



OBČINA RUŠE

OBČINSKI SVET OBČINE RUŠE

1. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

PROGRAM SANACIJE FINANČNE IZGUBE IZ PRETEKLIH LET IN UKREPOV ZA UREDITEV POSLOVANJA JAVNEGA ZAVODA CEZAM

2. PREDLAGATELJ GRADIVA **Urška Repolusk, županja**

3. PRIPRAVLJAVEC GRADIVA **Javni zavod CEZAM**

4. VSEBINA GRADIVA - **Program sanacije finančne izgube iz preteklih let in ukrepov za ureditev poslovanja zavoda, vključno s prilogami**

5. POROČEVALEC **Tomi Prosnik, direktor Javnega zavoda CEZAM**

6. PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Ruše se je seznanil s Programom sanacije in finančne izgube iz preteklih let in ukrepov za ureditev poslovanja Javnega zavoda CEZAM in nanj podaja (pozitivno oz. negativno) mnenje.**

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA: - **enofazni postopek** - **večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta**

Številka: 014-0071/2019-4
Datum: 29. 11. 2019




Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.
ŽUPANJA



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM
Mariborska cesta 31, 2342 Ruše



PROGRAM SANACIJE FINANČNE IZGUBE IZ PRETEKLIH LET IN UKREPOV ZA UREDITEV POSLOVANJA ZAVODA

E pisarna@cezam.org / W www.cezam.org / M +386 (0)31 388-635
ID za DDV: SI37967550 / TRR: UJP 01308-6000000113



1. UVOD

Na 5. redni seji Občinskega sveta Občine Ruše dne 22. 7. 2019, je bil pod 12. točko dnevnega reda sprejet naslednji sklep:

»Občinski svet Občine Ruše zadolži odgovorno osebo Javnega zavoda CEZAM, da do 30. 9. 2019 pripravi sanacijski program za saniranje finančne izgube iz preteklih let.«

V skladu z navedenim sklepom Občinskega sveta Občine Ruše je vodstvo Javnega zavoda CEZAM na podlagi analize pripravilo sanacijske ukrepe za ureditev finančnega stanja in nadaljnega finančnega poslovanja zavoda.

Z ozirom na dejstvo, da so analize, vzroki in predlogi že bili predstavljeni v letnem poročilu Javnega zavoda CEZAM za leto 2018 in je v namen ureditve financiranja bil pripravljen in posredovanih več dokumentov ustanovitelju v procesu priprave proračuna 2019 in kasnejših usklajevanjih, je ta sanacijski načrt usmerjen predvsem na sanacijske ukrepe, omenjeni pomembni dokumenti pa so vključeni kot priloge sanacijskem načrtu.

Predlog v namen pojasnil vsebuje tudi naslednje priloge:

- PRILOGA 1 Analiza in predlog za ureditev financiranja bazena_2019.pdf
- PRILOGA 2 DOPIS-OR-Predvidena realizacija in predlog sanacije 2019.pdf
- PRILOGA 2-1 FN-1 2019 OSOR - Ocenjena realizacija 2019.pdf
- PRILOGA 3 DOPIS-OR-Pripombe in predlogi na osnutek pogodbe o najemu objekta pokritega Bazena.pdf

2. NAMEN IN CILJI SANACIJSKIH UKREPOV

Namen sanacijskega programa je predlagati ukrepe za pokritje presežka odhodkov iz preteklih let in doseganje stabilnega finančnega poslovanja zavoda v letu 2019 in nadalje. Pripravljen je na podlagi ugotovitev, ki izhajajo iz analize stanja in vsebuje tudi doslej poslano predloge za ureditev financiranja ustanovitelju.

Predlogi sanacijskih ukrepov tako zasledujejo naslednje cilje:

1. Sanacija finančne izgube (presežkov odhodkov nad prihodki) iz preteklih let.
2. Ureditev razmerij financiranja javne službe zavoda na objektu bazena.
3. Stabilizacija finančnega poslovanja zavoda v letu 2019.
4. Ukrepi za izboljšanje financiranja s strani ustanovitelja in delovanja zavoda.



3. GIBANJE PRESEŽKOV ODHODKOV SKOZI LETA IN KLJUČNI PODATKI ZA SANACIJO

V dosedanjih analizah in letnih poročilih zavoda je bilo že predstavljeno gibanje presežkov prihodkov in odhodkov skozi leta, ki pa jih še povzemamo tukaj in je predstavljeno v naslednji tabeli.

LETO	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	-8.621		-23.393	-4.268	-23.788	-36.808	
PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI		25.058					
PRESEŽEK PRIHODKOV IZ PREJŠNJIH LET	19.654	11.033	36.091	12.698	8.430		
PRESEŽEK ODHODKOV IZ PREJŠNJIH LET						-15.358	-52.166

Ključni finančni podatki iz analize in letnih poročil zavoda za sanacijo

KLJUČNI FINANČNI PODATKI ZA SANACIJSKI PREDLOG	
Akumuliran presežek odhodkov v letih 2012 – 2018	52.168,57 EUR
Znesek slabih in dvomljivih terjatev (sendviči)	28.961,79 EUR
Dolg do ustanovitelja iz naslova najemnine za bazen na dan 31. 12. 2018	110.836,00 EUR
Presežek odhodkov ob nespremenjenem financiranju v 2019*	63.106,79 EUR

* Po predvideni realizaciji finančnega načrta v letu 2019 iz PRILOGE 2 in 2-1:

4. UGOTOVITVE IZ ANALIZE POSLOVANJA

Na podlagi analize poslovanje Javnega zavoda v letih 2017, 2018 in predvidene realizacije finančnega načrta v letu 2019 izhajata 2 ključni ugotovitvi:

- da je glavni razlog za presežek odhodkov nad prihodki v delovanju in financiranju bazena,
- da je tveganje, da bo poslovna izguba ugotovljena tudi v letu 2019 zelo visoko, saj predlagan predlog pogodbe o najemu ne zagotavlja pozitivnega poslovanja bazena.

Iz analize je razvidno, da je v letih 2017 in 2018 Javni zavod pri opravljanju javne službe in drugih nalog ustanovitelja realiziral skupno 52.168,57 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Podrobna analiza nastanka presežkov je bila tudi predstavljena v Predlogu za ureditev financiranja, ki je bil tudi posredovan ustanovitelju v fazi priprave proračuna za leto 2019 in letnem poročilu Javnega zavoda za leto 2018.



Na podlagi analize preteklega poslovanja smo tako ugotovili, da je razlog za nastanek presežka odhodkov nad prihodki v nedosledno urejenih medsebojnih razmerjih na področju najema, upravljanja in financiranja izvajanja javne službe v objektu »pokritega bazena«.

Trenutna pogodba o najemu je bila sklenjena s 1. 3. 2017, v kateri je določilo o obveznosti pokrivanja stroškov oziroma razmejitev materialnih stroškov in tekočega vzdrževanja med najemnikom in najemodajalcem nejasna, saj 4. člen pogodbe vsebuje naslednje določilo.

»Pogodbeni stranki se dogovorita:

- *da gredo materialni stroški (potrošni material in storitve) v celoti v breme najemnika,*
- *da gredo stroški tekočega vzdrževanja do vrednosti 3.000,00 EUR v breme najemnika, nad 3.000,00 EUR pa v breme najemodajalca,*
- *da gre investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov in investicije v celoti v breme najemodajalca.«*

V praksi se je pogodba izvajala tako da je del stroškov pokrival zavod (najemnik), del pa občina (najemodajalec).

Po analizi poslovanja ugotavljamo, da so stroški delovanja bazena (materialni stroški in tekoče vzdrževanje kot navedeni v pogodbi) v letu 2017 znašali 25.947,00 €, v letu 2018 pa 38.237,85 EUR oz. skupaj 64.184,85 EUR dodatne finančne obremenitve zavoda v letih 2017 in 2018, kot posledica teh določil.

K celotni finančni obremenitvi je potrebno še prišteti izpad prihodkov zaradi ukinitve dejavnosti fitnesa in strojeloma v wellnesu, katerega smo na podlagi realizacije prejšnjih let ocenili na 59.459,62 EUR v letih 2017 in 2018.

Skupno je torej finančno breme zaradi nedorečenih pogojev pokrivanja stroškov delovanja bazena in poslovnih dogodkov na katere zavod ni imel vpliva znašalo 123.644,47 EUR, tako da je zavod v 2017 in 2018 z dobrim poslovanjem javne službe in tržne dejavnosti kljub izjemno visoki dodatni finančni obremenitvi poslovanja uspeli končni presežek odhodkov omejiti na 52.168,57 EUR.

Največji strošek zavoda pri upravljanju bazena je najemnina za objekta bazena, ki se javnemu zavodu od odprtja bazena obračunava konstantno že 10 let v višini 124.200,00 EUR brez DDV letno in je ostala na istem nivoju v letih 2017 in 2018, kljub prenosu dodatnih finančnih obremenitev na zavod s spremembo pogodbe.

Ker je zavod vse obveznosti do dobaviteljev sproti poravnaval, se posledica presežka odhodkov nad prihodki odraža v naraščanju dolga iz naslova najemnin za objekt Pokritega Bazena Ruše do lastnika objekta Občine Ruše, ki na 31. 12. 2018 znašal 110.836,00 EUR. Dolg do ustanovitelja se je v letih 2017 in 2018 povečal za znesek presežka odhodkov, ki so nastali zaradi prevzema stroškov vzdrževanja objekta in delovanja bazena ter pogojev poslovanja na katere zavod ni mogel vplivati.

Ustanovitelj je v drugi polovici 2019 pristopil k spremembi pogodbe o najemu in v osnutku pogodbe poslanem 30. 8. 2019 s predlagano veljavnostjo od 1. 9. 2019, predvidel, da bi naj vse stroške delovanja bazena (materialni stroški in tekoče vzdrževanje) pokrival zavod, pri tem bi se pa najemnina objekta zmanjšala le za 2000,00 EUR mesečno.



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM

Mariborska cesta 31, 2342 Ruše

Iz podatkov o realizaciji 2017 in 2018 izhaja, da so samo stroški, ki jih je pokrival zavod znašali več kot 3000,00 EUR povprečno mesečno.

Iz tega razloga je zavod predlagal popravek najemne pogodbe, ki ga je ustanovitelju tudi posreboval in je priloga sanacijskega načrta.

PRILOGA 3: DOPIS-OR-Pripombe in predlogi na osnutek pogodbe o najemu objekta pokritega Bazena

5. PREDLOG UKREPOV ZA FINANČNO SANACIJO ZAVODA

5.1. SANACIJA FINANCIRANJA DEJAVNOSTI BAZENA

Ob predpostavki, da zaradi dobre prodaje vstopnic na bazenu ne dvigujemo vstopnine predlagamo naslednje ukrepe:

- **UKREP 1:** Da ustanovitelj odpiše del obveznosti iz naslova neplačanih najemnin v znesku 81.130,36 EUR
- **UKREP 2:** Da se z odpisom obvez do ustanovitelja pokrije presežek odhodkov nad prihodki, ki na dan 31.12.2018 znaša 52.168,57 EUR in odhodki zaradi slabitve dvomljivih in spornih terjatev v višini 28.961,79 EUR.
- **UKREP 3:** Da se v najkrajšem možnem roku pripravi pogodba o najemu bazena, ki bo jasno in nedvoumno določala medsebojne obveznosti pogodbenih strank z učinkom od 01.01.2019 dalje.
- **UKREP 4:** Da bo z novo pogodbo o najemu zagotovljeno pozitivno poslovanje bazena.

S tem bo zagotovljeno ustrezno finančno izhodišče za uravnoteženo nadaljnje poslovanje zavoda.

5.2. ZAGOTOVITEV USTREZNEGA FINANČNEGA POSLOVANJA V LETU 2019

Ukrepi so povzeti iz posredovanih predlogov iz Priloge 2.

- **UKREP 5:** Ustanovitelj zagotovi delež sredstev, ki zajema zakonsko predpisane dvige stroškov dela (kolektivna in redna napredovanja, dvig minimalne plače in dvig kolektivnih zavarovanj) v višini 37.000,00 EUR z rebalansom ali prerazporeditvijo sredstev v proračunu iz nerealiziranih odhodkov na drugih postavkah proračuna in zagotovitvijo dodatnih sredstev, kjer bo potrebno.
- **UKREP 6:** Preostala sredstva za ohranitev števila zaposlenih v višini 14.212,00 EUR bo zagotovil zavod iz lastnih prihodkov oz. presežka ustvarjenega na tržni dejavnosti,
- Na tak način bosta ustanovitelj in zavod zagotovila potrebna sredstva za preprečitev odpuščanja delavcev s čemer bo skupni učinek ukrepov povečanje sredstev na postavkah za plače v Finančnem načrtu zavoda v skupni višini 51.212,00 EUR.



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM

Mariborska cesta 31, 2342 Ruše

- **UKREP 7:** Zavod bo zmanjšal splošne stroške delovanja s prihranki pri nabavi pisarniškega in posebnega materiala ter tekočega vzdrževanja v višini 12.226,00 EUR.
- **UKREP 8:** Ustanovitelj zmanjša obremenitev zavoda z najemnino za objekt pokritega bazena v letu 2019 za 44.134,00 EUR (na nivo predviden v FN-1).
- **UKREP 9:** Ustanovitelj za upravljanje objekta na Mariborski 31 v proračunu zagotovi predvidena sredstva po dejanski porabi do konca leta.
- **UKREP 10:** Zavod morebitni presežek prihodkov ob koncu leta nameni za pokrivanje presežkov odhodkov iz preteklih let.

Z izvedbo ukrepov bo zagotovljeno pozitivno poslovanje zavoda v letu 2019 v skladu z veljavnimi predpisi. Predlogi so bili že posredovani ustanovitelju.

5.3. IZBOLJŠANJE NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA POSLOVANJA

- **UKREP 12:** Zavod bo nadaljeval s procesom posodabljanja informacijske podpore za boljše vodenje računovodstva, načrtovanje in poročanje po programih v skladu s predpisi.
- **UKREP 13:** Zavod bo v sodelovanju z ustanoviteljem sprejel interni akt ki bo določal področja oz programe in sodila za razmejevanje in pripoznavanje stroškov po določenih programih.
- **UKREP 14:** Zavod tekoče poroča o svojem celotnem poslovanju in sicer bo za vsako trimesečno obdobje tekoče (do 30. v mesecu, ki sledi zaključki trimesečnega obdobja) zagotavljal podatke o realizaciji finančnega načrta po programih.
- **UKREP 15:** Ustanovitelj se bo na prejeta poročila o realizaciji finančnega načrta odzival v roku najmanj 20 dni po prejemu poročil in predlagal potrebne ukrepe.

Z izvedbo ukrepov bo zagotovljen ustrezen pretok informacij o poslovanju zavoda z ustanoviteljem ter možnost sprotnega ukrepanja ob ugotovitvah odstopanj. Predlagan rok za uvedbo ukrepov bi bil 1. 1. 2020 in se lahko zapišejo v pogodbo o financiranju zavoda.

5.4. OPERATIVNI UKREPI ZA IZBOLJŠANJE POSLOVANJA BAZENA IN ZAVODA

- **UKREP 16:** Zavod in ustanovitelj pred zaključkom leta 2019 uskladita dogovor glede upravljanja, trženja in vzdrževanja zunanjih športnih površin na Športnem parku Ruše, območja ob reki Dravi ter izvajanju projekta Velikega drsališča Ruše v letu 2020.
- **UKREP 17:** Zavod in ustanovitelj pripravita in uskladita načrt vzdrževanja ter plan investicij za prihodnje leto pred pripravo finančnega načrta in sprejema proračuna ter usklajen plan upoštevata pri pripravi ustreznih dokumentov.



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM

Mariborska cesta 31, 2342 Ruše

- **UKREP 18:** Zavod pripravi načrt povečevanja prihodkov na javni službi, tržni dejavnosti in možnosti iskanja novih virov prihodkov ter jih vključi v plan dela ter finančni načrt za naslednje leto.
- **UKREP 20:** Zavod pripravi analizo potrebnega števila zaposlenih za izvajanje javne službe v skladu z zadolžitvami in pričakovanju ustanovitelja, na podlagi katere potem ustanovitelj in zavod uskladita kadrovski načrt ter vire financiranja plač zaposlenih.
- **UKREP 20:** V izogib morebitnih nepravilnosti pri evidencah delovnega časa in ureditev prekomernih obremenitev zaposlenih z rednim delom ter nadurami zavod uvede elektronsko evidenco beleženja delovnega časa
- **UKREP 21:** Zavod uvede bolj rigorozne postopke izterjave neporavnanih obveznosti kupcev in drugih pogodbenih partnerjev.
- **UKREP 22:** Pregled internih aktov zavoda in uskladitev ter osvežitev teh z aktualno zakonodajo ter pogoji poslovanja.

Zavod bo pristopil k izvajanju ukrepov takoj v skladu s finančnimi možnostmi in razpoložljivimi resursi ter morebitnimi predlogi ustanovitelja.

6. ZAKLJUČEK

Zavod izvaja dejavnost v javnem interesu in je servis občanom ter obiskovalcem Občine Ruše, saj skrbi za ključno prostočasno infrastrukturo v kraju ter s tem pomaga Občini Ruše, da poskrbi za boljšo kvaliteto bivanja občanov in dviguje atraktivnost kraja za obiskovalce. Z zavedanjem preteklih napak je iskrena želja vodstva zavoda, da skupaj z ustanoviteljem Občino Ruše najdemo tisto pravo formulo za zagotovitev ustreznega poslovanja zavoda in zagotovimo podporo s strani ustanovitelja določenih programov in ciljev, ki jih želi v interesu občanov uresničevati. Zavod CEZAM bo temu sledil in si še naprej prizadeval za uresničevanje vseh programov pod pogojem, da bo ustanovitelj v skladu z veljavnimi predpisi zagotovil vse potrebne pogoje za delovanje.

Ker je končno poslovanje zavoda vedno odvisno od pogojev ter zahtev, ki jih postavlja ustanovitelj, predlagamo, da ta tudi ta predlog ustanovitelj in zavod dokončno uskladita ter nujne ukrepe izvedeta takoj.

Pripravil: Javni zavod CEZAM Ruše, Tomi Prosnik, direktor

Datum: 30. 9. 2019

Javni zavod
CEZAM

**ANALIZA POSLOVANJA IN PREDLOG
UKREPOV ZA UREDITEV
FINANCIRANJA ZAVODA**



Javni zavod Center za mlade Ruše
Mariborska cesta 31, 2342 Ruše

NAMEN IN POVZETEK PREDLOGA

Namen dokumenta je predstaviti problem financiranja Javnega zavoda CEZAM pri zagotavljanju javne službe na pokritem objektu Bazena v Rušah ter predlagati rešitve, ki jih je po našem mnenju nujno potrebno uveljaviti. Za boljše razumevanje in v pomoč odločevalcem pri reševanju nastale situacije smo pripravili podrobnejšo predstavitev in analizo delovanja objekta ter financiranja Javnega zavoda pri zagotavljanju javne službe v objektu pokritega Bazena v Rušah.

POVZETEK

Kljub uspešnosti Javnega zavoda CEZAM pri trženju storitev in obvladovanju izzivov s prevzemanjem novih zadolžitvev na področju športne infrastrukture, je v letih 2017 in 2018 prišlo pri zagotavljanju javne službe na objektu pokritega Bazena Ruše do presežka odhodkov nad prihodki v višini 37.621,77 €.

Ker je zavod vse obveznosti do dobaviteljev sproti poravnava, se posledica presežka odhodkov nad prihodki odraža v naraščanju dolga iz naslova najemnin za objekt Pokritega Bazena Ruše do lastnika objekta Občine Ruše, ki je v zadnjih 10 letih poslovanja bazena narasel na 110.835,75 €.

Razlog ni slabo ali neracionalno poslovanje zavoda. Le to se vidi v kumulativnem povečevanju prihodkov od prodaje od leta 2015 do 2018 za kar 107.041,27 € in pri obvladovanju celotnih stroškov delovanja objekta, ki so ves čas ostali relativno konstantni med 240 in 260 tisoč evrov, kljub dodatnim obremenitvam poslovanja javnega zavoda ter objekta s prevzemom upravljanja zunanjih površin prenovljenega Športnega parka Ruše.

Problem se pojavi, ker imata lastnik objekta in izvajalec javne službe deljen model pokrivanja omenjenih stroškov delovanja objekta, razmerje pa se je spreminjalo v škodo javnega zavoda.

Prvi razlog za nastalo situacijo je tako prekomerna obremenitev poslovanja javnega zavoda s stroški delovanja in tekočega vzdrževanja objekta Bazena. Delež stroškov, ki jih pokriva izvajalec javne službe iz lastnih prihodkov se je od leta 2015 do leta 2018 povečal iz 32% na 48%. Konkretno to pomeni 46.454,19 € večjo obremenitev poslovanja javnega zavoda na leto s stroški, ki so pred tem bili financirani direktno iz proračuna Občine Ruše.

Drugi razlog pa je neupoštevanje sprememb poslovanja ter prekinitve dejavnosti javne službe pri obračunavanju najemnine za objekt Bazena Ruše. Po naših ocenah so nepredvideni dogodki in prekinitve dejavnosti med leti 2013 in 2018 poslovanje javnega zavoda obremenili s 246.093,65 € v obliki prenešenih stroškov ali izpada prihodkov, pri čemer je obračunana najemnina za pokriti bazen ves čas ostala ista.

Predlog za rešitev nastale situacije in ureditev financiranja izvajalca javne službe v objektu pokritega Bazena vključuje naslednje ukrepe:

1. Prilagoditev najemnine pokritega objekta Bazena za leto 2019 predvidenim obremenitvam zavoda s stroški delovanja bazena in upoštevanjem izpadov prihodkov iz dejavnosti.
2. V pogodbah o najemu in financiranju zavoda smiselno razdeliti obveznosti in omogočiti kvartalno prilagajanje obremenitev realnosti poslovanja.
3. Upravljanje zunanjih športnih površin in drsališča operativno ter finančno ločiti od objekta Bazena.

Ključno pa je dosledno upoštevati določila ZIPRS 18/19 pri pripravi in izvedbi financiranja javnega zavoda.

VSEBINA

Namen in povzetek predloga	2
Povzetek	2
Dejavnosti javnega zavoda na področju športa	4
Osnovni pojmi	4
Gibanje prihodkov v objektu bazena	5
Razmerje prihodkov in odhodkov v objektu bazena	6
Pojasnilo razlogov za nastanek neskladja	7
1. Analiza modela financiranja in povečanja stroškov	7
Sprememba pogojev delovanja	8
Skupna višina stroškov in sprememba razmerja delitev med lastnikom in najemnikom	9
2. Izpad prihodkov zaradi prekinitev in ukinitvev dejavnosti	10
3. Fiksno obračunavanje najemnine	11
Predlogi za zagotovitev ustreznega financiranja	13
1. Izračun višine možne najemnine za leto 2019	13
Predvideno razmerje stroškov in višina skupnih stroškov delovanja bazena	14
Predlog za prilagoditev višine najemnine predvidenim obremenitvam	14
2. Predlog za spremembo pogodbe o najemu objekta	15
3. Upravljanje zunanjih športnih površin je potrebno organizacijsko in finančno ločiti v proračunu in finančnih načrtih javnega zavoda	15

Tomi Prosnik, direktor Javnega zavoda CEZAM
April 2019
Predlog revidiran in dopolnjen Junij 2019

DEJAVNOSTI JAVNEGA ZAVODA NA PODROČJU ŠPORTA

Katere dejavnosti izvaja Javni zavod CEZAM od leta 2017 naprej na Športnem parku Ruše je predstavljeno v skici.

	Javna služba	Tržna dejavnost
Najem	OBJEKT POKRITEGA BAZENA 1. BAZEN 2. WELLNESS 3. KEGLJIŠČE 4. DVORANA (FITNESS)	MASAŽE
Upravljanje	ZUNANJE ŠPORTNE POVRŠINE 1. PUMPTRACK 2. INLINE HOKEJ 3. SKATE PARK 4. ODOBJKA NA MIVKI 5. TARTANSKO IGRIŠČE	BAZEN BAR
	DRSALIŠČE 1. DRSALNA PLOSKEV 2. SPREMLJ. INFRASTRUKT.	
Organizacija	PROGRAM IN DOGODKI (Dnevi športa, tekmovanja, prireditve, tečaji)	

Skica 1: Dejavnosti Javnega zavoda CEZAM na področju športa

	Dejavnosti Javne službe pred 2017
	Od 2015 naprej dejavnost opredeljena kot Tržna dejavnost
	Dodatni prevzem upravljanja in aktivnosti od leta 2017

OSNOVNI POJMI

Javna služba - je dejavnost, preko katere se zadovoljujejo javne dobrine in storitve, ki jih v javnem interesu trajno in nemoteno zagotavlja lokalna skupnost. Dejavnost se financira delno iz javnih sredstev in prvenstven cilj ni pridobivanje dobička. Na objektu bazena kot javno službo Javni zavod CEZAM upravlja bazen, wellness in kegljišče.

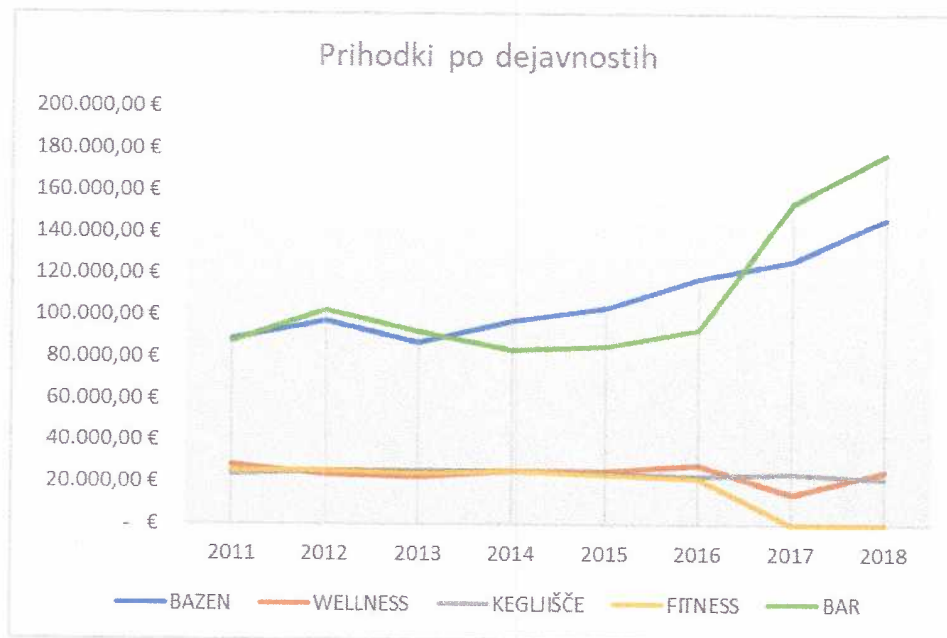
Tržna dejavnost – je prodaja materiala in storitev na trgu in celotna dejavnost se financira izključno iz prihodkov iz prodaje. **Javni zavod CEZAM od 1. 1. 2015 naprej** objektu pokritega bazena v Rušah kot tržno dejavnost izvaja gostinstvo v Bazenu Baru in masaže. Iz lastnih prihodkov pokriva vse stroške, tudi plače zaposlenih.

Javni zavod, ki izvaja tako javno službo kot tržno dejavnost ne sme pokrivati stroškov za opravljanje tržne dejavnosti iz javnih sredstev, ampak je dolžan stroške pravilno razmejiti (na osnovi določenih meril med javno službo in tržno dejavnostjo) in celotne stroške, ki nastajajo v zvezi s tržno dejavnostjo, pokrivati iz prihodkov na trgu.

Stroški delovanja Bazena - so tisti tekoči in materialni stroški ter storitve, ki so nujno potrebni za delovanje objekta bazena. Pri tem je potrebno ločiti: **Obratovadni stroški objekta** (elektrika, plin, voda, komunalne storitve) ter **Stroški in storitve za delovanje in vzdrževanje stanja** (reševanje iz vode, obvezno testiranje kvalitete vode, kemikalije za čiščenje vode, najem čistilnih strojev za objekt, pregledi aktivne požarne zaščite,...). **Tekoče vzdrževanje** pomeni sprotno (redno) nego, zamenjavo manjših delov in popravila manjših vrednosti, da bi se preprečile večje okvare, stroški pa se obračunavajo sproti in v dejanski višini ter nastajajo praviloma vsako obračunsko obdobje (vsako poslovno leto).

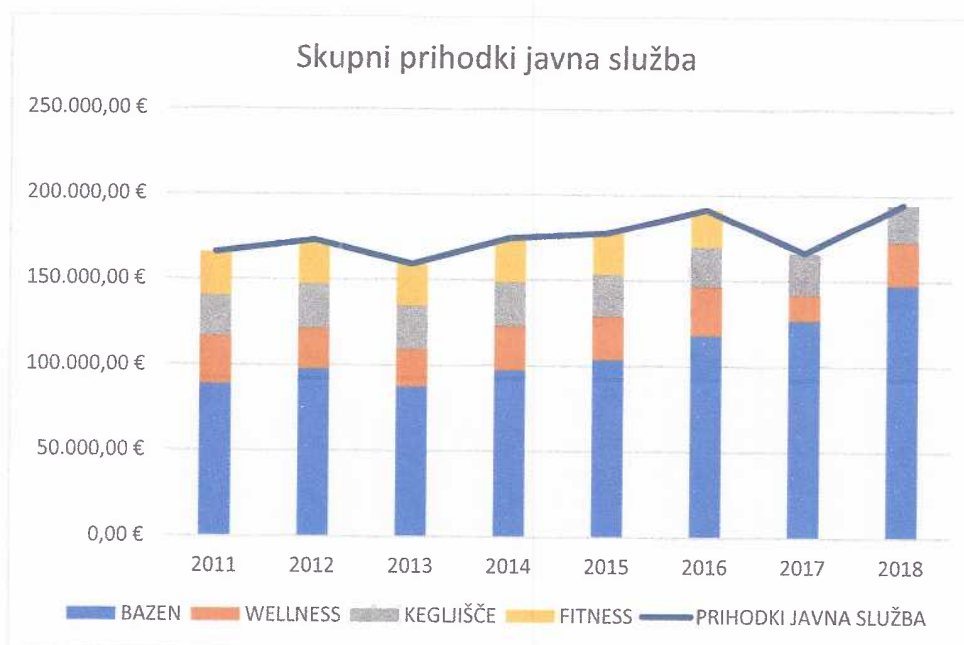
GIBANJE PRIHODKOV V OBJEKTU BAZENA

Javni zavod CEZAM je pri zagotavljanju javne službe in izvajanju tržne dejavnosti na objektu bazena na dejavnostih, ki niso bile prizadete z različnimi poslovnimi odločitvami in dogodki v zadnjih 5 letih kumulativno povečeval prihodke. Gibanje prihodkov po vseh dejavnostih je prikazano v Grafu 1.



Graf 1: Prihodki po dejavnostih v objektu Javna služba in Tržna dejavnost.

Pri dejavnostih se vidi porast prihodkov v letih 2017 in 2018 iz prodaje na Bazenu, kjer je javni zavod povečal prihodke od prodaje za 29.000 € letno. Prihodke je prav tako močno povečal Bazen bar, kjer je očitna sprememba po otvoritvi zunanjih športnih površin in razširitev terase. Za nadaljnjo analizo je potrebno obravnavati ločeno prihodke tržne dejavnosti (Bara) in javne službe (Bazen, Wellness, Fitness, Kegljische). Gibanje skupnih prihodkov javne službe je prikazano v Grafu 2.

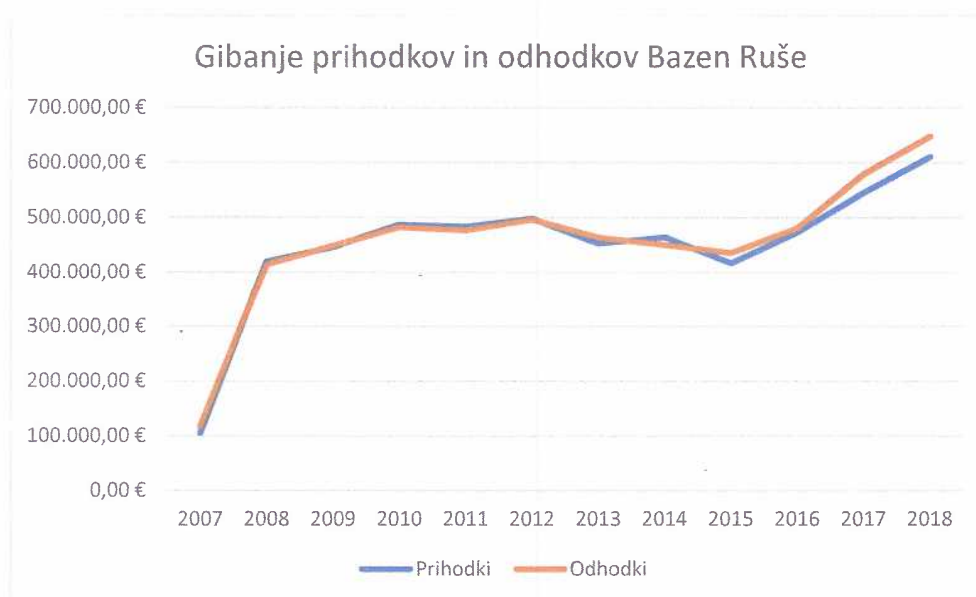


Graf 2: Skupni prihodki in po dejavnostih iz naslova javne službe.

Pri pregledu prihodkov javne službe pa se vidi učinek ukinitve dejavnosti fitnesa in prisilnega zaprtja wellnessa za 5 mesecev v letu 2017 zaradi strojeloma in popravila whirlpoola. V letu 2018 je javni zavod tako kompenziral izgubo fitnesa s povečanimi prihodki bazena.

RAZMERJE PRIHODKOV IN ODHODKOV V OBJEKTU BAZENA

Kljub uspešnemu delu in povečanju prihodkov, pa se pri končnem rezultatu pojavlja presežek odhodkov nad prihodki.



Graf 3: Gibanje prihodkov in odhodkov Bazena Ruše od zagona 2007 do 2018. Vir: Letna poročila JZ Cezam.

Iz grafa je očitno, s kakšno intenzivno dinamiko je rastlo poslovanje Javnega zavoda od leta 2015 naprej tako pri prodaji na dejavnosti, kot pri prevzemanju novih zadolžitev predstavljenih v Skici 1 v uvodu. Bistvo delovanja ustanovitelja in Javnega zavoda pri zagotavljanju javne službe na področju športa je zadovoljstvo uporabnikov, izvedba zastavljenih obveznosti ter skrb za usklajenost prihodkov z odhodki – pri čemer pa prihaja v letih 2017 in 2018 do neskladja.

Skupni prihodki in odhodki na dejavnostih Javnega zavoda CEZAM v Bazenu Ruše v letih 2013 – 2018

LETO	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRIHODKI	452.079,16	463.636,51	416.491,56	472.236,92	544.517,51	609.469,92
ODHODKI	463.026,36	450.102,43	435.331,18	479.724,48	577.690,44	647.091,69
RAZLIKA	-10.947,20	13.534,08	-18.839,62	-7.487,56	-33.172,93	-37.621,77

Tabela 1: Razlika med prihodki in odhodki Bazena – Športnega parka Ruše v letih 2013 -2018

Vir: Letna poročila Javnega zavoda CEZAM

Ker večino skupnega povečanja prihodkov in odhodkov nosi nabava in poslovanje Bazena Bara, je potrebno za v nadaljnji analizi ločiti Tržno dejavnost od Javne službe. Tržna dejavnost se namreč pokriva sama in ne vpliva drastično na presežek odhodkov nad prihodki. Razlike se pojavljajo pri stroških objekta oz. izvajanju javne službe.

POJASNILO RAZLOGOV ZA NASTANEK NESKLADJA

Ključni razlogi za nastajanje neskladij pri financiranju javnega zavoda so naslednji:

1. Dodatne obremenitve poslovanja Javnega zavoda s stroški objekta bazena.
2. Izpad prihodkov zaradi poslovnih odločitev in prekinitev dejavnosti.
3. Fiksno obračunavanje najemnine za objekt bazena brez upoštevanja dogodkov iz točk 1 in 2.

Posledica tega je bila, da je sicer Občina Ruše na odhodkovni strani proračuna prihranila izdatke za obratovalne stroške in tekoče vzdrževanje objekta (katere je iz poslovanja pokrival izvajalec javne službe) je pa na drugi strani iz istega razloga nastal dolg izvajalca javne službe iz naslova neplačanih najemnin.

Pri čemer ne smemo pozabiti omeniti dejavnosti upravljanja prenovljenih zunanjih športnih površin in drsališča, ki so izjemno dodatno operativno in delno tudi finančno obremenili poslovanje izvajalca javne službe v letih 2017 in 2018.

1. ANALIZA MODELA FINANCIRANJA IN POVEČANJA STROŠKOV

Občina Ruše je leta 2007 izgradila objekt pokritega bazena v Rušah s sofinanciranjem sredstev iz skladov EU. Po izbranem modelu financiranja investicije objekta, je bil s strani EU postavljen pogoj, da se naslednjih 20 let v objektu pokritega bazena v Rušah izvaja obdavčljiva dejavnost.

»Izbran model financiranja Bazena je povezan z opravljanjem obdavčljive dejavnosti in odbitkom oziroma pribitkom davka na dodano vrednost. Tak model ima Občina Ruše vzpostavljen na **gospodarskih javnih službah** ravnanja z odpadnimi vodami, ravnanja z odpadki in vodooskrbo. V osnovi pa se lahko DDV v tem delu poslovanja odbija 100%, ker se tudi obračunava na vse storitve DDV – gre za 100 % obdavčljivo dejavnost. Pri 100 % obdavčljivi dejavnosti pa ni dovoljeno financiranje materialnih stroškov s transferji občine – zahtevki za refundiranje materialnih stroškov torej niso dovoljeni.« Pojasnilo modela financiranja s strani finančne službe Občine Ruše.

Modelu financiranja je Občina Ruše zadostila na način, da se je odločila za objekt pokritega bazena obračunavati obdavčeno najemnino, ki jo bo moral plačevati izvajalec dejavnosti znotraj objekta. Nikjer pa ni pojasnila na osnovi česa je postavljena višina najemnine.

Ker pa je že ob zasnovi in izvedbi objekta bilo jasno, da bodo stroški obratovanja takšnega objekta s predvidenimi dejavnostmi bazena, wellnessa, fitnessa, kegljišča in bara tako visoki, da tržno oz. profitno enostavno ne bodo vzdržni, objekt Bazena ni šel v najem privatnemu ponudniku, ampak je Občina Ruše izvajanje dejavnosti v obliki javne službe predala Javnemu zavodu CEZAM, ki bo za uporabo objekta plačeval obdavčljivo najemnino.

Osnovni dogovor med ustanoviteljem in javnim zavodom je bil torej naslednji:

1. Ustanovitelj zagotovi pogoje in finančna sredstva za delovanje objekta in izvedbo dejavnosti.
2. Javni zavod CEZAM v objektu prevzame izvajanje dejavnosti bazena, wellnessa, fitnessa, kegljišča in bara.
3. V skladu z višino prihodkov iz prodaje na dejavnostih Javni zavod CEZAM pokriva delež stroškov.
4. Iz razlike med prihodki (iz prodaje in proračuna) ter odhodki plačuje najemnino za objekt.

Cilj Občine Ruše je torej, da svojim občanom zagotovi možnost rekreacije v objektu Bazena Ruše ter za objekt dobi plačano najemnino. Za doseg te ciljeve sta ustanovitelj in izvajalec javne službe ob odprtju Bazena nastavila naslednji model delitve stroškov.

Osnovni model financiranja Bazena – Športnega parka Ruše je predstavljen v naslednji tabeli.

OBČINA RUŠE IZ PRORAČUNA FINANCIRA (lastnik objekta in ustanovitelj JZ CEZAM)	JAVNI ZAVOD CEZAM IZ PRIHODKOV FINANCIRA (najemnik in izvajalec javne službe)
Plače vseh zaposlenih	Najemnina za objekt in prostore
Obratovalni stroški objekta	Stroški iz opravljanja dejavnosti (potrošni material, nabava, čistila, pošta, kopiranje, študenti, računovodstvo, računalniška oprema)
Stroški delovanja bazena (kemija za filtriranje vode, vzorčenje vode, čistilni stroji za bazen, pregledi požarne zaščite)	Reševanje iz vode
Tekoče vzdrževanje objekta	Tekoče vzdrževanje opreme (delno)
Investicijsko vzdrževanje	

Tabela 2: Model financiranja Bazena – Športnega parka Ruše med leti 2007 - 2014

Kar gre po tem modelu za deljeno pokrivanje stroškov delovanja objekta Bazena, je v začetnih pogojih delovanja bazena bilo ustvarjeno razmerje med prihodki in odhodki Javnega zavoda pri izvajanju dejavnosti iz naslova javne službe. Pri tem modelu je naročanje materiala in storitev za delovanje bazena šlo iz dveh virov ter preko različnih ljudi na občinski upravi in Javnem zavodu CEZAM. Stroške, ki jih je nosila Občina Ruše so tako naročali in plačevali iz občinske uprave, medtem ko je stroške, katere je pokrival Javni zavod CEZAM, tudi naročal sam.

SPREMEMBA POGOJEV DELOVANJA

Skozi leta delovanja pa se je model financiranja javne službe spreminjal glede na pričakovanja in pogoje ustanovitelja. Kako se je skozi leta spremenil model financiranja stroškov delovanja bazena je prikazano v naslednji tabeli.

Sprememba modela financiranja Bazena – Športnega parka Ruše skozi leta:

OBČINA RUŠE FINANCIRA	JAVNI ZAVOD CEZAM FINANCIRA)
Plače zaposlenih javna služba	Najemnina za objekt in prostore
Obratovalni stroški objekta	Stroški iz opravljanja dejavnosti (potrošni material, nabava, čistila, pošta, kopiranje, študenti, računovodstvo, računalniška oprema)
Investicijsko vzdrževanje	Reševanje iz vode
Tekoče vzdrževanje objekta in opreme (nad 3.000) cca. 10.000 letno	Tekoče vzdrževanje opreme
	Stroški delovanja bazena (kemija za filtriranje vode, vzorčenje vode, čistilni stroji za bazen, pregledi požarne zaščite) Cca. 27.000 € letno
	Tekoče vzdrževanje cca. 15.000 € letno
	Plače zaposlenih tržna dejavnost (bar)

Tabela 3: Spremembe modela financiranja Bazena – Športnega parka Ruše med leti 2015 – 2018:

Osnovni namen sprememb je sicer bila zagotovitev večjega pregleda nad dejanskimi stroški delovanja bazena in preprečitev dvojnega dela pri naročanju materiala ter storitev za delovanje bazena - dejanski učinek sprememb

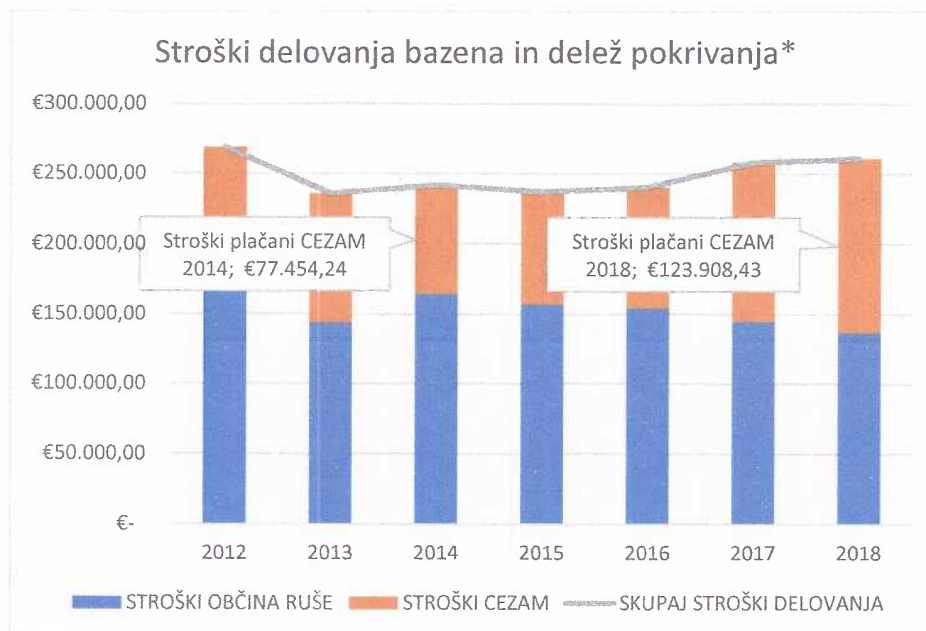
modela pa je bila dodatna obremenitev poslovanja javnega zavoda s cca. 42.000,00 € stroškov na letni ravni, ki so bili pred tem porazdeljeni po različnih postavkah in financirani direktno iz proračuna Občina Ruše.

Ključni problem takšnega modela financiranja že od samega začetka pa je, da tako v Javnem zavodu, kot izvajalcu javne službe in najemniku objekta ter pri Občini Ruše, kot lastniku objekta in ustanovitelju javnega zavoda odgovorne osebe niso imele pregleda nad celotno sliko delovanja objekta.

Namreč se skozi finančni načrt in poročila Javnega zavoda CEZAM vidijo samo stroški, katere je financira CEZAM, skozi proračun in zaključni račun Občine Ruše pa se vidijo samo stroški, katere je financiral ustanovitelj - celotne slike delovanja objekta pa ni nikjer. Ta delitev je bila tudi ključni razlog za nastanek neskladnosti v financiranju, nezadovoljstva s poslovanjem javnega zavoda pri odločevalcih in težav z vodenjem javnega zavoda.

SKUPNA VIŠINA STROŠKOV IN SPREMEMBA RAZMERJA DELITEV MED LASTNIKOM IN NAJEMNIKOM

Posledice spremembe modela delitve stroškov se izkazuje v razmerju pokrivanja stroškov za delovanja bazena, kar je prikazano v naslednjih grafih in tabelah.



Graf 4: Stroški delovanja bazena od leta 2012 – 2018 in delež pokrivanja med JZ CEZAM in Občino Ruše

Vir: Konsolidirano poročilo poslovanja Bazena 2012 – 2018 *Graf ne zajema odhodkov Tržne dejavnosti oz. BARa

Ključno pri tem je, da so skupni stroški obratovanja in delovanja bazena skozi leta bili dokaj konstantni (med 240 in 260 tisoč evrov), se pravi, da v zadnjih letih tudi s prenosom financiranja ni prišlo do povečanja stroškov ali neracionalne porabe sredstev pri naročilih, ampak izključno za prenos vira financiranja iz proračuna na poslovanje javnega zavoda.

Za primerjavo je v naslednji tabeli primerjava razlike med deleži in višino stroškov v letih 2014 in 2018.

RAZMERJA STROŠKOV 2014 in 2018	Leto 2014	Leto 2018
Skupni stroški delovanja bazena	241.607,42 €	260.614,87 €
Delež JZ CEZAM	77.454,24 € oz. 32%	123.908,43 € ali 48%
Delež občina Ruše	164.153,18 € oz. 68%	136.706,44 € ali 52%

Tabela 4: Primerjava pokrivanja višine in deleža stroškov med 2014 in 2018.

Tako je bilo v obdobju od leta 2014 do 2018 povečana letna obremenitev JZ CEZAM s stroški za 46.454,19 € letno.

Višina skupnih stroškov je pri tem variirala le zaradi stroškov tekočega vzdrževanja ter cen različnih materialov in storitev (npr. v letu 2017 smo imeli novo javno naročilo za storitve reševanja iz vode, kjer je najcenejši ponudnik ponudil ceno za 2€ / uro več kot je bilo pri prejšnjem naročilu, itd.).

Hkrati s tem, je Javni zavod CEZAM v aprilu 2017 v upravljanje prevzel tudi prenovljene površine Športnega parka Ruše in v decembru 2017 Veliko drsališče Ruše, kar je sam objekt zaradi povečanega obiska tudi dodatno obremenilo, predvsem na področju tekočega vzdrževanja, čiščenja in stroškov potrošnega materiala.

V primeru, da bi Javni zavod za zagotovitev ustreznega finančnega rezultata in zmožnost plačevanja najemnine svoje delovanje prilagodil dodatnim obremenitvam s stroški delovanja objekta, bi to lahko naredil le z opustitvijo financiranja nujnih stroškov za delovanje bazena ter tekočega vzdrževanja objekta.

Takšno dejanje bi nedvomno ogrozilo zdravje obiskovalcev in povzročilo dolgoročno škodo na objektu. Pri stroških delovanja Bazena in tekočem vzdrževanju objekta so namreč stroški vezani na predpise in zakonska določila ter bi v primeru opustitve financiranja teh stroškov lahko sledilo samo zaprtje bazena. Razliko v deležu pokrivanja stroškov delovanja bazena je moral Javni zavod CEZAM pokrivati iz lastnih prihodkov, ki pa so hkrati bili odvisni od možnosti za opravljanje dejavnosti, ki pa je zaradi različnih poslovnih dogodkov bila prekinjena in okrnjena, kar je opisano v točki 2.

2. IZPAD PRIHODKOV ZARADI PREKINITEV IN UKINITEV DEJAVNOSTI

Različni poslovni dogodki, ki so vplivali na skupne finančne obremenitve poslovanja JZ Cezam iz naslova zagotavljanja javne službe na Bazenu Ruše v obdobju od 2013 – 2018 so prikazani v tabeli 1.

Poslovni dogodek	Razlog in termin	Finančna obremenitev zavoda od učinka do 2018
1. Izpad prihodka zaradi sanacije napak na objektu iz garancije	Odločitev lastnika, objekt zaprt Jul. in Avg. 2013	- 16.167,31 €
2. Ukinitve financiranja plač Bar	Priporočilo revizije, Sklep OSOR, Bar preide v tržno dejavnost, učinek 1. 1. 2015	- 170.466,72 €
3. Ukinitve dejavnosti Fitnesa*	Sklep SZ CEZAM (predlog OR), učinek od 1. 1. 2017 naprej	- 48.923,92 €
4. Izpad prihodka zaradi strojeloma whirlpoola v wellnesu v 2017*	Wellness zaprt zaradi sanacije 7 mesecev (Mar – Nov 2017)	- 10.535,70 €
OCENJEN VPLIV NA PRIHODKE JAVNEGA ZAVODA MED 2013 - 2018		- 246.093,65 €

Tabela 5: Poslovni dogodki, ki so obremenili poslovanje Javnega zavoda v letih 2013 -2018.

*Izračunano glede na povprečje prihodka na dejavnosti v letih 2011 – 2016

Za navedene dogodke, ki so vplivali na poslovanje Javnega zavoda pa ni bila narejena korekcija financiranja izvajalca javne službe ali prilagoditve najemnine za izenačitev izpada prihodkov, kar je spet pomenilo direktno obremenitev poslovanja in prihodkov Javnega zavoda CEZAM v navedenih letih.

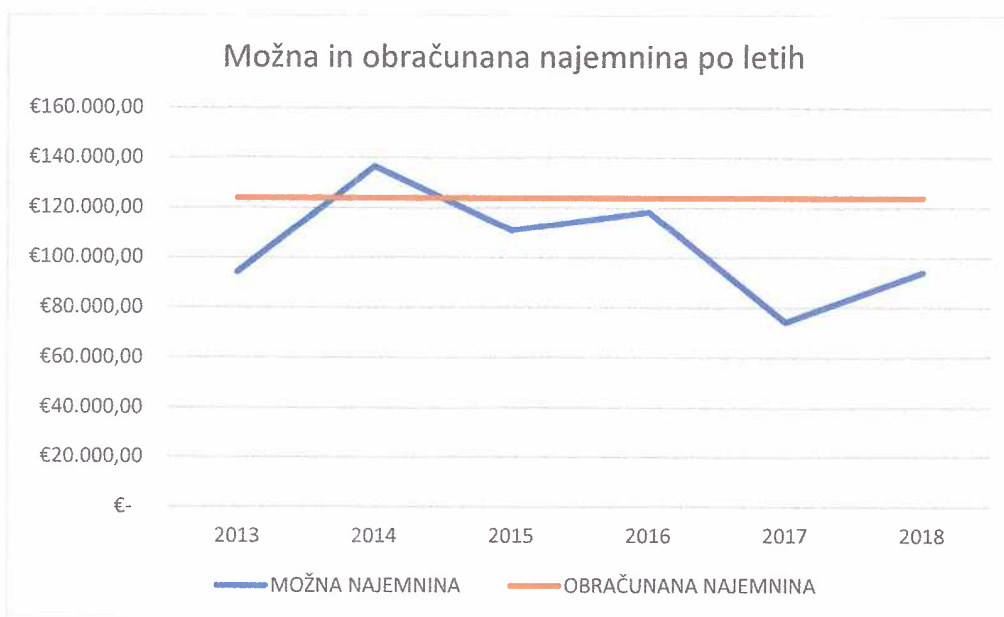
3. FIKSNO OBRAČUNAVANJE NAJEMNINE

Pri zagotavljanju javne službe na Bazenu Ruše lahko sposobnost plačevanja najemnine za pokriti Bazen Ruše izračunamo po naslednji enačbi:

$$\text{PRIHODKI OD PRODAJE} - \text{DELEŽ STROŠKOV DELOVANJA OBJEKTA} = \text{SPOSOBNOST PLAČEVANJA NAJEMNINE}$$

Najemnino za bazen lahko Javni zavod plačuje le iz razlike med prihodki in odhodki. Na višino prihodkov iz prodaje so vplivali izpadi dejavnosti omenjeni v točki 2, na višino deleža stroškov pa obremenitve iz točke 1, kar je direktno vplivalo na omejeno sposobnost Javnega zavoda za plačevanja najemnine za objekt bazena.

Sposobnost plačevanja najemnine izračunana po zgornji enačbi in dejansko obračunana najemnina je prikazana v naslednjem grafu in tabeli.



Graf 3: Gibanje možne in obračunane najemnine v letih od 2012 do 2018.

Vir: Konsolidirana poročila Občina Ruše 2013 - 2018

NAJEMNINA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	SKUPAJ
MOŽNA	94.119,25	136.397,36	110.756,45	118.217,64	74.078,07	94.004,40	627.573,17
OBRAČUNANA	123.900,00	123.900,00	123.900,00	123.900,00	123.900,00	123.900,00	743.400,00
RAZLIKA	- 29.780,75	12.497,36	- 13.143,55	- 5.682,36	- 49.821,93	- 29.895,60	-115.826,83

Tabela 6: Razlika med možno in obračunano najemnino v letih od 2013 do 2018.

Vir: Konsolidirana poročila Občina Ruše – 2013- 2018

Iz grafa in tabele je jasno, da Javni zavod zaradi zastavljenih pogojev poslovanja razen v letu 2014 ni mogel plačevati zaračunane višine najemnine. Po izračunih je torej bilo Javnemu zavodu v letih 2013 - 2018 obračunano za 115.826,83 € najemnine več, kot je izvajalec javne službe bil sposoben plačevati.

Tako je med najemnikom in lastnikom tudi narastel dolg iz naslova neplačanih najemnin, gibanje katerega je prikazano v Tabeli 7.

DOLG IZ NASLOVA NEPLAČANIH NAJEMNIN	ZR 2013	ZR 2014	ZR 2015	ZR 2016	ZR 2017	ZR 2018
Kratkoročne terjatve - najemnina za objekt pokrit bazen	50.487,50	50.385,50	52.947,65	48.014,71	94.663,42	110.835,75

Tabela 7: Gibane dolga iz naslova neplačane najemnine od 2013 do 2018.

Vir: Zaključni račun Občine Ruše – 2013- 2018

Kot je razvidno iz Tabele 7 je že pred letom 2013 nastal dolg Javnega zavoda do ustanovitelja iz naslova neplačanih najemnin v višini 50.487,50 €, iz kakšnega razloga iz razpoložljivih podatkov ni bilo mogoče ugotoviti. Razlog za naraščane dolga v letih 2017 in 2018 pa je že omenjena sprememba modela delitve stroškov, ki je prekomerno obremenil poslovanje in je bila tako velika, da je zavod posledično imel omejeno sposobnost plačevanja najemnine.

Presežek odhodkov nad prihodki in naraščanje dolga iz naslova neplačanih najemnin torej ni posledica slabega poslovanja izvajalca javne službe, kar se vidi na povečanju kumulativnih prihodkov Javnega zavoda na lastni prodaji v letih 2017 in 2018 ter v dejstvu, da ni večjih odstopanj pri skupnih stroških delovanja, saj je zavod posloval v skladu z načeli dobrega gospodarja. Presežek odhodkov je nastal iz nesorazmernega povečanja obremenitev Javnega zavoda s prenesenimi stroški delovanja objekta in obračunu fiksne višine najemnine, kljub prekinitvam dejavnosti in dodatnih zadolžitvam z novimi dejavnostmi.

PREDLOGI ZA ZAGOTOVITEV USTREZNEGA FINANCIRANJA

Na osnovi analize iz letnega poročila 2018 in izkušenj je nujno, da ustanovitelj in javni zavod prilagodita model financiranja dejavnosti javne službe realnosti poslovanja ter skupaj nastavita boljši in bolj fleksibilen dogovor pri financiranju ter zaračunavanja najemnine, ki bo preprečeval nastajanje neskladij.

Namen predlogov je nastaviti ustrezeni model financiranja in spremljanja stroškov, ki bo preprečil v dokumentu navedene nepravilnosti pri financiranju zavoda

PREDLOGI ZASLEDUJEJO NASLEDNJE CILJE

1. Realno določiti višino možne najemnine z ozirom na obremenitev javne službe s stroški delovanja bazena, izpadom prihodkov in predvidenimi prihodki iz dejavnosti ter sredstva za tekoče vzdrževanje objekta zagotoviti iz proračuna z natančno določenim načinom črpanja.
2. Sprememba pogodb o najemu objekta in financiranju zavoda, ki bodo omogočile dinamično prilagajanje finančnih obremenitev javnega zavoda v primeru izrednih dogodkov.
3. Upravljanje zunanjih športnih površin in drsališča finančno ter operativno ločiti od objekta Bazena.

1. IZRAČUN VIŠINE MOŽNE NAJEMNINE ZA LETO 2019

Višina je določena na osnovi predvidenih obremenitev poslovanja v letu 2019.

OBREMENITVE POSLOVANJA JAVNE SLUŽBE	Realizacija 2017	Realizacija 2018	Plan 2019
Višina prenesenih stroškov delovanje bazena *	-13.766,27 €	-26.149,69 €	-27.400,00 €
Tekoče vzdrževanje objekta in opreme	-12.180,73 €	-12.088,16 €	-13.693,56 €
Izpad prihodka iz ukinitve dejavnosti fitnes	-24.461,96 €	-24.461,96 €	-19.000,00 €
Izpad prihodka zaradi okvare – investicije **	-10.535,70 €		-8.000,00 €
OBREMENITVE POSLOVANJA JAVNE SLUŽBE SKUPAJ	-50.408,96 €	-62.699,81 €	-68.093,56 €
Že zagotovljeno v predlogu proračuna 2019			13.693,56 €
Povečanje prihodkov na ostalih dejavnostih			8.000,00 €
POTREBNA PRILAGODITEV NAJEMNINE ZA LETO 2019			46.400,00 €

Tabela 8: Struktura obremenitev javnega zavoda in znesek kompenzacije najemnine.

* **PRENESENI STROŠKI DELOVANJA BAZENA NA CEZAM IN ZNESKI V 2017 IN 2018** - Stroški, ki so zakonsko in operativno nujni za delovanje bazena in jih ni mogoče opustiti.

PRENESENI STROŠKI ZA DELOVANJE BAZENA	Realizacija 2017	Realizacija 2018	Plan 2019
Najem bazenskega sesalca	1.352,00 €	2.474,16 €	2.500,00 €
Najem čistilnega stroja	990,00 €	1.610,40 €	1.700,00 €
Vzorčenje in testiranje vode	2.961,79 €	9.869,78 €	10.000,00 €
Kemija za čiščenje vode	6.785,95 €	11.180,90 €	12.000,00 €
Sredstva za Wellness	1.676,53 €	1.014,45 €	1.200,00 €
SKUPAJ OBREMENITVE JAVNE SLUŽBE	13.766,27 €	26.149,69 €	27.400,00 €

Tabela 9: Realizacija 2017, 2018 in predvidena višina prenesenih stroškov v 2019.

** **IZPAD PRIHODKOV ZARADI INVESTICIJE** - V 2019 je planirana investicija zamenjave pristopnega sistema in zaklepanja omaric. Predvidoma bo zaradi tega celoten objekt (razen Bara) zaprt za 3 tedne oz. 21 dni v mesecu Avgustu. Izpad prihodka iz tega naslova zaprtja objekta na osnovi preteklih let ocenjujemo na 8.000 €.

PREDVIDENO RAZMERJE STROŠKOV IN VIŠINA SKUPNIH STROŠKOV DELOVANJA BAZENA

Po sedanjem predlogu proračuna je predlagana struktura delitve stroškov naslednja:

RAZMERJA STROŠKOV 2018 in 2019	Leto 2018	Leto 2019
Skupni stroški delovanja bazena	260.614,87 €	265.400,00 €
Delež JZ CEZAM	123.908,43 € ali 48%	115.000,00 € ali 43%
Delež občina Ruše	136.706,44 € ali 52%	150.400,00 € ali 57%

Tabela 10: Višina stroškov delovanja objekta in razmerje stroškov 2018 ter predvideno v 2019.

Pri tem bo lastnik objekta pokrili stroške tekočega vzdrževanja, ki tako ne bodo obremenili izvajalca javne službe. Skupni stroški delovanja objekta bazena se bodo predvidoma povečali le minimalno, je pa potrebno izvajalcu javne službe omogočiti črpanje sredstev za tekoče vzdrževanje objekta in opreme na osnovi zahtevkov in predloženih računov.

PREDLOG ZA PRILAGODITEV VIŠINE NAJEMNINE PREDVIDENIM OBREMNITVAM

Pri obračunavanju najemnine za objekt je potrebno ločiti tržno dejavnost in javno službo, saj tržna dejavnost ni podvržena različnim dejavnikom in ukinitvam dejavnosti, kot je javna služba. Glede na preteklo in planirano gibanje prihodkov, le-ta lahko plačuje najemnino na osnovi dosedanje najemnine, ki je bila določena glede na odstotek koriščenja površine objekta.

- Višina najemnine Tržna dejavnost

Dosedanja mesečna višina najemnine objekta: 10.325,00 €

Višina najemnine za tržno dejavnost: 10% od 10.325,00 = 1.032,50 € brez DDV

- Višina najemnine Javna služba

Kot je predstavljeno v tabeli 8 je z ozirom na predvideno gibanje prihodkov ter obremenitev Javnega zavoda potrebno za javno službo kompenzirati izpad prihodkov in prenesenih stroškov v višini 46.400,00 € letno oz. 3.866,67 € mesečno.

Dosedanja mesečna najemnina objekta – javna služba: 9.292,50 €

Višina najemnine za javno službo: 9.292,50 € - 3.866,67 € = 5.425,83 € brez DDV

Tako bi prišli do naslednje strukture najemnine:

PREDLOG VIŠINE NAJEMNINE 2019	Mesečno	Letno
Tržna dejavnost fiksna najemnina	1.032,50 €	12.390,00 €
Javna služba na osnovi razlike P-O	5.425,83 €	65.110,00 €
SKUPAJ	6.458,33 €	77.500,00 €

Tabela 11: Predlog za višino najemnine v letu 2019 - Tržna dejavnost in Javna služba.

Višina možne najemnine je tako določena na letni osnovi in mora biti obračunana za leto 2019 na način, da če znižamo najemnino z mesecem aprilom, je potrebno zneske do konca leta tudi ustrezno prilagoditi. Pri tem niso upoštevane dodatne obremenitve objekta zaradi zunanjih površin, katere ocenjujemo nekje na 3%, ki pa jih bomo poskušali pokriti iz lastnih prihodkov.

Tako bomo zagotovili ustrezno finančno osnovo za pravilno poslovanje zavoda v letu 2019. V primeru morebitnih presežkov prihodkov nad odhodki, se bo presežek namenil za pokrivanje dolga iz naslova neplačanih najemnin iz preteklosti.

2. PREDLOG ZA SPREMEMBO POGODBE O NAJEMU OBJEKTA

Na osnovi analize in preteklih izkušenj v skladu z dogovorom tudi predlagamo spremembo pogodbe o Najemu pokritega bazena s spremljevalnimi prostori z datumom veljave 1. 4. 2019.

Nova pogodba o najemu objekta mora omogočati:

- **Izbris in spremembo 3. člena pogodbe, ki določa pokrivanje materialnih stroškov in tekočega vzdrževanja do 3000 € s strani najemnika.**
- **Oprostitev ali znižanje najemnine za izpad prihodkov v primerih kadar pride do prekinitve dejavnosti in sicer:**
 - o nenapovedane večje napake ali okvare (strojelom), zaradi katerih bo poslovanje prekinjeno ali omejeno,
 - o izvedbi večjih vzdrževalnih del ali investicij na objektu zaradi katerega bo poslovanje prekinjeno,
 - o ukinitve ali prekinitve dejavnost javne službe ali tržne dejavnost zaradi odločitev ustanovitelja.

Za primer: V letu 2019 planiramo izvedbo investicije z menjavo pristopnega sistema, ki kontrolira vstope in zaklepanje vrat ter omaric na celotnem objektu, kar bo terjalo zaprtje objekta bazena za vsaj 3 tedne. V mesecu avgustu in tako ocenjujemo, da bo izpad prihodka cca. 8.000 € na javni službi (po podatkih iz 2018).

- **Kontrolo in pregled nad celotnimi stroški morata voditi ustanovitelj in izvajalec javne službe usklajeno in v dogovoru.**

UKREP: Javni zavod pošlje mesečno poročilo o izvajanju, finance občine Ruše pošljejo mesečno poročilo o realizaciji iz proračuna in kvartalno določimo termine sestankov med Občinsko upravo in vodstvom Javnega zavoda CEZAM za pregled porabe in morebitnih izboljšav ali popravkov.

3. UPRAVLJANJE ZUNANJIH ŠPORTNIH POVRŠIN JE POTREBNO ORGANIZACIJSKO IN FINANČNO LOČITI V PRORAČUNU IN FINANČNIH NAČRTIH JAVNEGA ZAVODA

V letu 2018 je bilo v poletni sezoni na zunanjih površinah izvedenih 65 različnih dogodkov in aktivnosti s preko 12.000 dnevnimi in občasnimi obiskovalci, v zimski sezoni na drsališču 43 dogodkov s 8200 obiskovalci in na Čolnarni ob Dravi 24 veslaških ter družabnih prireditev.

V primeru dogovora z lastnikom v 2019 bo Javni zavod prevzel v upravljanje naslednje zunanje športne površine in aktivnosti:

- Prezem v upravljanje Čolnarne na Dravi,
 - o Veslanja na Dravi (četrtkova veslanja za občane, tečaji veslanja, dogodki)
 - o Upravljanje in promocija splava skupaj s TD Maribor
 - o Urejanje in promocija prostorov za piknik
 - o Različni družabni dogodki na Dravi
- Prezem v upravljanje Streetworkout in Zunanji fitnes (skrb za objekta, redni obhodi, promocija in dogodki)
- Izvedba Drsališča v sezoni 2019/20 (organizacija, postavitve, obratovanje in program).

V ta namen predlagamo prerazporeditev 1 vzdrževalca na zunanjih športnih površinah in premestitev 1 organizatorja športnih programov na področje upravljanja z zunanjimi površinami, z naslednjimi zadolžitvami:

- **Vzdrževalec na zunanjih športnih površinah, ki bo:**

Izvajal program obratovanja in vzdrževanje infrastrukture (zunanjih objektov in inštalacij), pregledoval stanje športnih objektov, športnih naprav in prevoznih sredstev, obveščal o stanju športnih objektov, športnih naprav in delovnih sredstev, opravljal izvajalska dela pri rednem obratovanju in vzdrževanju športne infrastrukture, pomagal pri izvajanju izvajalskih del pri popravilih instalacij in druga popravila, zagotavljal varno delovanje in uporabe športne infrastrukture, skrbel za tehnično pripravo objektov, naprav in opreme za vadbe, tekmovanja in prireditve, skrbel za urejenost okolice zavoda, urejal zunanje zelene površine, izpolnjeval evidence o obratovanju in vzdrževanju športne infrastrukture (objektov), izvajal ukrepe s področja varstva pri delu in požarne varnosti.

- **Organizator športnih programov, ki bo:**

Organiziral dogodke na zunanjih športnih površinah, drsališča, veslanja na Dravi, splavarstva, piknik prostorov. Koordinacija društev pri soorganizaciji prireditev (PUT, Merjasec Enduro, Vetrov Tek,) priprava ponudb in trženje programov, priprav športnikov, prijave na razpise in organizacijo športnih in zabavnih prireditev, tekmovanj in dogodkov na športnih površinah, koordinacija šolskega športa in organizacija šolskih tekmovanj, sodelovanje in koordinacija z društvi in izvajalci na dogodkih v soorganizaciji, pomoč društvom pri izvajanju javnih programov iz razpisov za šport in prostočasne aktivnosti, administrativna dela na področju športa, zagotavljanje urnikov in nemotenega delovanja športne infrastrukture, pomoč pri nadzoru nad poslovanjem športne infrastrukture, pomoč pri skrbi za športna igrišča, otroška igrišča in ostale objekte, skrb za tehnične preglede in registracijo vozila po predpisih, pomoč pri koordinaciji vzdrževanja športnih objektov, vodenje evidenc dogodkov in prireditev, nadzor nad delom zunanjih izvajalcev in zaposlenih.

Pri tem na trenutno stanje ne gre za dodatne zaposlitve, ampak za premestitev enega vzdrževalca in organizatorja, ki sta že zaposlena v zavodu in bi ga v proračunu ter finančnem ter kadrovskem načrtu prerazporedili na zunanje površine.

Predlog za razporeditev stroškov zaposlenih na zunanje površine v proračunu:

PREDLOG PLAČE IZVAJALCEV NA ZUNANJH POVRŠINAH		Vzdrževalec	Organizator	Skupaj
	ZUNANJE ŠPORTNE POVRŠINE	21.802,76 €	16.694,00 €	38.496,76 €
8120	Plače izvajalcev Javni zavod CEZAM	15.326,22 €	11.590,77 €	26.916,99 €
413300	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. Služb.	15.326,22 €	11.590,77 €	26.916,99 €
8121	Drugi osebni prejemki Javni zavod CEZAM	3.552,91 €	2.892,18 €	6.445,10 €
413300	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. Služb.	3.552,91 €	2.892,18 €	6.445,10 €
8122	Prispevki za plače Javni zavod CEZAM	2.545,20 €	1.924,86 €	4.470,07 €
413301	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. Služb.	2.545,20 €	1.924,86 €	4.470,07 €
8123	Premije kolektivnega zavarovanja Javni zavod CEZAM	378,42 €	286,19 €	664,61 €
413310	Tekoči transf. v jav.zavode -pokoljninsko zavarovanje	378,42 €	286,19 €	664,61 €

Tabela 12: Predlog za plače izvajalcev na zunanjih površinah.

Le ti se ločijo od izvajalcev na Programih športa v Javnem zavodu CEZAM in odštejejo iz skupnega predloga za proračun. **V primeru, da to ni mogoče je potrebno številke za končni predlog sešteti.**

PREDLOG PLAČE IZVAJALCEV OBJEKT BAZENA		Real. 2018	Prorač. 2019	Predlog 2019
18059001	Programi športa* OBJEKT BAZENA	191.486,73 €	183.200,00 €	202.258,47 €
8120	Plače izvajalcev Javni zavod CEZAM	140.012,49 €	135.000,00 €	144.883,66 €
413300	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. služb	140.012,49 €	135.000,00 €	144.883,66 €
8121	Drugi osebni prejemki Javni zavod CEZAM	24.765,52 €	23.000,00 €	29.736,86 €
413300	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. služb	24.765,52 €	23.000,00 €	29.736,86 €
8122	Prispevki za plače Javni zavod CEZAM	23.251,68 €	21.800,00 €	24.060,63 €
413301	Tekoči transf. v jav.zavode in druge izvajal. jav. služb	23.251,68 €	21.800,00 €	24.060,63 €
8123	Premije kolektivnega zavarovanja Javni zavod CEZAM	3.457,04 €	3.400,00 €	3.577,31 €
413310	Tekoči transf. v jav.zavode -pokoljninsko zavarovanje	3.457,04 €	3.400,00 €	3.577,31 €

Tabela 13: Predlog plače izvajalcev na objektu.



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM
Mariborska cesta 31, 2342 Ruše



OBČINA RUŠE
ŽUPANJA, OBČINSKA UPRAVA
Trg vstaje 11
2342 Ruše

Ruše, 24. 9. 2019

ZADEVA: PREDVIDENA REALIZACIJA POSLOVANJA ZAVODA DO KONCA LETA 2019 PO FINANČNEM NAČRTU FN-1, POJASNILA ZA Odstopanja IN PREDLOGI SANACIJSKIH UKREPOV

Spoštovani,

Referenčni finančni načrt Javnega zavoda CEZAM je trenutno v gradivu Plana dela 2019 na 5. redni seji OSOR priložen Finančni načrt 2019-1 (v nadaljevanju FN-1), na katerega je Občinski svet občine Ruše dal pozitivno mnenje. FN-1 predvideva v veljavnem proračunu Občine Ruše 2019 določeno višino sredstev za financiranje javne službe zavoda v višini 404.200,00 EUR po tabeli »Sredstva za CEZAM«, ki jo je kot prilogo gradivu za 5. redno sejo OSOR predložil ustanovitelj.

Pred pripravo predvidene realizacije finančnega načrta do konca leta je bilo nujno, da zavod izvede največji projekt v letu 2019 in sicer Festivalu Letni oder Ruše (potekal med 16. in 24. avgustom 2019), katerega realizacijo zaradi same narave projekta (izvedba prireditev na zunanjem prizorišču ter odvisnost prihodkov od vremena) je po izkušnjah preteklih let nemogoče predvideti ali napovedati v celoti.

Tako vam v nadaljevanju pošiljamo:

- Finančni načrt FN-1 2019 s predvideno realizacijo do konca leta (pripravljeno na osnovi realizacije od 1. 1. do 31. 8. 2019)
- Ugotovitve in pojasnila k odstopanjih predvidene realizacije od finančnega načrta FN - 1
- Predloge za sanacijske ukrepe za zagotovitev ustreznega poslovanja zavoda v letu 2019

Lep pozdrav,

PRILOGE: kot navedeno

Javni zavod Cezam Ruše
Tomi Presnik, direktor



POJASNILA K FINANČNEM NAČRTU IN PREDVIDENI REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA FN-1 DO KONCA LETA 2019

Po pregledu realizacije od 1. 1. do 31. 8. 2019 in predvidenih stroškov do konca poslovnega leta lahko že zelo natančno predvidimo končno realizacijo finančnega načrta zavoda, ki po predvideni realizaciji ob nespremenjenih pogojih financiranja in upravljanja do konca leta 2019 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini - 63.107,00 EUR.

Ključna razloga za napovedan presežek sta:

- Prevelika obremenitev javne službe bazena z najemnino, materialnimi stroški in tekočim vzdrževanjem objekta pokritega bazena, kar je v letih 2017 in 2018 povzročilo presežek odhodkov zavoda (predstavljeno ustanovitelju v analizi in predlogu za ureditev financiranja iz dne 9. 4. 2019, letnem poročilu zavoda za leti 2017 in 2018 ter večih dopisih in usklajevanjih z ustanoviteljem).
- Neupoštevanje predlogov zavoda po kadrovskih potrebah za izvajanje javne službe in zakonskih povečanj stroškov dela (kolektivnih in rednih napredovanj, povišanj minimalne plače in povišanj prispevkov PDPZ) pri planiranih sredstvih za plače, pri čemer je ustanovitelj zavzel jasno stališče, da ukrepi odpuščanja zaposlenih za uskladitev stroškov plač niso dopuščeni.

PREDPOSTAVKE UPOŠTEVANE PRI PRIPRAVI OCENE KONČNE REALIZACIJE

Pri oceni realizacija prihodki s strani proračuna Občine Ruše v dokumentu FN-1 predvidevajo realizacijo v skupni višini 404.200,00 EUR, pri čemer je v vsakem primeru nujna ustrezná prerazporeditev sredstev znotraj veljavnega proračuna iz postavk, ki ne predvidevajo realizacije v predvidenem obsegu na postavke, kjer sredstva manjkajo.

Upoštevane predpostavke na odhodkovni strani:

- Da ostane najemnina za objekt bazena na previsokem nivoju do konca leta.
- Ohranimo število zaposlenih na javni službi na nivoju iz 1. 9. 2019.

UTEMELJITVE IN SANACIJSKI PREDLOGI

1. PREDLOG: POVEČANJE POTREBNIH SREDSTEV ZA PLAČE

Sredstva za plače in druge prejemke zaposlenih so v FN-1 bila predvidena v višini 303.679,00 EUR od česar je bilo iz proračuna Občine Ruše predvidenih sredstev za plače na dejavnosti javne službe v skupni višini 293.700,00 EUR. Trenutna realizacija za preprečitev odpuščanja zaposlenih na javni službi v zavodu predvideva 354.891,00 EUR sredstev, kar pomeni razliko od predvidenih sredstev v višini 51.212,00 EUR.

Razlogi za presežek predvidene realizacije nad planiranimi sredstvi so:

1. Pri planiranju proračuna iz naslova stroškov dela s strani ustanovitelja niso bile upoštevane kadrovske potrebe za izvedbo javne službe, zakonska napredovanja (predpisana z novo kolektivno pogodbo in redna napredovanja v skladu z ZJU), dvig minimalne plače in dvig premij kolektivnih zavarovanj za zaposlene PDPZ na nacionalnem nivoju.
2. Ustanovitelj pri refundacijah ni financiral sprememb osebnih dohodkov zaposlenih, katerih dvig je bil posledica sprejema nove sistemizacije, ki je stopila v veljavo 1. 1. 2019 s tem in do danes z izvajalcem javne službe ni razčistil razlogov za zmanjšano mesečno financiranje osebnih dohodkov h uskladitvi katerega je bil pozvan v dopisu iz dne 6. 3. 2019.
3. Vodstvo ustanovitelja je v večih usklajevanjih ter na 5. redni seji OSOR jasno izrazilo nasprotovanje ukrepu odpuščanja zaposlenih v javnem zavodu z namenom zmanjšanja realizacije in podal zagotovila, da bodo v izogib takšnim ukrepom potrebna sredstva za plače zagotovljena pri rebalansu proračuna. Navedeno je tudi razlog zakaj vodstvo zavoda pred današnjim dnem ni začelo z ukrepi odpuščanja zaposlenih na javni službi.

V letu 2019 sta kolektiv že zapustila 2 sodelavca in se je število zaposlenih na javni službi v zavodu zmanjšalo na 14. Hkrati z zmanjšanjem zaposlenih in sredstev za plače, pa je bila s 1. 9. 2019 zavodu v upravljanje predana dodatna dejavnostjo na športu (fitnes) in sodelavci javnega zavoda skrbijo za koordinacijo ter podporo prireditvev v občini, ki niso bila predvidena ali določena v planu Javnega zavoda, kar organizacijsko še dodatno obremenjuje zavod.

Preostali zaposleni so tako nujno potrebni za nadaljevanje dejavnosti javne službe, saj v nasprotnem primeru zavod od 1. 11. 2019 več ne bo sposoben upravljati objekta pokritega bazena, na kar je ustanovitelj že bil opozorjen v dopisu iz dne 11. 9. 2019.

Predlog za sanacijo:

- Kot sanacijski ukrep predlagamo, da se pri rebalansu finančnega načrta Javnega zavoda FN-1 skupna sredstva za plače zaposlenih ustrezno prilagodijo planirani realizaciji v FN-1 v višini 354.891,00 EUR.

S tem, da se delež sredstev, ki zajema zakonsko predpisane dvige stroškov dela (kolektivna in redna napredovanja, dvig minimalne plače in dvig kolektivnih zavarovanj) dodatno zagotovi iz proračunskih postavk, ki trenutno niso zajeta v višini 37.000,00 EUR in jih ustanovitelj zagotovi s prerazporeditvijo sredstev na konte plač v proračunu iz nerealiziranih odhodkov na drugih postavkah proračuna, preostala sredstva v višini 14.212,00 EUR bo zagotovil zavod iz lastnih prihodkov oz. presežka ustvarjenega na tržni dejavnosti.

2. PREDLOG: PRILAGODITEV NAJEMNINE POKRITEGA BAZENA

Pri postavki **Izdatki za blago in storitve za izvajanje Javne službe alineja Programski in materialni stroški** v finančnem načrtu trenutno kažejo večje odstopanje od finančnega načrta FN-1 s predvideno realizacijo v višini 360.000,00 EUR, kar je 44.955,00 EUR več od planiranih 315.045,00 EUR.

Razlog za to je, da je bila pri usklajenem predlogu FN-1 predvidena zmanjšana najemnina za objekt pokritega bazena (kar je bilo z občinsko upravo usklajeno pri pripravi predloga plana dela za leto 2019 v mesecu juliju 2019 in na kar je bilo že predlagano skupaj s pripombami na osnutek pogodbe v dopisu iz 19. 9. 2019). Finančni načrt FN-1 namreč predvideva obremenitev zavoda z najemnino pokritega bazena v skupni višini 83.493,00 EUR s čemer bi kompenzirali neustrezno nastavljeno financiranje javne službe v objektu pokritega bazena in preprečili presežke odhodkov nad prihodki in večanja dolga iz naslova neplačanih najemnin, kar se je zgodilo že v letih 2017 in 2018 in na kar je ustanovitelj že bil opozorjen v letnih poročilih zavoda za leti 2017 in 2018 ter je bila problematika izpostavljena v večih dopisih in usklajevanjih z ustanoviteljem tekom leta 2019.

Predlog za sanacijo obsega naslednja ukrepa:

- Zavod bo zmanjšal splošne stroške delovanja s prihranki pri nabavi pisarniškega in posebnega materiala ter tekočega vzdrževanja v višini 12.226,00 EUR.
- Ustanovitelj bo zmanjšal letno najemnino za objekt pokritega bazena na nivo predviden v FN-1 v skupni višini 44.134,00 EUR.

3. PREDLOG: REFUNDACIJA TEKOČIH STROŠKOV OBJEKTA NA MARIBORSKI 31 PO REALIZACIJI

V FN – 1 ni predvideno, da bo zavod manjko pri tekočih stroških prostorov na Mariborski 31 pokrili iz lastnih prihodkov, saj je od ustanovitelja prejel zagotovilo, da bodo stroški refundirani v višini končne realizacije po zahtevkih.

Predlog za sanacijo je že dal ustanovitelj sam in predvideva ukrep:

- Ustanovitelj zagotovi sredstva po refundaciji v skladu s končno realizacijo stroškov ob zaključku leta.

4. RAZPOREDITEV PRESEŽKA TRŽNE DEJAVNOSTI

Presežek / dobiček na tržni dejavnosti v letu 2019 bo po planu na koncu leta 2019 znašal 17.254,00 EUR in bo razporejen za pokrivanje stroškov delovanja javne službe, za katere ustanovitelj ne zagotavlja potrebnih namenskih sredstev. Presežek je že predviden v realizaciji FN-1.

Zahtevano pojasnilo iz dopisa številka 014-0006/2019-29: Večji dobiček na tržni dejavnosti v letošnjem letu je pripisati primanjkljaju kadrov v gostinstvu in pokrivanju urnikov dela z manj zaposlenimi, kar trenutno sicer vpliva ugodno na rezultat, povzroča pa velike preobremenitve zaposlenih, kar pa dolgoročno žal ne bo vzdržno. Drugi razlog boljšega rezultata pa so sprotna pogajanja z dobavitelji, pri katerih smo zaradi povečanega obsega nabave v letih 2017 in 2018 v letošnjem letu lahko dosegli boljše nabavne cene ter s tem večji dobiček.

Tržna dejavnost zavoda zraven poslovanja Bazen Bara pokriva tudi dejavnost masaž na športnem parku, kateri se stroški se še vedno obračunavajo glede na velikost prostora. Na končni rezultat tržne dejavnosti vpliva tudi delež stroškov masažne sobe, kjer je predvidena realizacija – 1.937,00 EUR. V vsakem primeru končna realizacija v višini 30.000,00 EUR, kot je bila ocenjena v omenjenem dopisu ni realna ali mogoča, končni predviden rezultat 17.254,00 EUR pa je dober.

Pri tem predlagamo, da ustanovitelj iz vseh ostalih postavk proračuna viške sredstev, kjer realizacija ne bo dosegla plana prerazporedijo na ustrezne postavke, kjer sredstva manjkajo.

Prosimo za upoštevanje predlogov ter uskladitev novih izhodišč za poslovanje zavoda, saj bo le tako lahko zavod zaključil poslovno leto v skladu z zakonskimi določili.

Zavod bo še naprej posloval po načelu dobrega gospodarja in v primeru, da bi ustvaril presežek prihodkov nad odhodki višek sredstev namenil za pokrivanje izgube iz preteklih let ter dolga do ustanovitelja.

Javni zavod Center za mlade Ruše - CEZAM

2. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019

Prihodki in odhodki določenih uporabnikov po načelu nastanka poslovnega dogodka v EUR

	Realizacija 2017	Realizacija 2018	Finančni načrt FN-1	Indeks 2019/2018	Predvidena realizacija 2019	Indeks Realizacija/ Načrt
	1	2	3	3/2	5	5/3
I. SKUPAJ PRIHODKI (1.+ 2.)	914.299	999.116	893.355	89,41	896.374	1,00
1. PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	759.277	819.791	713.355	87,02	716.374	1,00
A. PRIHODKI IZ SREDSTEV JAVNIH FINANC	470.669	533.505	439.995	82,47	439.695	1,00
a. Prejeta sredstva iz proračuna Občine Ruše	392.043	445.557	404.200	90,72	404.200	1,00
1. OBČINA RUŠE						
1.1. Sredstva za plače zaposlenih (bruto plače in dodatki, drugi osebni prejemki, prispevki delodajalca, premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja)	289.706	309.940	293.700	94,76	293.700	1,00
1.1.1 PREDLOG: Povišanje mase plač zakonska napredovanja in razširitev dejavnosti*			0		0	
1.2. Sredstva za izdatke za blago in storitve za izvajanje javne službe	102.337	135.617	101.500	74,84	110.500	1,09
1.3. Sredstva za nakup opreme in investicijsko vzdrževanje	0	0	9.000		0	0,00
1.4. Sredstva za štipendije						
1.5. Sredstva za investicije						
Skupaj 1.	392.043	445.557	404.200	90,72	404.200	1,00
*Skupaj 1. PREDLOG: Povišanje mase plač zakonska napredovanja in razširitev dejavnosti						
2. MINISTRSTVO ZA KULTURO						
2.1. Sredstva za plače zaposlenih (bruto plače in dodatki, drugi osebni prejemki, prispevki delodajalca, premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja)						
2.2. Sredstva za izdatke za blago in storitve za izvajanje javne službe	3.250	4.052	5.000	123,39	5.000	1,00
2.3. Sredstva za nakup opreme in investicijsko vzdrževanje						
2.4. Sredstva za projekte						
2.5. Sredstva za štipendije						
2.6. Sredstva za investicije						
Skupaj 2.	3.250	4.052	5.000	123,39	5.000	1,00
3. DRUGI PRIHODKI IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA :						
3.1. Sredstva za javna dela, ki jih prispeva Zavod za zaposlovanje	43.107	37.185	0	0,00	0	
3.2. Sredstva za program Urada RS za mladino	8.308	10.795	10.795	100,00	10.795	1,00
3.3. Sredstva za družbeno koristno delo Center za socialno delo	178	0	0		0	
3.4. Sredstva Fundacije za šport	0	0	0		1.700	
Skupaj 3.	51.593	47.980	10.795	22,50	12.495	1,16
b. Prejeta sredstva iz drugih občinskih proračunov in javnih zavodov	0	0	0		0	
b.1. Sredstva za plače zaposlenih (bruto plače in dodatki, drugi osebni prejemki, prispevki delodajalca, premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja)						
b.2. Sredstva za izdatke za blago in storitve						
b.3. Sredstva za nakup opreme in investicijsko vzdrževanje						
b.4. Sredstva za projekte						
b.5. Sredstva za štipendije						
b.6. Sredstva za investicije						
b.7. Sredstva za javna dela						
Druga prejeta sredstva iz javnih virov (c, d, e, f):						
c. Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja						
d. Prejeta sredstva iz javnih skladov in agencij (Agencija Movit)	23.784	20.197	20.000	99,03	18.000	0,90
e. Prejeta sredstva iz proračunov iz naslova tujih donacij						
f. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (LAS)		15.720				
B. DRUGI PRIHODKI ZA IZVAJANJE DEJAVNOSTI JAVNE SLUŽBE						
1. Prihodki od prodaje blaga in storitev iz naslova izvajanja javne službe:	283.878	281.336	268.860	95,57	273.029	1,02
* vstopnice in abonmaji KULTURA	58.629	33.273	33.300	100,08	43.000	1,29
* vstopnice BAZEN	126.410	143.539	133.000	92,66	133.000	1,00
* vstopnice KEGLJIŠČE	24.332	22.001	24.000	109,09	22.337	0,93
* vstopnice WELLNESS	14.869	25.446	26.000	102,18	25.000	0,96
* vstopnice DRSALIŠČE	8.050	14.570	14.600	100,21	6.306	0,43
* vstopnice FITNES	0	0	3.000		2.000	0,67
* prodaja blaga BAR PRIREDITVE	6.451	11.577	11.600	100,20	20.245	1,75
* oddaja prostorov in opreme	17.156	7.630	2.880	37,75	2.980	1,03
* sredstva sponzorjev za javno službo	13.299	14.917	14.000	93,85	13.661	0,98
* članarine, prijavnine (ŠPORT RUŠE KARTICA, tekmovanja)	2.586	4.158	3.000	72,15	2.000	0,67
* drugi prihodki (prefakturiranje,...)	12.096	4.227	3.480	82,33	2.500	0,72
2. Prejete obresti						
3. Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend						
4. Drugi tekoči prihodki						
5. Kapitalski prihodki						
6. Prejete donacije:	4.730	4.950	4.500	90,91	3.650	0,81
* domače	4.730	4.950	4.500	90,91	3.650	0,81
* tuje						
* za odpravo posledic naravnih nesreč						
7. Prejeta sredstva iz proračuna EU						
8. Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij						
Skupaj B.	288.608	286.286	273.360	95,48	276.679	1,01
2. PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV NA TRGU						

	Realizacija 2017	Realizacija 2018	Finančni načrt FN-1	Indeks 2019/2018	Predvidena realizacija 2019	Indeks Realizacija/ Načrt
1. Prihodki od prodaje blaga in storitev na trgu:	154.630	179.325	180.000	100,38	180.000	1,00
* bar	154.589	177.785	180.000	101,25	180.000	1,00
* masaže	41	1.540	0	0,00	0	
2. Prejete obresti						
3. Prihodki od najemnin, zakupnin, drugi prihodki od premoženja	392	0	0		0	
4. Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend						
5. Drugi tekoči prihodki, ki ne izhajajo iz javne službe						
Skupaj 2.	155.022	179.325	180.000	100,38	180.000	1,00
II. SKUPAJ ODHODKI (1. + 2.)						
	938.086	1.035.924	893.355	0,86	959.481	1,07
1. ODHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	785.745	861.694	721.448	83,72	796.736	1,10
A. in B. PLAČE, PRISPEVKI DELODAJALCA IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	335.521	370.228	309.449	83,58	361.008	1,17
1. ZAPOSLENI, KI JIH FINANCIRA OBČINA RUŠE IN LASTNI VIRI						
a. Plače in dodatki	209.011	234.211	219.350	93,65	263.791	1,20
* od tega dodatki za delo v posebnih pogojih - podkonto 400002						
b. Regres za letni dopust	12.463	15.182	14.340	94,45	16.502	1,15
c. Povračila in nadomestila	19.968	20.147	18.140	90,04	21.819	1,20
d. Sredstva za delovno uspešnost povečan obseg dela						
e. Sredstva za nadurno delo						
f. Plače za delo nerezidentov po pogodbi						
g. Drugi izdatki zaposlenim (jubiljne nagrade, odpravnine, solidarnostne pomoči)	4.309	578	10.529	1.823,14	3.000	0,28
Skupaj bruto plače (a+d+e+f)	209.011	234.211	219.350	93,65	263.791	1,20
Skupaj drugi osebni prejemki (b+c+g)	36.741	35.907	43.009	119,78	41.321	0,96
Skupaj prispevki za socialno varnost (vključno s premijami kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja)	35.927	44.064	41.320	93,77	49.779	1,20
od tega premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja - podkonto 401500	1.645	5.558	5.200	93,56	6.498	1,25
Skupaj 1.	281.679	314.183	303.679	96,66	354.891	1,17
2. ZAPOSLENI, KI SO FINANCIRANI IZ DRUGIH VIROV IN ZAVOD ZA ZAPOSLOVANJE						
vir: Zavod RS za zaposlovanje - javna dela, tržni prihodki za opravljanje javne službe - drsališče						
a. Plače in dodatki	38.891	40.851	3.780	9,25	4.401	1,16
b. Regres za letni dopust	2.952	3.212	300	9,34	350	1,17
c. Povračila in nadomestila	5.576	4.958	600	12,10	340	0,57
d. Sredstva za delovno uspešnost						
e. Sredstva za nadurno delo						
f. Plače za delo nerezidentov po pogodbi						
g. Drugi izdatki zaposlenim (jubiljne nagrade, odpravnine, solidarnostne pomoči)	0	0	0		0	
Skupaj bruto plače (a+d+e+f)	38.891	40.851	3.780	9,25	4.401	1,16
Skupaj drugi osebni prejemki (b+c+g)	8.528	8.171	900	11,02	690	0,77
Skupaj prispevki za socialno varnost (vključno s premijami kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja)	6.423	7.023	1.090	15,52	1.026	0,94
Skupaj 2.	53.842	56.045	5.770	10,30	6.116	1,06
C. IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE (Priloga C)						
C.1. Splošni stroški delovanja	60.836	82.337	87.954	106,82	75.728	0,86
C.2. Programski materialni stroški	388.233	409.129	315.045	77,00	360.000	1,14
C.3. Stroški izvajanja projektov (ki jih ne (so)financira Občina Ruše)	0	0	0		0	0,00
Skupaj C.	449.068	491.466	402.999	82,00	435.728	1,08
D. + E. PLAČILA DOMAČIH IN TUJIH OBRESTI						
F. SUBVENCIE						
G. TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPOD.						
H. TRANSFERI NEPROF. ORG. IN USTANOVAM						
I. DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERJI						
J. INVESTICIJSKI ODHODKI	1.156	0	9.000		0	0,00
2. ODHODKI IZ NASLOVA PRODAJE BLAGA IN STORITEV NA TRGU						
A. in B. PLAČE, PRISPEVKI DELODAJALCA IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	49.431	62.379	62.110	99,57	46.402	0,75
C. IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE						
C.1. Pisarniški in splošni material in storitve	3	387	390	100,78	0	0,00
C.2. Posebni material in storitve	2.316	2.369	2.384	100,63	293	0,12
C.3. Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	6	0	0		22	
C.4. Prevozni stroški in storitve	0	0	0		0	
C.5. Izdatki za službeno potovanje	0	0	0		0	
C.6. Tekoče vzdrževanje	947	268	272	101,49	11	0,04
C.7. Najemnine in zakupnine	13.095	13.215	13.220	100,04	13.258	1,00
C.8. Kazni in odškodnine	0	0	0		0	
C.9. Drugi operativni odhodki	86.543	95.612	93.531	97,82	102.760	1,10
C.10. Odpis terjatev						
Skupaj C.	102.910	111.851	109.797	98,16	116.344	1,06
Skupaj 2. (A.+B.+C.)	152.341	174.230	171.907	98,67	162.746	0,95

Realizacija 2017	Realizacija 2018	Finančni načrt FN-1	Indeks 2019/2018	Predvidena realizacija 2019	Indeks Realizacija/ Načrt
---------------------	---------------------	------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------------------

III. / 1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	0	0	0	0	0
-----------------------------------------	---	---	---	---	---

III. / 2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	23.787	36.808	0	0,00	63.107
-----------------------------------------	--------	--------	---	------	--------

IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN NALOŽB					
V. DANA POSOJILA IN NALOŽBE					
VI/1. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	0	0	0	0	0
VI/2. DANA MINUS PREJETA POSOJILA	0	0	0	0	0
VII. ZADOLŽEVANJE					
VIII. ODPLAČILA DOLGA					
IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	0	0	0	0	0
X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-23.787	-36.808	0	-63.107	
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH					



Javni zavod Center za mlade Ruše – CEZAM
Mariborska cesta 31, 2342 Ruše



OBČINA RUŠE
OBČINSKA UPRAVA
Trg vstaje 11
2342 Ruše

Ruše, 19. 9. 2019,

ZADEVA: PRIPOMBE IN PREDLOGI NA OSNUTEK POGODBE O NAJEMU POKRITEGA BAZENA S SPREMLJAJOČIMI PROSTORI

Spoštovani,

Pošiljamo pripombe in predloge na 30. 8. 2019 posredovan osnutek pogodbe o Najemu pokritega bazena s spremljajočimi prostori.

1. OPREDELITEV OBVEZNOSTI NAJEMODAJALCA - 4. člen

Najemodajalec se v predlogu pogodbe zavezuje, da bo neposredno dobaviteljem redno plačeval vse stroške v zvezi z obratovanjem nepremičnine, pri čemer so ti v pogodbi taksativno naštet.

Pogodba v nadaljevanju določa, da gredo materialni stroški (potrošni material in storitve) v celoti v breme najemnika, prav tako stroški tekočega vzdrževanja.

Ker je od razjasnitve ter razmejnitve navedenih stroškov (čigar breme po predlogu predstavljajo) posledično odvisen poslovni rezultat najemnika in izvajalca javne službe, je nujno, da se doda pogodbeni določila, ki klasificira materialne stroške in storitve ter stroške tekočega vzdrževanja (podobno kot so naštet pri obratovalnih stroških).

Hkrati s tem je potrebno določiti maksimalno višino obeh navedenih kategorij stroškov, do katere le-ti še zapadejo v obveznost najemnika, saj bo v nasprotnem primeru spet odprta možnost za prekomerne obremenitve najemnika s stroški objekta in posledično neustrezno poslovanje. Namreč le tako bosta ustanovitelj in izvajalec javne službe lahko planirala ustrezno poslovanje ter financiranje javnega zavoda.

Predlog s strani najemnika je, da se natančno opredeli kateri stroški spadajo v posamezno kategorijo in na osnovi realizacije navedenih kategorij stroškov v preteklosti določi maksimalna višina do katere še le-ti padejo v breme izvajalca javne službe.

PREDLOG ZA DOPOLNITEV: 4. člen – 2. odstavek

1. alineja: Da gredo v breme najemnika materialni stroški in storitve, ki obsegajo najem bazenskega sesalca za čiščenje bazena, najem čistilnega stroja za čiščenje objekta, vzorčenje in testiranje kopalne vode in razna kemična sredstva za čiščenje kopalne vode do skupne višine 28.000,00 EUR v poslovnem letu.

2. alineja: Da gredo v breme najemnika stroški tekočega vzdrževanja objekta, ki pomeni sprotno (redno) nego, zamenjavo manjših delov in popravila manjših vrednosti, da bi se preprečile večje okvare, stroški pa se obračunavajo sproti in v dejanski višini ter nastajajo praviloma vsako obračunsko obdobje (vsako poslovno leto) do skupne višine 14.000,00 EUR v poslovnem letu.

Pri čemer se bo zavod še naprej trudil delati po načelu dobrega gospodarja ter za vse navedene stroške ter postavke redno preverjal cene ter iskal možnosti prihranka oz. znižanja stroškov le-teh.

Utemeljitev maksimalne višine navedenih stroškov je v realizaciji zadnjih 2h let ter planu za 2019, kar je predstavljeno v naslednji tabeli:

OBREMENITVE POSLOVANJA JAVNE SLUŽBE	Realizacija (9 mesecev) 2017	Realizacija 2018	Plan 2019
Materialni stroški in storitve	13.766,27 €	26.149,69 €	27.400,00 €
Tekoče vzdrževanje objekta in opreme	12.180,73 €	12.088,16 €	13.693,56 €

2. ZAVAROVANJE NEPREMIČNINE: 5. člen

Predlagamo, zraven obstoječega zavarovanja lastnik objekta tudi zavaruje peči, strojnico, whirlpool, razlitje vode, vandalizem ter školjki velikega in malega bazena in ostalo opremo večje vrednosti, ki trenutno ni zajeta v zavarovalnih policah in katere popravilo ali zamenjava lahko predstavlja večji strošek.

3. VIŠINA NAJEMNINE: 7. člen

Predlagano znižanje najemnine na 8.350,00 EUR mesečno ob ostalih predlogih (prevzem celotnih stroškov tekočega vzdrževanja in materialnih stroškov) v letu 2019 ni dovolj, kar je očitno iz poročil iz let 2017 in 2018, ter je bilo v predlogih za ureditev financiranja in vseh dosedanjih usklajevanjih že izpostavljeno.

Trenutno je zaradi nespremenjenih pogojev do meseca septembra 2019 nujno reševanje financiranja poslovanja v letu 2019 saj je ob preteku večine leta ob enakih pogojih ponovno nemogoče zagotoviti pozitivno poslovanje javne službe, kljub predlagani višini najemnine. V finančnem načrtu 2019-1, ki je bil z občinsko upravo usklajen ter na katerega je Občinski svet Občine Ruše dal pozitivno mnenje, je predvidena letna obremenitev zavoda z najemnino pokritega bazena v višini 77.979,00 € z namenom zagotovitve ustreznega delovanja javne službe v skladu z veljavnimi predpisi.

PREDLOG:

Do meseca septembra 2019 je najemnik prejel račune za najemnino v višini 82.600 €, kolikor je na osnovi polletne realizacije in predvidenega gibanja prihodkov ter odhodkov za leto 2019, že več kot je ob danih pogojih Javni zavod sposoben pokriti.

Na podlagi finančnega načrta ter predvidene realizacije v letu 2019 (tabela v nadaljevanju) predlagamo, da ustanovitelj z namenom zagotovitve ustreznega poslovanja izvajalca javne službe ali v pogodbi ali drugim ustreznim pravnim aktom v letu 2019 oprosti izvajalca javne službe plačila najemnine za objekt za obdobje 4-ih mesecev in sicer v obdobju od 1. 9. 2019 do 31. 12. 2019.

Za osnovno izhodiščno najemnino v pogodbi pa predlagamo znesek 8.000,00 EUR mesečno, kar je razvidno iz tabele v nadaljevanju, kar pa bo zavod sposoben plačevati od leta 2020 naprej.

JAVNI ZAVOD CEZAM - ŠPORT					
NAJEMNINA POSLOVNIH PROSTOROV JAVNA SLUŽBA	REALIZACIJA 2017	REALIZACIJA 2018	PLAN 2019	REALIZACIJA 1-6	Indeks
najemnina posl.prostorov BAZEN	64.428,00 €	64.597,00 €	41.123,00 €	32.214,00 €	78,34
najemnina posl.prostorov KEGLIŠČE	21.063,00 €	21.062,00 €	13.412,00 €	10.531,50 €	78,52
najemnina posl.prostorov WELLNESS	17.346,00 €	17.344,00 €	11.044,00 €	8.673,00 €	78,53
najemnina posl.prostorov ŠPR splošno (namesto fitnessa)	8.673,00 €	8.670,00 €	5.524,00 €	4.336,50 €	78,50
Skupaj najemnina posl.prostorov JAVNA SLUŽBA	111.510,00 €	111.673,00 €	71.103,00 €	55.755,00 €	78,41
NAJEMNINA POSLOVNIH PROSTOROV TRŽNA DEJAVNOST	REALIZACIJA 2017	REALIZACIJA 2018	PLAN 2019	REALIZACIJA 1-6	Indeks
najemnina posl.prostorov BAR	11.151,00 €	11.151,00 €	11.151,00 €	5.575,50 €	50,00
najemnina posl.prostorov	1.239,00 €	1.239,00 €	1.239,00 €	619,50 €	50,00
Skupaj najemnina posl.prostorov JAVNA SLUŽBA	12.390,00 €	12.390,00 €	12.390,00 €	6.195,00 €	50,00
Skupaj najemnina posl.prostorov JAVNA SLUŽBA in TRŽNA DEJAVNOST	123.900,00 €	124.063,00 €	83.493,00 €	61.950,00 €	74,20
	MESEC	LETO			
Možna najemnina za leto 2019 - javna služba*	5.925,25 €	71.103,00 €			
Možna najemnina za leto 2019 - tržna dejavnost	1.032,50 €	12.390,00 €			
Skupaj za leto 2019	6.957,75 €	83.493,00 €			
	MESEC	LETO			
Najemnina za leto 2020 - javna služba**	6.925,25 €	83.103,00 €			
Najemnina za leto 2020 - tržna dejavnost	1.032,50 €	12.390,00 €			
Skupaj za leto 2020	7.957,75 €	95.493,00 €			

*planiran prihodek fitnes 3.000 €

**ob predpostavki, da se poveča prihodek na fitnesu za 12.000 €

OPOMBA: Tabela je pripravljena na podlagi knjižb po nastanku poslovnega dogodka in ne po denarnem toku.

4. OBRAČUNAVANJE NAJEMNINE: 7. člen

V pogodbi sta najemnik in najemodajalec določila, da s sklenitvijo aneksa uskladita spremembo vrednosti najemnine, pri čemer ni ne določeno ali določljivo, kateri parametri bi lahko vplivali na spremembo višine najemnine ter o kakšnem obsegu spremembe višine bi lahko šlo. Prav to je v preteklosti že večkrat povzročalo težave pri poslovanju najemnika, kadar je bila sposobnost izvajalca javne službe za ustvarjanja prihodkov, zaradi okoliščin na katere ni imel vpliva, prekinjena ali omejena.

Navedeni nastavek za spremembo višine najemnine mora biti kot varovalka, v kolikor se izkaže, da nastavljeni parametri razreza obratovalnih, materialnih in vzdrževalnih stroškov med strankama pogodbe niso smiselni oziroma ne omogočajo oziroma otežujejo izpolnitev obveznosti ene ali obeh strank, kar se je v letih 2017 in 2018 evidentno pokazalo, prav tako se že kaže v letu 2019.

Po dosedanjih izkušnjah je nujno potrebno s pogodbenimi določili jasno omogočiti prilagoditev in/ali oprostitev najemnine za izpad prihodkov v primerih, kadar je sposobnost izvajalca javne službe za poslovanje in s tem ustvarjanje prihodkov na določeni dejavnosti v objektu zmanjšana, omejena ali prekinjena iz razlogov na katere ne more vplivati.

PREDLOG ZA DOPOLNITEV 7. člen – 3. odstavek

Pogodbeni stranki se strinjata, da bosta ustrezno zmanjšala najemnino v primeru rednih ali izrednih dogodkov na katere najemnik ne more vplivati in imajo za posledico izpad prihodkov izvajalca javne službe oz. zaradi katerih je sposobnost najemnika za poslovanje (ter s tem ustvarjanje prihodkov na določeni dejavnosti) v objektu zmanjšana, omejena ali prekinjena,. Posebej določilo velja za naslednje vzroke prekinitve dejavnosti:

- *nenapovedane večje napake ali okvare na objektu ali opremi (strojelom),*
- *izvedbi večjih vzdrževalnih del ali investicij na objektu in opremi,*
- *ukinitev ali prekinitev dejavnost javne službe ali tržne dejavnost zaradi odločitev ustanovitelja.*

Oprostitev ali začasno zmanjšanje najemnine predlaga najemnik, osnova za določitev višine oprostitve najemnine je realizacija prihodkov na z izpadom ali omejitvijo prizadeti dejavnosti v enakem obdobju v preteklem letu, ki jo najemnik / izvajalec javne službe izkazuje z utemeljenim predlogom.

Prosim, da z dosedanjimi izkušnjami in podatki utemeljene predloge upoštevate ter uskladimo končni predlog pogodbe najkasneje do konca meseca septembra 2019. V primeru, da so potrebne dodatna pojasnila ali uskladitve smo vam vedno na voljo.

V upanju na upoštevanje predlaganih ukrepov, vas lepo pozdravljam.

Javni zavod Cezam Ruše
Tomi Prosnik
direktor

