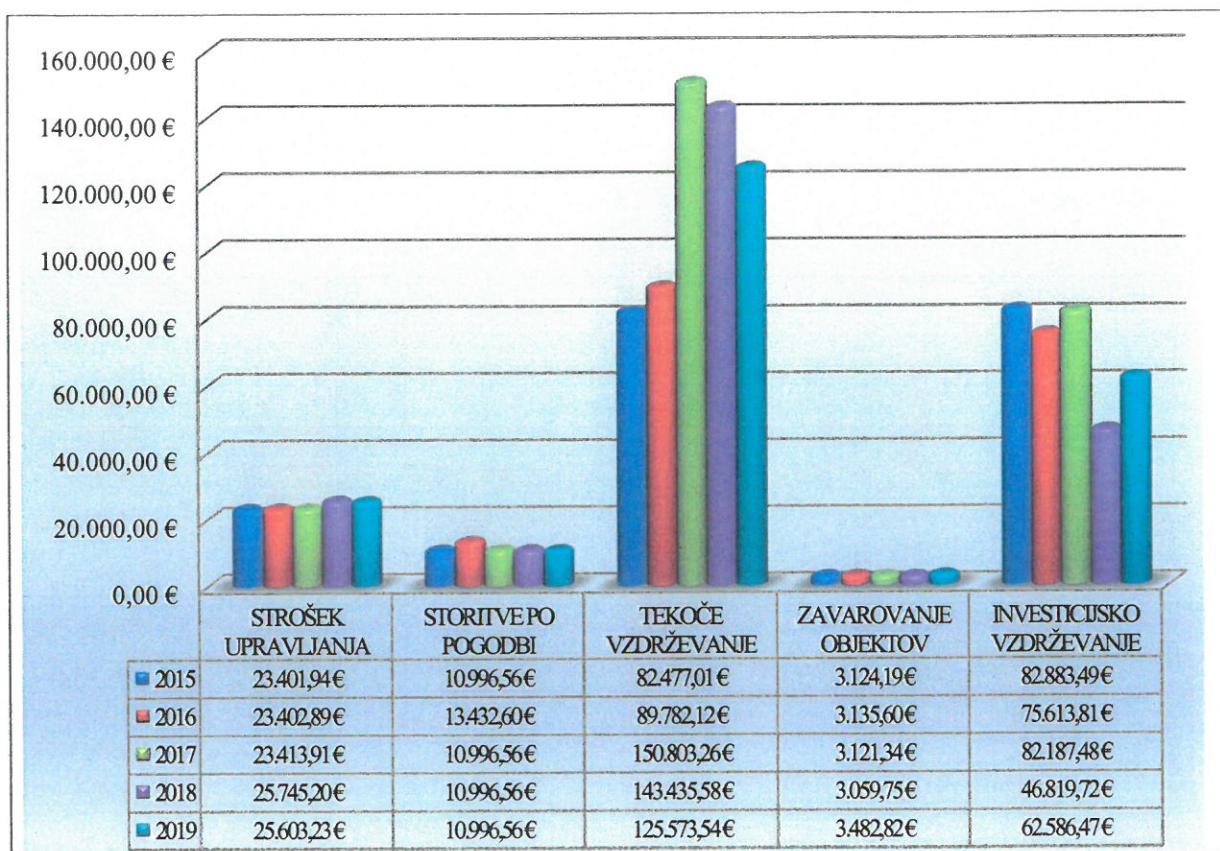
Slika 4: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti podjetja Spekter d.o.o. Trbovlje v zadnjih petih letih (2015-2019)

Skupni stroški vlaganj v objekte, katerih lastnik je podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje, so v letu 2019 znašali 396.948,87 € in so se glede na leto prej, ko so znašali 407.017,43 €, zmanjšali za 2,47%. Najmanj sredstev je podjetje namenilo investicijskemu vzdrževanju in sicer 3.502,42 €, kar je za 80% manj kot v prejšnjem letu. Prav tako so se za 4% zmanjšala sredstva za tekoče vzdrževanje. Ostale kategorije stroškov so se glede na prejšnje leto povečale in sicer: stroški upravljanja za 2,43%, zavarovanje objektov za 15,45% in vrednost amortizacije za 4,66%.

2.3.2 OBČINA ZAGORJE OB SAVI

Občina Zagorje ob Savi ima v lasti 177 neprofitnih stanovanj večinoma starejšega tipa. Poleg tega je tudi lastnica poslovnih prostorov, ki jih uporabljajo za svojo dejavnost razna društva, krajevne skupnosti, politične stranke in drugi najemniki.

Podatki v Sliki 5 prikazujejo vlaganja na objektih, katerih lastnik je Občina Zagorje ob Savi.



Slika 5: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti Občine Zagorje ob Savi v zadnjih petih letih (2015-2019)

Leta 2019 je Občina Zagorje ob Savi skupno namenila za objekte v njeni (so)lasti 228.242,62 € sredstev, ki so bila porabljena za stroške upravljanja, tekoče in investicijsko vzdrževanje, zavarovanje objektov ter za druge storitve po pogodbi. Glede na prejšnje leto so se celotna sredstva zmanjšala za slab odstotek. Na isti ravni ostajajo sredstva namenjena upravljanju objektov in storitvam po pogodbi, prav tako se višina sredstev namenjenih za zavarovanje objektov ni bistveno spremenila. Medtem ko so se vlaganja v tekoče vzdrževanje zmanjšala za 15,5% so se sredstva za investicijsko vzdrževanje povečala za 33,7%.

2.4. VEČJA INVESTICIJSKA DELA V LETU 2019

Kot tudi v prejšnjih letih, so naša večja investicijska dela usmerjena predvsem v energetska sanacijo blokov v Občini Zagorje ob Savi. V letu 2019 smo na večstanovanjskih stavbah izvedli obnovo streh in drugih elementov na naslednjih lokacijah:

- Cesta zmage 18, 20, 22
- Cesta 15. aprila 4 in 6 (izolacija kletnih prostorov in podstrešja)

- Rudarska cesta 2 in Trg pohorskega bataljona 5 (rekonstrukcija kurilnice)
- Polje 3 (celovita prenova kletnih prostorov)

Iz naslova amortizacije pa so bile opravljene naslednje naloge:

- obnova stanovanj, kopalnic, ogreval,
- menjava stavbnega pohišstva (skupnega in po enotah),
- menjava in obnova dvigal ter domofonov,
- obnova inštalacij.

Pomemben sklop v tehničnem smislu je predstavljala še izvedba preostalih priklopov objektov na kolektorski sistem in čistilno napravo, skladno z možnostmi na omrežju.

2.5. PROIZVODNJA IN DISTRIBUCIJA TOPLOTNE ENERGIJE

Pri dobavi toplotne energije iz mestnega toplovodnega omrežja v letu 2019 ni bilo nobenih posebnosti, saj nam je zaradi urejenih odnosov z dobaviteljem toplotne energije Komunalo Zagorje, ki skrbi tudi za posamezne toplotne postaje v objektih, uspelo zagotavljati uporabnikom kakovostno in brezhibno ogrevanje. Naše podjetje upravlja tudi z individualnimi kurilnicami v Kisovcu in na Izlakah, kjer izvajamo poleg rednega vzdrževanja tudi nabave energenta in delitev stroškov v skladu s sporazumi in pogodbami.

S 4.11.2015 je v veljavo stopil *nov Pravilnik o načinu delitve in obračuna stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli*, ki naj bi odpravil anomalije zaznane pri izvajanju starega *Pravilnika*. Po prejšnjem *Pravilniku* med drugim ni bilo predvideno pretirano varčevanje posameznih stanovalcev, ogrevanje v prehodnih obdobjih ter ogrevanje praznih oziroma le občasno zasedenih stanovanj in kako bo to vplivalo na pravično delitev stroškov. Kljub temu osnovni princip delitve stroškov ostaja enak, novost ki se uveljavlja, pa se nanaša predvsem na zgoraj omenjene težave. Tako se bo obračun delitve stroškov v primerih, ko bo več kot 50% stanovalcev z vgrajenimi delilniki porabilo le 40% skupnih stroškov toplotnega ogrevanja, izvedel v celoti za ves objekt glede na površino stanovanj, kar naj bi preprečilo pretirano varčevanje.

Nagibamo se k cilju, da se čim več preostalih objektov, ki še ostajajo na sezonskem odčitavanju (pavšalne akontacije), preide na mesečni, dejanski obračun porabe, ki omogoča posamezniku ustrezno spremljanje stroškov in porabe. Družba pa lahko bolj predvidljivo načrtuje likvidnost.

V naši družbi ustrezno in skladno s predpisi skrbimo za požarno varnost v objektih, ki so v našem upravljanju. Preglede požarne varnosti izvedemo enkrat do dvakrat letno, pri čemer se preveri:

- stanje in označenost evakuacijskih poti;
- pregledanost gasilnikov, njihovo označenost s predpisano nalepko in dostopnost;
- pregledanost notranjih hidrantnih omaric;
- vizualni izgled elektro inštalacij;
- nameščenost izvlečka požarnega reda, alarmnih znakov, evakuacijskih načrtov in nalepk;
- označenost nevarnih prostorov in naprav;
- zaklenjenost, dostopnost in označenost elektro omaric;
- stanje zasilne razsvetljave

Po potrebi in v sodelovanjem s strokovnimi službami občine, komunalo, gasilci, inšpekcijami ter drugimi strokovnjaki s področja varstva pred požari izvajamo dodatne aktivnosti, ki pripomorejo pri zagotavljanju večje varnosti stanovalcev. V oktobru, mesecu požarne varnosti, redno izvajamo akcijo obnove vedenj stanovalcev o požarni prevenciji in ravnanj v primeru začetnih požarov in evakuacije ob morebitnih večjih požarih in drugih nesrečah.

Da zagotavljamo ustrezno požarno varnost v objektih je bilo ugotovljeno tudi ob inšpekcijskem pregledu v letu 2019, saj večjih nepravilnosti ni bilo zaznati. Požarni inšpektor je podrobneje pregledal naslednje objekte:

- Polje 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32
- Rudarska cesta 14 a – 20 a
- Mlinše 10

V septembru se je zgodil tudi manjši požar v kleti večstanovanjske stavbe na naslovu Podvine 33, Zagorje. Zahvaljujoč hitri intervenciji gasilcev je bila škoda minimalna, zgorele so tri barake v kleti. Zaradi zadimljenosti smo sanirali tri stanovanja nad tem delom (beljenje, talne obloge), kar je krila zavarovalnica. Tudi kleti so sanirane in vzpostavljene v uporabno stanje. Vzrok je neznan, lahko odvtžen ogorek, el. napeljava, samovžig (vnetljive tekočine)...

V letu 2019 smo izvajali vpise etažne lastnine posameznih delov stavb v Zemljiško knjigo, saj so vpisi vseh večjih objektov v našem upravljanju zaključeni. Neurejeni ostajajo le še manjši objekti, v katerih je lastnik posameznih enot Spekter d.o.o. Trbovlje.

Spremembe se največkrat izvajajo zaradi nakupov skupnih prostorov, vpisov v korist vsakokratnih lastnikov, drugačne rabe posameznih delov, ki jih urejamo na osnovi odločb geodetske uprave, ipd.

V dogovoru z Občino Zagorje ob Savi še vedno izvajamo poročanje o najemih poslih v Evidenco trga nepremičnin (ETN) pri GURS za oddajo stanovanj, ki so v njeni lasti.

2.8. TEŽAVE PRI OPRAVLJANJU DEJAVNOSTI V LETU 2019

Problem, trajajoč že dlje časa je pomanjkljivo urejena zakonodaja, ki zadeva upravljanje predvsem poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb, ker zanje velja še zakon o poslovnih prostorih iz leta 1974 (SFRJ), ki je preživet in se zato upravniki nagibamo k temu, da bi bilo potrebno sprejeti poseben zakon o upravljanju večlastniških stavb, ki bi poleg stanovanjskih zajel tudi to podregulirano področje. V obravnavi so bile sicer spremembe Stanovanjskega zakona, ki pa se niso dotikale potrebnih zadev ampak predvidevale nove birokratske nesmisle. Tako, da so za enkrat, v predalu, kar zaželjene.

Ostali problemi s katerimi se soočamo že vrsto let, so ostale glavne težave tudi v letu 2019. Le-te so se nanašale predvsem na finančni vidik poslovanja:

- plačilno nedisciplino uporabnikov naših storitev kot največjim problemom;
- velikimi sodnimi stroški in dolgotrajnimi postopki izterjave dolžnikov;
- precejšnjimi stroški urejanja pretežno starejšega stanovanjskega fonda.

Poleg naštetih finančnih ovir, pa nam je težave občasno povzročalo hitro spreminjanje predpisov, ki vplivajo na upravljanje (požarna varnost, dimnikarske storitve, obračun porabe toplote,..), ter nejasnost predpisov.

3. FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE

3.1. ANALIZA POSLOVANJA

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. je v letu 2019 ustvarilo skupne prihodke v višini 328.954,24 €, ter skupne odhodke v višini 300.944,81 €. Dobiček pred davki se je glede na leto 2018 zvišal in je znašal 28.009,43 €.

Ocenjujemo, da je podjetje v letu 2019 poslovalo dobro in uspešno, brez večjih likvidnostnih težav, ki se še predvsem v poletnem in novoletnem obdobju še pojavljajo, zaradi zamujanja naših strank s poravnavanjem tekočih mesečnih obveznosti.

3.2. PRIHODKI

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. je v letu 2019 ustvarilo skupne prihodke v višini 328.954,24 €, kar je 4,23% več kot v letu 2018.

Največ prihodkov v višini 258.971,23 € je bilo doseženih iz naslova storitev upravljanja stanovanj in drugih objektov (najemniki in etažni lastniki, občina Zagorje ob Savi, Spekter Trbovlje in druga podjetja). Prihodkov od najemnin v najem danih poslovnih prostorov je bilo ustvarjenih v višini 25.381,66 €. Prihodki od storitev dobaviteljem so znašali 34.675,45 €, ostalo so razni manjši prihodki.

Cena storitve upravljanja se obračunava skladno z Metodologijo za oblikovanje neprofitnih najemnin, ki določa priznani delež za upravljanje v višini 0,4 % vrednosti stanovanja. Naša tarifa je za četrtno nižja in znaša v poprečju 0,3 % vrednosti stanovanja. V skladu s pogodbo se etažni lastniki lahko odločajo tudi za druge dogovorjene načine obračuna, večinoma na enoto.

Cena storitev upravljanja poslovnih prostorov je določena na podlagi Kodeksa o dobrih poslovnih običajih. Zaračunava se sorazmerno s kvadraturu poslovnega prostora.

V obračunu stroškov mora upravnik ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravnih storitev za celotno večstanovanjsko stavbo ter delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega vplačila v rezervni sklad, morebitna druga plačila naslovnika in stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo (Ur. l. RS, št. 69/2003).

3.3. ODHODKI

V letu 2019 je Stanovanjsko podjetje ustvarilo 300.944,81 € vseh odhodkov, kar pomeni za skoraj 4 % več kot jih je izkazalo v letu 2018, ko jih je ustvarilo 289.590,50 €.

Stroški dela so izkazani v višini 190.670,09 € in so v letu 2019 glede na leto 2018 višji za 3,6 %.

Dobiček v višini 28.009,43 € pred davki je višji od lanskega in za 3 % višji od planiranega.

Zagorje ob Savi, marec 2020

PRILOGE

Izkaz poslovnega izida za obdobje od 1.1.2019 do 31.12.2019

Bilanca stanja na dan 31.12.2019

Realizacija poslovanja družbe SP Zagorje ob Savi za januar-december 2019

Razkritja k bilanci stanja in bilanci uspeha za leto 2019