



Številka: 032-0016/2023

Datum: 21. 3. 2023

**4. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 28. 3. 2023**

| | |
|--|--|
| ZADEVA: | GRADIVO ZA 6. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE |
| NASLOV: | PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU NAČRTU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2023 |
| PREDLAGATELJ: | STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O. |
| PРАВNA PODLAGA: | - Odlok o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št. 91/20) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17) |
| NAMEN: | Soglasje k poslovnemu načrtu 2023 |
| POROČEVALEC: | Tomaž Rihtaršič, direktor |
| STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE: | Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor predlaga v obravnavo in v potrditev Občinskemu svetu predlog Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2023. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Predlog Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o. za leto 2023. Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Poslovnega načrta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2023. |
| PREDLOG SKLEPA: | Predlagam, da občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasju k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2023. |

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

Priloge:

- Predlog sklepa
- Poslovno poročilo za leto 2023
- sklep NS SPK



PREDLOG SKLEPA

OBČINSKI SVET

Stari trg 29
Slovenske Konjice

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

S K L E P

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2023.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

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

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



POSLOVNI PLAN

STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o.

ZA LETO 2023

Slovenske Konjice, 15.01.2023

KAZALO VSEBINE:

| | |
|---|-------------|
| I. SPLOŠNI DEL | 3-4 |
| 1. Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. | 3 |
| 2. Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o..... | 4 |
| 3. Viri financiranja..... | 5 |
| 4. Smernice za oblikovanje plana..... | 5 |
| | |
| II. OPISNI IN FINANČNI PLANI 2023 | 6-21 |
| 1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih..... | 6 |
| A. Upravljanje z nepremičninami splošno (SM 400)..... | 6-8 |
| B. Vzdrževanje in upravljanje po individ. pogodbah (SM 300).... | 9-12 |
| C. Neprofitni najem (SM 111)..... | 12-13 |
| D. Investicijske nepremičnine in novogradnje (SM 520) | 13-16 |
| E. Ogrevanje (SM 600)..... | 16-18 |
| F. Uprava (SM 500)..... | 19 |
| 2. Finančni plan družbe..... | 20-21 |
| A. Terjatve..... | 20 |
| B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje..... | 21 |
| C. Komentar poslovnega izida podjetja..... | 21 |
| 3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih..... | 21 |
| | |
| III. ZAKLJUČEK | 22 |
| | |
| IV. TABELARIČNI PRIKAZ FINANČNEGA PLANA PODJETJA SKUPAJ IN PO POSAMEZNIH STM - priloga | |
| - Finančni plan družbe..... | 1-2 |
| - Upravljanje (SM 400) | 3-4 |
| - Vzdrževanje (SM 300) | 5-6 |
| - Neprofitni najem (SM 111)..... | 7-8 |
| - Novogradnje (SM 520) | 9-10 |
| - Ogrevanje (SM 600) | 11-12 |

I. SPLOŠNI DEL

1. Predstavitev osnovnih podatkov podjetja

| | |
|-------------------|--|
| Firma: | Stanovanjsko podjetje Konjice, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o. |
| Skrajšano ime: | Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. |
| Sedež: | Mestni trg 12, Slovenske Konjice |
| Matična številka: | 5968526 |
| Davčna številka: | 21649405 |
| TR : | 61000-0005277050 (Delavska hranilnica d.d.) 04001-0049305671 (NKBM d.d.) |
| Osnovni kapital: | 2.298.893,80 € (Občina Slovenske Konjice) |
| Telefon: | 03-759-27-16 |
| E-pošta: | info@spkonjice.si |
| Splet: | www.spkonjice.si |

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

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima sedemčlanski nadzorni svet, ki ga sestavlja šest članov, ki jih imenuje lastnik, ter enega predstavnika delavcev.

Člani nadzornega sveta so:

Branko Bračko –predsednik
Marko Cigler – namestnik predsednika
Aleksandra Vehovar
Vladimir Ribič
Anton Noner
Marjan Delič
Boštjan Tašner – predstavnik delavcev

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

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

2. Dejavnosti podjetja

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

Družba je registrirana za opravljanje sledečih dejavnosti:

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

3. Viri financiranja

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

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

4. Smernice za oblikovanje plana

V začetku leta bomo predali najemnikom 11 javnih najemnih z neprofitno najemnino stanovanj na Sp. Prelogah. Pripravili bomo vse potrebno za gradnjo večstanovanjskega objekta javnih najemnih stanovanj v Ločah, seveda v sodelovanju in ob podpori občine in sofinanciranju Stanovanjskega sklada RS. Za namen te gradnje bomo najeli tudi kredit, ki pa še ni v planu za leto 2023.

Pričeli smo z gradnjo prvega objekta v soseski Tepanjska vrata, katerega naj bi končali konec leta 2023. V planu še ni predvidene predaje stanovanj kupcem, kar je predvideno za pričetek leta 2024. Nadaljnjo dinamiko gradnje pa bomo prilagodili aktualnim tržnim razmeram in dejanskim potrebam. Prav tako bomo povpraševanju prilagodili tudi namen stanovanj, saj želimo poleg gradnje za trg del stanovanj nameniti tudi mladim družinam, del pa zadržati tudi kot najemna stanovanja s stroškovno najemnino. Ta zadnji del je seveda povezan z zagotovitvijo zadostnih finančnih sredstev, ki jih bomo zagotavljali predvsem iz projekta, zato bodo stanovanja v prvem objektu predvsem tržna. Financiranje bo delno iz lastnih sredstev, delno iz prejetih kupnin bodočih kupcev in delno s kratkoročnim premostitvenim projektnim kreditom, kateri bo odplačan ob dokončanju projekta.

Kotlovnica Prevrata kot primarni energent uporablja lesne pelete, katerim pa je cena močno zanihala navzgor. Če je država cene ostalih energentov kontrolirala, za pelete to ne velja. Zato smo za čim nižjo ceno ogrevanja za naše komitente konec lanskega leta nekaj časa uporabljali tudi kurilno olje. Še naprej bomo spremljali cene energentov in uporabljali tiste, ki za naše komitente pomenijo najbolj ugodno varianto. Prav tako se bomo preko Gospodarske zbornice zavzemali za enako obravnavo energentov za daljinsko ogrevanje, to pomeni za subvencioniranje cene peletov z željo zagotavljanja čim nižjih cen ogrevanja v mestu. Obenem z prenovo kotlovnice širimo tudi toplovodno omrežje in sicer smo toplovod pripeljali preko reke Dravinje v Stari trg, kjer želimo v letu 2023 toplovod pripeljati do objekta Stari trg 15.

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

Še naprej bomo spodbujali energetske preнове večstanovanjskih in drugih objektov, ter pomagali pridobivati ustrezne subvencije za lastnike stavb, ki se bodo za takšno prenovo odločili. Ta dejavnost seveda nima posebnega vpliva na finančni rezultat podjetja (razen da vpliva na zmanjševanje obsega realizacije podjetja iz naslova ogrevanja), ima pa velik vpliv na energetske bilance občine in s tem pripomore tudi k znižanju onesnaževanja okolja. V letu 2023 imamo skupaj z etažnimi lastniki spet namen izvesti več energetskih prenov objektov, sedaj bod na vrsto prišli objekti ob Kajuhovi ulici, Mestni trgi in pa večstanovanjski objekti v Zrečah. Podrobnejše so te investicije opisane v poglavju upravljanje objektov, skupen znesek naj bi presegel tri milijone evrov, vendar v dveh letih. Za vse te investicije bomo pridobili subvencije Eko sklada, kjer bo to le mogoče, financiranje pa zagotovili z najetjem kreditov ali odkupom terjatev z zavarovanjem v breme rezervnih skladov objektov.

Postopoma zaključujemo uvajanje novega informacijskega sistema podjetja, večji del že uporabljamo. Postavili smo tudi novo spletno stran podjetja, za katero bomo ažurno skrbeli. Finančni plan je podan po sistemu fakturirane realizacije, zaradi zaključkov gradnje neprofitnih stanovanj, ter zaradi pričetka gradnje stanovanj v Tepanju, pričakujemo bistveno povečanje realizacije podjetja.

II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2023

1. Opisni in finančni plani po stroškovnih mestih

Dejavnost Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se vrši na večjih področjih, in sicer upravljanje z nepremičninami, vzdrževanje nepremičnin, gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih objektov ter izvajanje ogrevanja. Za potrebe obračuna imamo oblikovanih več stroškovnih mest, ki se delno med sabo prepletajo in tudi sovpadajo. Za lažji prikaz v bodoče smo nekatera področja iz prejšnjih obračunskih obdobj poenotili in združili, saj se nam je to zdelo smiselno in preglednejše. Tako so v nadaljevanju plana prikazana naslednja stroškovna mesta:

- Upravljanje
- Vzdrževanje objektov in upravljanje po individualnih pogodbah
- Graditev stanovanj
- Neprofitni najem
- Ogrevanje
- Uprava splošno

Zadnja leta se posamezne dejavnosti, ki jih izvaja družba vse bolj prepletajo, oz. izvajajo nekateri zaposleni naloge za več SM, kar v planu seveda z razporeditvami prihodkov in odhodkov upoštevamo. Se pa zaradi takšnega prerazporejanja delovnega časa na posamezna stroškovna mesta spremeni razporeditev skupnih prihodkov in stroškov, vodenih na SM 500, kar poskušamo v planu čim bolj zajeti s potrebnimi spremembami delilnih ključev.

A. UPRAVLJANJE (SM 400)

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

Družba Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. opravlja storitev upravljanja in vzdrževanja skupnih delov in naprav večstanovanjskih in poslovnih stavb v občinah: Slovenske Konjice, Celje, Zreče, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenska Bistrica, Poljčane, Oplotnica in Vitanje. Zaposleni v družbi zakonito delujemo, smo kadrovske usposobljeni za naše delo, zagotavljamo lastnikom s svojim delovanjem visoko varnost upravljanja z nepremičnino in sredstvi rezervnega sklada, vse skupaj pa je garancija za visoko kakovost storitev. Za vse navedeno se bomo trudili tudi v prihodnje.

Z namenom ohranitve dobrih bivalnih pogojev in osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, bomo v letu 2023 izvedli načrtovana vzdrževalna dela, sprejeta v načrtih vzdrževalnih del po posameznih objektih. Prav tako bomo z vso potrebno skrbnostjo tekoče izvajali vsa nujna – interventna dela, ter prav tako manjša vzdrževalna dela, vse s ciljem zagotovitve dobrih bivanjskih razmer za vse lastnike / uporabnike v večstanovanjskih stavbah oz. za vse subjekte, ki delujejo v poslovnih objektih. Tudi v letu 2023 bomo spodbujali lastnike stavb k odločitvi za energetske preнове stavb (toplotna izolacija fasade, strehe, toplotna izolacija tal ali nad neogrevanim prostorom, optimizacija sistema ogrevanja, vgradnja sistema prezračevanja). Kot upravnik bomo v primeru ustreznega soglasja lastnikov za energetske preнове stavb nudili vso potrebno podporo za pridobitev nepovratnih sredstev.

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

- opravljanje strokovno tehničnih in razvojnih nalog,
- samostojno vodenje postopkov na delovnem področju v skladu z veljavno zakonodajo,
- tekoče spremljanje in upoštevanje veljavne zakonodaje,
- pregled stavb in zbiranje podatkov o potrebnih vzdrževalnih delih ali prenovi,
- izdelovanje načrtov vzdrževalnih del za tekoče in največ 5-letno obdobje, organiziranje obravnave in sprejetja načrtov in realizacija sprejetih načrtov del,
- pridobivanje ustreznih soglasij, dovoljenj za izvajanje vzdrževalnih del,
- zbiranje ponudb, cenik, predračunov,
- skrb za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti,
- organiziranje letnih zakonskih pregledov naprav, instalacij,

- analiziranje in pomoč pri izbiranju najugodnejših ponudnikov za večja vzdrževalna dela,
- priprava in sklepanje pogodb o izvajanju del,
- priprava in sklepanje pogodb za namene obratovanja stavbe,
- nadziranje izvedbe del,
- prevzemi izvršenih del,
- organiziranje odprave morebitnih napak v času garancijske dobe,
- izdelovanje poročil o izvedenih vzdrževalnih delih,
- organiziranje nujnih – interventnih del (sprejemanje obvestil, organizacija ogleda, naročanje odprave intervencije in organizacija sanacije stanj),
- ugotavljanje in prijava škodnih primerov na skupnih delih in napravah stavb, ki se krijejo iz naslova sklenjenih zavarovanj ter pripravljane zahtevkov, pritožb za povrnitev nastale škode,
- organiziranje in priprava dokumentacije za pridobitev nepovratnih sredstev.

V obdobju do maja 2023 se bodo izvedli zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za tekoče in največ 5-letno obdobje (skladno s SZ-1); predstavitve novih požarnih redov stavb in izobraževanjem lastnikov in uporabnikov v zvezi z varno evakuacijo iz stavb v primeru nesreč, sprejetje raznih sklepov po potrebi, seznanitvijo s predlogi oz. pripombami etažnih lastnikov ipd. V kolikor bo s strani etažnih lastnikov zahteva po sklicu izrednega zbora etažnih lastnikov (primer večjih vzdrževalnih del, razrešitev večjega problema, ipd.), se bo tudi med letom sklical zbor etažnih lastnikov za objekt, kjer se bo pojavila potreba. V kolikor sklici zborov ne bodo sklepčni, bomo lastnikom omogočili udeležanje svoje lastninske pravice z odločanjem s podpisnimi listinami (po pošti, elektronsko).

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

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

| PREGLED PO OBJEKTIH | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Plan 2023 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Upravljanje večstanovanjske, poslovno stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe | 112 | 117 | 120 | 123 | 125 | 127 |
| Upravljanje – poslovni objekti | 5 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| SKUPAJ | 117 | 123 | 125 | 128 | 130 | 132 |

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

| PREGLED PO ENOTAH | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Plan 2023 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Upravljanje večstanovanjske, poslovno stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe | 2199 | 2239 | 2301 | 2384 | 2423 | 2463 |
| Upravljanje – poslovni objekti | 125 | 127 | 127 | 194 | 194 | 194 |
| SKUPAJ | 2324 | 2366 | 2428 | 2578 | 2617 | 2657 |

Za trg upravljanja večstanovanjskih stavb ni značilno množično menjavanje upravnikov stavb. Tako tudi v letu 2023 ne pričakujemo drastičnih sprememb pri portfelju upravljanja večstanovanjskih stavb. Pričakovan obseg storitev iz naslova pridobitve novih stavb v upravljanje družbe upravnika sta dva dodatna objekta, oz. povečanje št. enot za 40 enot.

V naslednji tabeli prikazujemo za stavbe v našem upravljanju planirana večja vzdrževalna dela in sicer.

Seznam 3: pregled planiranih večjih vzdrževalnih del v stavbah v upravljanju Stanovanjsko podjetje Konjice v letu 2023 :

| NASLOV STAVBE | KRAJ | Večja vzdrževalna dela: | Ocenjena vrednost : |
|--------------------------|--------------|---|-----------------------|
| CESTA MILOŠA ZIDANŠKA 9A | ŠENTJUR | Celovita energetska sanacija | 140.000,00 € |
| ULICA DUŠANA KVEDRA 35 | ŠENTJUR | Dvigalo (izdelava projekta, izvedba) | 100.000,00 € |
| ULICA DUŠANA KVEDRA 38 | ŠENTJUR | Potresna sanacija, celovita energetska sanacija | 170.000,00 € |
| GRAJSKA CESTA 21 | OPLOTNICA | Menjava strešne kritine, fasada | 71.000,00 € |
| HUDINJA 105 | VITANJE | Menjava strešne kritine | 38.000,00 € |
| HUDINJA 110 | VITANJE | Streha stopnišča, obdelava stopnic, kanalizacija | 15.500,00 € |
| KAJUHOVA 1 | SL. KONJICE | Energetska sanacija, hidroizolacija, stavbno pohištvo | 171.000,00 € |
| KAJUHOVA 2 | SL. KONJICE | Energetska sanacija, menjava strehe | 140.000,00 € |
| KAJUHOVA 2A | SL. KONJICE | Energetska sanacija, menjava strehe | 140.000,00 € |
| KAJUHOVA 3 | SL. KONJICE | Energetska sanacija, stavbno pohištvo | 121.000,00 € |
| KAJUHOVA 4 | SL. KONJICE | Energetska sanacija, menjava strehe | 140.000,00 € |
| KAJUHOVA 4A | SL. KONJICE | Energetska sanacija, menjava strehe | 140.000,00 € |
| KAJUHOVA 8 | SL. KONJICE | Sanacija dimovodne vertikale, podaljšanje zračnikov | 8.500,00 € |
| LJUBLJANSKA CESTA 33-35 | SL. BISTRICA | Sanacija strehe | 100.000,00 € |
| ŠKALSKA 11 | SL. KONJICE | energetska sanacija - fasada | 80.000,00 € |
| MESTNI TRG 3A | SL. KONJICE | obnova napuščev | 40.000,00 € |
| MESTNI TRG 15 | SL. KONJICE | menjava dvigala | 35.000,00 € |
| MESTNI TRG 16 | SL. KONJICE | toplotna podpostaja | 40.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 11B | ZREČE | Energetska sanacija - fasada 2023/24 | 190.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 11C | ZREČE | Energetska sanacija - fasada 2023/24 | 145.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 11D | ZREČE | Energetska sanacija - fasada 2023/24 | 195.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 11J | ZREČE | Oplesk zunanje lesene konstrukcije in fasade | 23.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 11K | ZREČE | Sanacija strešnih napuščev okoli stavbe | 43.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 17 | ZREČE | Energetska sanacija - fasada 2023/24 | 194.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 17C | ZREČE | Energetska sanacija - fasada 2023/24 | 140.000,00 € |
| CESTA NA ROGLO 21 | ZREČE | Energetska sanacija - fasada, obnova strehe 2023 | 270.000,00 € |
| NA GMAJNI 2 | VITANJE | Zamenjava strešne kritine, oplesk fasade 2023 | 150.000,00 € |
| CELJSKA CESTA 7 | ROG. SLATINA | sanacija strehe, fasade | 200.000,00 € |
| | | SKUPAJ: | 3.100.000,00 € |

Iz prikazanega sledi, da v letu 2023 planiramo:

- izvedbo energetskih sanacij objektov (streha, fasada) v višini 2.066.000,00 €,
- izvedbo raznih prenov stavb v višini 542.500,00 €,
- prenovo streh stavb v višini 138.000,00 €,
- obnovo dvigal v višini 135.000,00 €,
- potresno obnovo stavbe v višini 170.000,00 €,
- obnovo toplotne podpostaje v višini 40.000,00 €,
- obnovo skupnih dimovodnih naprav v višini 8.500,00 €.

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

Zaradi nepričakovanih in dolgotrajnih boleznih več zaposlenih sodelavcev imamo na SM upravljanja v zadnjih letih težko problematiko bolniških odsotnosti zaposlenih. Zaradi izvedbe delovnega procesa smo bili prisiljeni odsotne delavce nadomestiti, vsaj delno. Tako smo oktobra 2022 zaposlili dodatno še enega operativnega upravnika, za katerega v letu 2023 planiramo dokončno uvedbo v samostojni delovni proces na področju upravljanja. V začetku leta se bo vrnila ena od zaposlenih po dolgotrajni bolniški odsotnosti. Za enega od zaposlenih, ki je prav tako dolgotrajno bolniško odsoten, pa še nimamo podatkov (imamo pa delavko, ki ga nadomešča).

Komentar k finančnemu planu (tabele stran 3-4)

Na tem SM planiramo poslovati z podobnim dobičkom kot pretekla leta, s tem da bomo obseg realizacije povečali, povečali pa se bodo tudi odhodki za zaposlene zaradi večjega števila zaposlenih in zakonskega dviga plač. Da gre za specifično dejavnost govori podatek, da se glede na celotno družbo na tem SM ustvari prihodek zgolj v višini 15 % in porabi več kot 40 % vseh odhodkov za delo. (Gl. tabele 3-4).

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

V sklopu svojega delovanja Stanovanjsko podjetje Konjice skrbi tudi za upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih objektov in nepremičnin, ki so v večinski lasti enega lastnika in sicer imamo sklenjene pogodbe z Občino Slovenske Konjice, Občino Zreče, podjetjem Zlati grič in Župnijo Slovenske Konjice. Za njih se opravljajo organizacijsko – administrativna opravila, finančno – računovodska in knjigovodska opravila, pravno – premoženjska opravila oziroma vsa opravila, ki jih že opravljamo kot upravnik ostalih večstanovanjskih ali stanovanjsko – poslovnih stavb.

Večji del storitev se opravlja v okviru vzdrževalno - investicijskih del, kjer skrbimo za organizacijo ali izvajanje nujnih vzdrževalnih del kot tudi za organizacijo in vodenje večjih investicijskih del. Slednje se opravlja kot inženiring storitev, kjer nastopamo kot koordinator in večkrat tudi nadzornik, delo se pa izvede preko zunanjih izvajalcev.

Na tem stroškovnem mestu je zaposlen vodja vzdrževanja stanovanj in en delavec, ki opravlja hišniška dela po pogodbah in za zunanja naročila. Vodja vzdrževanja stanovanj skrbi za pripravo, koordinacijo in obračune opravljenih del. Prav tako skrbi za zbiranje ponudb zunanjih izvajalcev, pripravo predračunov in kasneje za koordinacijo izvajanja vzdrževalnih in investicijskih del. Vodjo vzdrževanja stanovanj sodeluje administrativna upravnica, ki je predvidena tudi kot nadomestna delavka vodji vzdrževanja stanovanj ob odsotnosti.

Lastni prihodki tega SM so prihodki od hišniških del in prihodki od oskrbe finančnih terjatev, ki jih zaračunamo zunanjim izvajalcem. V planu imamo pripraviti posodobljen cenik storitev vzdrževanja s katerim bi se lažje vključevali na zunanji trg. S tem bomo okrepili inženiring storitve, kjer bi povečali vključevanje podizvajalcev v naše ponudbe.

OBSEG UPRAVLJANJA ZA LASTNIKE VEČIH STANOVANJ

| | Leto 2018 | Leto 2019 | Leto 2020 | Leto 2021 | Leto 2022 | Leto 2023 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Upravljanje in vzdrževanje stanovanj po pogodbah | 435 | 435 | 441 | 441 | 341 | 371 |

V letu 2022 je Stanovanjski sklad republike Slovenije odpovedal pogodbo o upravljanju njihovih stanovanj in na podlagi javnega razpisa izbral enega upravnika za celotno državo. Posledično se je zmanjšalo število stanovanj v upravljanju, objekte v katerih so ta stanovanja razen enega upravljamo še naprej.

Večina storitev vzdrževanja se izvaja na objektih, ki jih upravlja Stanovanjsko podjetje, občasno pa se izvajajo tudi storitve za zunanje naročnike. Precejšen del večjih zahtevnejših storitev se izvaja skupaj v sodelovanju z zunanjimi izvajalci za posamezna področja dela in se kot take zaračunajo naročnikom. V povezavi s temi storitvami se kot lastni prihodki izkazujejo inženiring storitve (organizacija in priprava del ter pripravljalna dela), ter storitve oskrbe finančnih terjatev, ki jih zaračunavamo zunanjim izvajalcem.

Na področju vzdrževanja je zaposlen en delavec, ki si ga občasno deli s SM ogrevanje in vodja vzdrževanja. Delavec bo opravljal manjša vzdrževalna dela, poudarek bo na preventivi, po svojih možnostih bo sodeloval pri izvedbi del skupaj z službo ogrevanja in zunanjimi izvajalci del. Prav tako bo izvajal naloge hišnika, kjer imamo sklenjeno pogodbo za ta dela. Po potrebi na pomoč priskočita še delavca, ki sta zaposlen v službi ogrevanja.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice

Na tem stroškovnem mestu se vodijo in izvajajo tudi vzdrževalna dela in upravljanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice. Zato je del proračunskih prihodkov in odhodkov za upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slov. Konjice zajeti na tem stroškovnem mestu.

Plan porabe proračunskih sredstev za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin v lasti občine za leto 2023 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE KONJICE REALIZACIJA 2022 - PLAN 2023

| | opis | realizac. 2021 | plan 2022 | realizac. 2022 01-12 | realizac. 2022 | PLAN 2023 | INDEKS real 22 / real. 21 | INDEKS real / plan |
|-----------|---|-------------------|----------------|----------------------------|-------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | 5 (3+4) | 2 | 3 | 5 (3+4) | 6 | 7 (5:1) | 8 (5:2) |
| 1. | UPRAVLJANJE | 23.149 | 28.300 | 27.992 | 27.992 | 34.000 | 121 | 99 |
| 1.1. | upravljanje | 18.795 | 23.000 | 23.018 | 23.018 | 26.000 | 122 | 100 |
| 1.2. | obračun najemnin | 4.354 | 5.300 | 4.974 | 4.974 | 8.000 | 114 | 94 |
| 2. | INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE | 294.477 | 293.900 | 240.966 | 240.966 | 460.200 | 82 | 82 |
| 2.1. | poslovni prostori | 33.194 | 77.500 | 48.817 | 48.817 | 173.700 | 147 | 63 |
| 2.2. | stanovanjski prostori | 260.854 | 215.900 | 191.396 | 191.396 | 286.000 | 73 | 89 |
| 2.3. | oprema | 429 | 500 | 753 | 753 | 500 | 176 | 151 |
| 3. | OSTALO | 19.841 | 24.000 | 13.889 | 13.889 | 16.000 | 70 | 58 |
| 3.1. | Elektrika | 2.343 | 2.500 | 1.242 | 1.242 | 1.500 | 53 | 50 |
| 3.2. | ogrevanje | 5.117 | 6.000 | 4.872 | 4.872 | 6.500 | 95 | 81 |
| 3.3. | zav. premije | 1.580 | 2.000 | 2.058 | 2.058 | 2.500 | 130 | 103 |
| 3.4. | ostale storitve | 9.762 | 12.000 | 5.245 | 5.245 | 5.000 | 54 | 44 |
| 3.5. | material, drobni inventar | 563 | 1.000 | 473 | 473 | 500 | 84 | 47 |
| 3.6. | najemnine | 476 | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | ODPISI - subsidiarna odg. | 2.747 | 6.185 | 8.222 | 8.222 | 4.000 | 299 | 133 |
| 5. | NOVOGRADNJA neprofitna | 0 | 35.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A. | SKUPAJ (1+2+3+4+5) | 340.214 | 387.385 | 291.069 | 291.069 | 514.200 | 86 | 75 |
| B. | PLAČILA - proračun | 365.271 | 390.000 | 292.872 | 292.872 | 460.000 | | |
| 4.1. | računi pret. leta | 41.156 | 16.099 | 16.099 | 16.099 | 14.296 | | |
| 4.2. | ostale postavke | | | | | 0 | | |
| 4.3. | računi tek. leta (B - 4.1. - 4.2.) | 324.115 | 382.379 | 276.773 | 276.773 | 445.704 | | |
| 4.4. | rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3) | 16.099 | 5.006 | | 14.296 | 68.496 | | |

Tabela: plan porabe proračunskih sredstev namenjenih upravljanju in vzdrževanju nepremičnin

Kot je razvidno iz zgornje tabele znaša za leto 2023 predvidena proračunska postavka za upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti občine 460 tisoč evrov, s čimer se še povečuje. Planirani stroški za upravljanje in obračun

najemnin so višji, saj so vezani na vrednost točke za izračun točkovne vrednosti stanovanja za namen izračuna neprofitne najemnine. Predvideni odpisi iz naslova subsidiarne odgovornosti znašajo 4 tisoč evrov. Okoli 14 tisoč evrov je namenjenih pokrivanju računov iz preteklega leta.

PLAN VZDRŽEVALNIH DEL NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2023

| zap. št. | objekt | nepremičnina / najemnik | opis del | PLAN |
|-------------|---|---------------------------------|--|----------------|
| 1. | POSLOVNI PROSTORI | | | 173.700 |
| 1.1. | Špitalič 9 | poslovna stavba - gostišče | obnova terase, prestavitev plinohrama, potka do potoka | 15.000 |
| 1.3. | Šolska ulica 3, Loče | poslovna stavba (ZD) | preureditev v stanovanja | 140.000 |
| 1.4. | Mestni trg 6 | poslovna stavba | sofinanciranje prenove skupnih delov (toplotna podpostaja, kurilnica, ekološki otok, vhod) | 8.700 |
| 1.5. | Celjska 16 | DPM, Turistično društvo | ogrevanje, podi | 7.500 |
| 1.6. | Celjska 16 | DPM, Turistično društvo | pregrade v prostorih | 2.500 |
| 2. | STANOVANJSKI PROSTORI | | | 286.000 |
| 2.1. | DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV: | | | 118.200 |
| 2.1.2. | Mestni trg 13 | stavba | Obnova strehe delež 11,6 % | 7.000 |
| 2.1.3. | Mestni trg 15 | stavba | zamenjava dvigala 7,7 % | 2.700 |
| 2.1.4. | Kajuhova ulica 1 | stavba | Energetska obnova delež 5,0% | 8.800 |
| 2.1.5. | Kajuhova ulica 2a | stavba | Energetska obnova delež 26,3% | 36.900 |
| 2.1.6. | Kajuhova ulica 3 | stavba | Energetska obnova delež 4,4% | 4.800 |
| 2.1.7. | Kajuhova ulica 4 | stavba | Energetska obnova delež 8,2% | 11.500 |
| 2.1.8. | Kajuhova ulica 8a | stavba | zamenjava dimnika 8,9 % | 500 |
| 2.1.9. | Mestni trg 12 | stavba | Energetska obnova delež 6,7% | 21.000 |
| 2.1.10. | Stari trg 21 | obnova podesta | ureditev podesta - ojačitev, tla, ograja | 5.000 |
| 2.1.11. | Stari trg 23 | obnova tal podesta | podest - cca 50m2, projekt | 10.000 |
| 2.1.12. | Stari trg 5 | Obnova dela enokapne strehe | ureditev strehe nad stanovanjem | 10.000 |
| 2.2. | DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH IN OBJEKTI V LASTI OBČINE: | | | 157.800 |
| 2.2.1. | Slomškova 5 | Andreja Kakaš | zamenjava vrat | 800 |
| 2.2.2. | Stari trg 5 | izvedba sanitarij v stanovanjih | Rebernak 2x, Strmšek 1x, Pogorevc 1x | 20.000 |
| 2.2.3. | Stari trg 5 | stavba | rušitev drvarnic, dela strehe, štaketne stene | 15.000 |
| 2.2.6. | Vešeniška 6 | stavba | zamenjava drvarnic | 20.000 |
| 2.2.7. | Stari trg 29 | stavba | ekološki otok | 3.000 |
| 2.2.8. | Stari trg 25 | bivši najemnik Golčer | obnova stanovanja | 15.000 |
| 2.2.11. | Liptovska 11 | skupni deli/stan 3 in 7 | dokumentacija +sanacija vlage st 3 in 7 | 25.000 |
| 2.2.13. | Stari trg 21 | bivša najemnica Berložnik | obnova stanovanja | 11.500 |
| 2.2.14. | Stari trg 39 | najem. Martonoši | sanacija vlage v stanovanju | 20.000 |
| 2.2.16. | Liptovska 16 | stan. 8 Jerneja Mlakar | sanacija kopalnice | 8.000 |
| 2.2.17. | Celjska 12 | najemnik Bračič | ureditev dela strehe in kleti | 15.000 |
| 2.2.18. | Škalska 5a | Stanovanje | Zamenjava oken | 1.500 |
| 2.2.20. | Žička 13 | najem. Darja Tepej | okna | 3.000 |
| | 2.3. OSTALO: | | | 10.000 |
| 2.3.1. | Vsi objekti/neprem. | Stanovanja | Manjša in nepredvidena tekoča vzdrž. dela | 10.000 |
| 3. | OPREMA | | | 500 |
| | SKUPAJ (1+2+3) | | | 460.200 |

Tabela: Plan porabe proračunskih sredstev namenjenih vzdrževanju nepremičnin

V tabeli so predvidena dela, ki naj bi se pokrivala iz postavke vzdrževanja, katero je letos zelo obsežno. Nekatera dela naj bi lastnik izvedel samostojno, zaenkrat predvsem prenavo starega zdravstvenega doma v Ločah, kjer naj bi nastala 3 ali 4 stanovanja. Zato vsa sredstva prikazana v prejšnjih dveh tabelah ne bodo plačana preko transakcijskega računa družbe.

Iz izkušenj vemo, da se ne glede na želje po navadi ne izvedejo vsa dela na skupnih delih in napravah večstanovanjskih objektov, kjer odločajo etažni lastniki z tričetrtinskim lastniškim deležem. Izvedbe energetskih sanacij se velikokrat podaljšajo tudi zaradi neažurno izdanih odločb Eko sklada. Za dela na etažni lastnini, kjer lastnik ni večinski lastnik je letos planiranih 118.000 EUR. Ta dela so že navedena in opisana na SM 400.

Za poslovno stavbo Špitalič 9 (Gastuž) se bo izvedla nujna prestavitev plinohrama in s tem tudi obnova terase. Dokončala se bo obnova poslovnega prostora v stavbi Celjska 16 (štorkljina hiša) z montažo zaščitne mreže in pregraditvijo prostora.

Lastnik je večinski lastnik vseh naštetih objektov na Starem trgu, kjer se bo letos izvedla nujna obnova dveh podestov na Starem trgu 21 in Starem trgu 23, na Starem trgu 5 se bo izvedla dokončna rušitev drvarnic in zamenjava kritine nad stanovanjem. Znotraj stanovanj se bo trem najemnikom uredilo svoje sanitarije.

Zaradi dotrajanosti in sanacije vlage se bo obnovilo štiri stanovanja v stavbah Stari trg 21, Stari trg 39 in Liptovska 11. Izvedla se bo tudi potrebna obnova kopalnice stanovanja 8 v stavbi Liptovska 16 ter več menjav oken, ki so preseгла svojo življenjsko dobo in sicer na Škalski 5a in Žički 13.

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

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Zreče in Vitanje

Na tem stroškovnem mestu se upravljajo oziroma vzdržujejo tudi nepremičnine v lasti Občine Zreče in Vitanje. Približno tretjino sredstev se porabi za obnovitvena dela skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah, dve tretjini sredstev se pa porabi za obnove stanovanj pri čemer imajo v letošnjem letu v planu več obnov stanovanj, kopalnic in zamenjav stavbnega pohištva. Dejanska naročila dobimo tokom leta skladno z trenutno razpoložljivimi proračunskimi sredstvi.

Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti ostalih poslovnih subjektov (Zlati Grič, župnija...)

Za ta stanovanja se vzdrževanje izvršuje skladno z naročili lastnikov.

Komentar k finančnemu planu (tabele stran 5-6)

Za leto 2023 predvidevamo zmanjšanje realizacije, predvsem zato, ker bo občina Slov. Konjice nekatera dela izvajala sama. Ne glede na to, pa je predviden obseg del velik. Stroški dela so sicer višji, vendar se obenem znižujejo odhodki drugih storitev, kjer so bili nekateri odhodki za delavca, ki je v letu 2022 nadomeščal vodjo vzdrževanja stanovanj. Planiran rezultat je podoben lanskoletnemu.

C. NEPROFITNI NAJEM LASTNIH NEPREMIČNIN (SM 111)

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

Planiramo aktivacijo sedmih neprofitnih stanovanj, enega v Zrečah in šest v Sp. Prelogah. S tem se bodo prihodki iz najemnin zvišali, po drugi strani pa se bo povečala amortizacija in obresti na najet kredit. Več o tem je na STM 520, kjer vodimo stroške v zvezi z gradnjo stanovanj.

V letu 2021 je bil končno sprejet zakon, ki popravlja neprofitne najemnine, s čimer bo mnogo lažje zagotavljati sredstva za vzdrževanje neprofitnih stanovanj. Še vedno pa bodo neprofitne najemnine nižje od stroškovnih najemnin kar pomeni, da zasebni sektor še ne bo imel interes gradnje javnih najemnih stanovanj. Stanovanjsko podjetje pa s pomočjo občine gradi takšna stanovanja, saj s tem izpolnjuje naloge, ki mu jih je zadal ustanovitelj. V sodelovanju za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj skupaj z občino se nepokriti del sredstev zaradi najemnine, ki je nižja od stroškovne, precej zmanjša, saj občina zagotavlja zemljišča in komunalni prispevek.

Še naprej bomo zagotavljali tudi izvedbo vseh nujnih vzdrževalnih del na neprofitnih stanovanjih v skladu z veljavnimi standardi, obenem pa se bomo trudili, da bodo stanovanja ves čas oddana v najem. Največjo težavo nam predstavljajo občasne anomalije, ko najemniki v kratkem času zelo uničijo stanovanje. Žal v teh primerih gre po navadi za najemnike brez ali z zelo nizkimi dohodki, tako da izvedba prenove stanovanja bremeni družbo. Podobno je tudi z različnimi subsidiarnimi zahtevki za takšne najemnike.

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

Višji zneski zbranih najemnin se bodo porabili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zato je planiran rezultat podoben lanskoletnemu. Iz zbranih najemnin se poplačujejo krediti najeti za namen novogradenj.

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

Za leto 2023 planiramo zaključiti gradnjo neprofitnih stanovanj na Sp. Prelogah in Zrečah, ter pripraviti gradnjo neprofitnih stanovanj v Ločah. Kar se tiče tržne gradnje in stanovanj namenjenih ciljnim skupinam (npr. najemna stanovanja za mlade ipd.) smo pričeli z gradnjo stanovanjske soseske v Tepanju konec leta 2022 in del stanovanj v tej soseski bo v skladu z zmožnostmi namenjenih tudi ciljnim skupinam.

Na Sp. Prelogah je zgrajen 11 stanovanjski objekt z neprofitnimi stanovanji, od katerih je lastnik 5 stanovanj Stanovanjski sklad RS, ostala stanovanja pa so v lasti podjetja. Za financiranje teh 6 stanovanj smo v letu 2022 najeli kredit v vrednosti 400 tisoč evrov. Del tega kredita smo namenili za odplačilo starih kreditov, ki so bili precej neugodni (TOM). Okoli 224 tisoč evrov pa smo namenili za gradnjo teh neprofitnih stanovanj. Kredit bomo odplačevali iz amortizacije oz. najemnin za stanovanja. V letu 2023 nas čaka predaja stanovanj in oddaja v najem, ter seveda tudi končni obračun projekta.

V Zrečah je zgrajenih 6 neprofitnih stanovanj, tri je kupil Stanovanjski sklad RS, 2 občina Zreče, eno pa bo ostalo v lasti podjetja. Tudi tukaj občina ni zaračunala komunalnega prispevka za gradnjo in je zagotovila projektno dokumentacijo. V stanovanjih so že najemniki, mi pa skupaj s soinvestorji in občino pripravljamo končni obračun projekta.

NEPROFITNA GRADNJA – PLAN 2023

| Neprofitna gradnja - investicije | | | Preloge | Zreče | Loče | SKUPAJ |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------|----------|---------|--------|----------|
| 1.1. | zač. stanje nedok. gradnja | | 382.523 | 29.997 | 2.200 | 414.720 |
| 1.2. | zač. stanje zemljišča | | 66.894 | 40.001 | 0 | 106.895 |
| 1. | skupaj stanje 1.1.2023 | 1.1.+1.2. | 449.417 | 69.998 | 2.200 | 521.615 |
| 2.1. | plan. stroški gradnje 2023 | | 74.000 | 21.000 | 30.000 | 125.000 |
| 2.2. | plan. splošni stroški 2023 | | 0 | 0 | | 0 |
| 2. | povečanja zalog 2022 | | 74.000 | 21.000 | 30.000 | 125.000 |
| 3. | nakup/kom. prisp. zemljišča | | | | | 0 |
| 4. | skupaj povečanje zalog | 2+3 | 74.000 | 21.000 | 30.000 | 125.000 |
| 5. | skupaj zač.st. + povečanja | 1+4 | 523.417 | 90.998 | 32.200 | 646.615 |
| 6.1. | zmanjšanje zalog - prodaja | | 42.999 | 10.920 | 0 | 53.919 |
| 6.2. | zmanjšanje zalog - usredstvenje | | 480.417 | 80.079 | 0 | 560.496 |
| 6. | skupaj zmanjšanja zalog | 6.1.+6.2. | 523.416 | 90.999 | 0 | 614.415 |
| 7. | skupaj stanje 31.12.2023 | 5-6 | 1 | 0 | 32.200 | 32.201 |
| 8. | sprememba zalog 2022 (poveč.- zmanj.) | 2-6 | -449.416 | -69.999 | 30.000 | -489.415 |

| FINANCIRANJE stanje 31.12.2023 | | | Preloge | Zreče | Loče | SKUPAJ |
|--------------------------------|----------------------|-----|---------|--------|--------|---------|
| 6.1. | obv. do dobaviteljev | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | kredit banka | | 199.280 | 0 | 0 | 199.280 |
| 6.3. | are | | | | | 0 |
| 6.4. | avansi SSRS + občina | | | | | 0 |
| 6. | skupaj tuji viri | | 199.280 | 0 | 0 | 199.280 |
| 7. | lastna sredstva | | 281.137 | 80.079 | 32.200 | 393.416 |
| 8. | skupaj | 6-7 | 480.417 | 80.079 | 32.200 | 592.696 |

Ob obeh prej omenjenih projektih neprofitne gradnje, pripravljamo še projekt neprofitnih stanovanj v Ločah. Tukaj bi v letošnjem letu ob podpori občine z zemljiščem, želeli pripraviti projekte, pridobiti dovoljenje za gradnjo in izvesti tudi javni razpis za izbiro izvajalca. Čakamo pa na razpis SSRS za soinvestorstvo, saj sami ne moremo zagotoviti vseh sredstev za gradnjo ali kasnejše odplačilo kreditov. Za projekte Loče bo letos namenjenih 30 tisoč evrov, za dokončanje gradnje in po končnih obračunih pa predvidevamo, da bomo letos za neprofitno gradnjo zagotovili 125 tisoč evrov.

TRŽNA GRADNJA – PLAN 2023

| Novogradnja - investicije | | | Zreče | Tepanje | SKUPAJ |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------|---------|-----------|-----------|
| 1.1. | zač. stanje nedok. gradnja | | 14.360 | 360.747 | 375.107 |
| 1.2. | zač. stanje zemljišča | | 95.137 | 221.086 | 316.223 |
| 1. | skupaj stanje 1.1.2022 | 1.1.+1.2. | 109.497 | 581.833 | 691.330 |
| 2.1. | plan. stroški gradnje 2023 | | 1.000 | 2.100.000 | 2.101.000 |
| 2.2. | plan. splošni stroški 2023 | | 8.410 | 75.690 | 84.100 |
| 2. | povečanja zalog 2022 | | 9.410 | 2.175.690 | 2.185.100 |
| 3. | nakup/kom. prispevek zemljišče | | 0 | 5.500 | 5.500 |
| 4. | skupaj povečanje zalog | 2+3 | 9.410 | 2.181.190 | 2.190.600 |
| 5. | skupaj zač.st. + povečanja | 1+4 | 118.907 | 2.763.023 | 2.881.930 |
| 6. | zmanjšanje zalog - prodaja | | | | 0 |
| 7. | skupaj stanje 31.12.2023 | 5-6 | 118.907 | 2.763.023 | 2.881.930 |
| 8. | sprememba zalog 2022 (poveč.- zmanj.) | 2-6 | 9.410 | 2.181.190 | 2.185.100 |

| FINANCIRANJE - stanje na dan 31.12.2023 | | | Zreče | Tepanje | SKUPAJ |
|---|---|--|---------|-----------|-----------|
| 6.1. | obv. do dobaviteljev - odložena plačila | | | 200.000 | 200.000 |
| 6.2. | kredit banka | | | 1.116.862 | 1.116.862 |
| 6.3. | are | | | 150.000 | 150.000 |
| 6.4. | avansi | | | 750.000 | 750.000 |
| 6. | skupaj tuji viri | | 0 | 2.216.862 | 2.216.862 |
| 7. | lastna sredstva | | 118.907 | 546.161 | 665.068 |

Gradnja soseske Tepanjska vrata se je pričela konec leta 2022. Za leto 2023 planiramo dokončanje objekta A z 15 stanovanji in pa izvedbo zunanje ureditve do mere, da bomo za objekt A pridobili uporabno dovoljenje. Ob tem je potrebno izvesti tudi vse komunalne priključke (razen elektro priključka, kjer je dogovorjen začasen priklop), vključno z zadrževalnikom meteorne vode. Zato bo potrebno več sredstev, tako da planiramo prodati vsa stanovanja v objektu A, premostitveno pa nameravamo za projekt gradnje objekta A najeti kratkoročni projektni kredit v višini 1 mio Eurov, katerega bomo odplačali ob zaključku gradnje objekta A (ta kredit je sicer bil v planu že v letu 2022, vendar se je gradnja začela šele v novembru...). Ob dobri prodaji stanovanj bomo že v letu 2023 pričeli z gradnjo objekta B. V naslednjih objektih bo potrebnih manj likvidnostnih sredstev, tako da bomo lahko del stanovanj oddali v najem po stroškovni najemnini, namensko za mlade družine. Obe enoti vrtca so planirani za gradnjo v sredini ciklusa, najverjetneje v tretjem objektu. Poleg obeh enot vrtca bo v objektih še 69 stanovanj.

V Zrečah je sprejet OPPN, pogoj za nadaljnje aktivnosti je še izgradnja priključne ceste in primarnih komunalnih vodov do parcele, kar bo izgradila občina Zreče.

Zaloge na tržni gradnji naj bi se povečale za cca 2,2 mio evrov in zmanjšale na neprofitni gradnji za okoli 0,5 mio evrov, tako da bod zaloge konec leta okoli 1,7 mio evrov. Financiranje teh zalog bo predvsem iz ar za nakup stanovanj, predplačil za stanovanja, dogovorjenih odloženih obveznosti do dobaviteljev in prej omenjenega kredita.

Sicer poskušamo tekoče odpravljati garancijske zahtevke, največje težave imamo tam, kjer je osnovna garancijska doba pretekla (2 leti), pojavljajo pa se zahtevki iz naslova solidnosti gradnje in je obenem izvajalec v stečajnem postopku ali pa dokazuje, da napaka ni njegova, temveč projektantska ali pa celo napaka zaradi neustreznega materiala. Vendar zaenkrat vse te zahtevke uspešno rešujemo. Po vsaki gradnji zagotovimo etažnim lastnikom stanovanj bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi. Bančna garancija je deponirana pri notarju, stroške izdaje pa prenesemo na izvajalca gradnje objekta.

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

Ustvarjeni bodo prihodki iz prodaje neprofitnih stanovanj (dokončanje projektov Zreče in Sp. Preloge), prihodki od usredstvenja lastnih neprofitnih stanovanj, kar vpliva na zmanjšanje zalog, se pa bodo po drugi strani povečale zaloge zaradi gradnje tržnih stanovanj v Tepanju.

Velika nihanja rezultata tega SM so seveda predvsem odraz projektnega dela.

E. OGREVANJE SM 600

Uvod

Na tem SM so direktno zaposleni trije delavci in sicer dva strojnika centralnega ogrevanja, ter pomočnik direktorja za področje energetike. V primeru izrednega izostanka katerega od zaposlenih strojnikov smo za delo z ogrevalnih naprav izobrazili še dodatnega delavca s področja vzdrževanja. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice (za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrta), strojnika v času ogrevalne sezone delata v deljenem oz. podaljšanem delovnem času vsak drugi dan 12 ur. V primeru urgentni posegov pa se aktivirata tudi izven delovnega časa. V delovnem času poleg nadzora obratovanja kotlovnice in vseh podpostaj, ter izvajanja ustreznih nastavitvev ter seveda popisa števecov, opravljajo tudi vzdrževalna dela na podpostajah in ogrevalnih sistemih stavb in stanovanj. Pomočnik direktorja ima zahtevano izobrazbo za to delovno mesto, tako da imamo pridobljene ustrezne licence za proizvodnjo in distribucijo tople vode. Ob vodenju tega SM pripravlja del obračunov za končne porabnike do fakturiranja, vodi vsa vzdrževalna dela, tako na samem toplovodnem omrežju in kotlovnici, kakor tudi v stavbah, kar vključuje dogovor, naročilo, nadzor in naročilo izvedbe ter obračun do izdaje fakture, pripravlja pa tudi vso ustrezno dokumentacijo za spremembe nadzorovanih cen in spremlja porabe po posameznih odjemalcih glede na zunanje vplive (imamo lastno vremensko postajo), ter pripravlja vso ostalo potrebno dokumentacijo za potrebe ogrevanja (dogovore, pogodbe, odloke in študije...).

V pripravi plana za leto 2023 smo stroške in prihodke razvrstili na tri področja:

- daljinsko ogrevanje mesta Sl. Konjice
- stroškovna mesta zunanjih kotlovnice v upravljanju
- vzdrževalna dela in zunanje storitve na ogrevalnih sistemih

Pod stroškovnim mestom daljinskega ogrevanja obravnavamo prihodke in odhodke, ki nastajajo izključno pri izvajanju storitev proizvodnje in distribucije toplotne energije za namene daljinskega ogrevanja. Cena, ki se uporabnikom zaračuna za to področje je oblikovana v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne in je kontrolirana s strani Agencije za energijo. Vsakoletno je na Agencijo za energijo potrebno posredovati tudi ostalo dokumentacijo ki je ekonomskega in tehničnega značaja.

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

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

Predstavitev planov po področjih:

1. Daljinsko ogrevanje

Za dejavnost podjetja proizvodnja in distribucija topla vode za namen daljinskega ogrevanja geografskega območja mesta Slovenske Konjice, je Občina Slovenske Konjice podjetju za izvajanje te dejavnosti podelila Koncesijo z dobo trajanja 35 let.

Ogrevalna površina enot, ki se oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja znaša 56.258 m², od te površine zajema stanovanjski del 40.591 m², poslovni odjema pa 15.668 m². V skladu z aktom Agencije za energijo je potrebno objekte medsebojno deliti po ogrevalni moč in sicer:

- Objekti s priključno močjo manjšo od 50kW: priključna moč objektov 149 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 50kW in manjšo od 300kW: priključna moč objektov 5680 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 300kW: priključna moč objektov 2137 kW

V kotlovnici Prevrat smo v letu 2022 toplotno energijo v 80% proizvedli iz lesenih peletov, zemeljski plin pa je služil kot energent za pokrivanje konic. Glede na velike podražitve energentov v letu 2022 kot primarni energent v kotlovnici prevrat v letu 2023 ostaja lesna biomasa – lesni peleti.

Cene za toplotno energijo se oblikujejo v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce. Cena se lahko spreminjala v skladu s spremembo cen vhodnih energentov. Ob vsakokratni spremembi cene toplotne energije moramo o tem obvestiti Agencijo za energijo RS. Cena za priključno moč se lahko spremeni enkrat letno. V letu 2021 smo Agencijo za energijo RS, zaradi spremembe strukture porabe energentov, zaprosili za spremembo izhodiščne cene toplotne energije za končnega potrošnika.

Dejavnost proizvodnje in prodaje toplotne energije močno zavisi od vremenskih pogojev. Zaradi milejših zim in večjih energetske sanacij objektov se proizvodnja in prodaja toplotne energije iz sezone v sezono zmanjšuje.

Zaradi vse večje osveščenosti odjemalcev toplotne energije glede racionalne in učinkovite rabe energije in razpoložljivih nepovratnih sredstev, ki jih zagotavlja EKO Sklad se vse več etažnih lastnikov odloča za energetske prenove zunanega ovoja stavbe kaj dodatno vpliva na zmanjšano proizvodnjo in prodajo toplotne energije. Prihranki doseženi s prenovo zunanega ovoja se gibljejo 20% in 25%.

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

V letu 2023 planiramo, da bomo prodali cca 3952 MWh toplotne energije. Za proizvodnjo toplotne energije bomo tako potrebovali cca 1.296.168 kWh zemeljskega plina in 1200 t peletov. Za pogon električnih naprav bomo potrebovali 264.000 kWh električne energije.

Cene za toplotno energijo se bodo tudi v letu 2023 oblikovale v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce. Cena se lahko spreminjala v skladu s spremembo cen vhodnih energentov. Ob vsakokratni spremembi cene toplotne energije moramo o tem obvestiti Agencijo za energijo RS. V mesecu septembru 2021 smo na agencijo zaradi spremembe strukture rabe energentov posredovali dokumentacijo za pridobitev sklepa o novi izhodiščni ceni toplotne energije.

Občinska proračunska sredstva namenjena za investicijska vzdrževanja sistema daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice se bodo v letu 2023 namenjena za poplačilo sanacij toplovodnega omrežja glede na prioriteto nujnosti, ki izhaja iz novih dejstev ali okvar, ki se pojavljajo tekom leta in za širitev mreže daljinskega ogrevanja, ter za širitev mreže daljinskega ogrevanja v smeri Stari trg, od objekta Stari trg 5 vsaj do objekta Stari trg 15.

S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2023, ki ga predstavljamo v spodnji tabeli.

| PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE | | | | | |
|-----------------------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
| opis | direktni prih/odh SM | ocena 12/22 | del sploš. prih/odh | Skupaj | Plan 2023 |
| ODHODKI SKUPAJ | 509.184 | 87.427 | 86.530 | 683.141 | 683.721 |
| variabilni | 338.617 | 58.140 | 57.544 | 454.301 | 454.687 |
| fiksni | 170.568 | 29.286 | 28.986 | 228.840 | 229.034 |
| PRIHODKI SKUPAJ | 549.289 | 120.897 | 7.983 | 678.169 | 683.497 |
| variabilni | 334.142 | 73.544 | 4.856 | 412.543 | 415.784 |
| fiksni | 215.147 | 47.353 | 3.127 | 265.627 | 267.713 |

2. Zunanje kotlovnice v upravljanju

Poleg izvajanje dejavnosti distributerja toplotne energije sistemu daljinskega ogrevanja, skrbimo za nemoteno obratovanje individualnih kotlovnice,

- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 1 in 3, Slovenske Konjice
- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 2, Slovenske Konjice
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 4, Slovenske Konjice
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 6, Slovenske Konjice
- kotlovnica na pelete Kajuhova 2, Slovenske Konjice
- kotlovnica na pelete Kajuhova 1/3, Slovenske Konjice
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, PTC Stari trg 15, Slovenske Konjice
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Na gmajni 2-4, Vitanje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Občina Vitanje, Vitanje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Grajska cesta 22, Oplotnica
- kotlovnica na UNP, Kajuhova 14 in 16, Poljčane
- kotlovnice na zemeljski plin Tattenbachova 5a, Slovenske Konjice
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 8, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 8b, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 9/9a, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 10/10a, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 26, Šentjur
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 35, Šentjur
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Cankarjeva 11, Šmarje
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Cankarjeva 3, Šmarje
- kotlovnice na zemeljski plin, Poslovni center Sonce, Rogaška
- sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso Oplotnica.
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11a, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11h, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11k, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11l-m, Zreče
- kotlovnice na zemeljski plin, ZD Zreče, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 17, Zreče
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 21, Zreče

Realizacija na teh stroškovnih mestih je odvisna od klimatskih razmer v danem letu in gibanja cen vhodnih energentov, ki so se v letu 2022 močno podražili. Pri planu realizacije za leto 2023 smo upoštevali dolgoletno povprečno količino porabo toplotne energije. Skupaj z ostalimi stroški, ki so nastali pri izvajanju dejavnosti so vključeni tudi stroški dela, to so stroški direktno zaposlenih na področju ogrevanja.

Z upoštevanjem povprečja porabe toplotne energije predhodnih obdobj smo pripravili plan realizacije za leto 2023. Za nadzor kotlovnice bomo porabili cca 1500 delovnih ur leto, kar pomeni 32% od skupnih stroškov dela na stroškovnem mestu 600. Stroški nabave energentov in stroški storitev se za posamezno kotlovnico zaračunajo v skladu z določili Stanovanjskega zakona (prefakturirani računi dobaviteljev).

| ZUNANJE KOTLOVNICE | | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------|---------------------|---------|-----------|
| opis | direktni prih/odh SM | ocena 12/22 | del sploš. prih/odh | Skupaj | Plan 2023 |
| Odhodki | 75.751 | 13.006 | 12.873 | 101.631 | 101.717 |
| Prihodki | 83.862 | 18.458 | 1.219 | 103.539 | 104.352 |

3. Vzdrževalna dela in zunanje storitve

Na trgu ponujamo tudi ostale storitve kot so:

- servisni posegi v ogrevalne sisteme,
- vzdrževanje ogrevalnih sistemov,
- izvajanje raznih montaž ogrevalnih naprav,
- dobava energentov zunanjim kupcem,
- izdelava energetskega izkaznika,
- snemanje objektov s termovizijo in izdelava poročil,
- izdelava energetskih pregledov,
- izračun korekcijskih faktorjev v skladu s 15. členom Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

V podjetju imamo sklenjeno pogodbo o sodelovanju s podjetjem Viessmann in Vaillant, ki je veljata za eni vodilnih znamk pri razvoju ogrevalne tehnike.

| ZUNANJA NAROČILA | | | | | |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| opis | direktni prih/odh SM | ocena 12/22 | del sploš. prih/odh | Skupaj | Plan 2023 |
| ODHODKI SKUPAJ | 90.977 | 15.621 | 15.460 | 122.058 | 122.161 |
| Odhodki | 90.977 | 15.621 | 15.460 | 122.058 | 122.161 |
| PRIHODKI SKUPAJ | 103.068 | 22.685 | 1.498 | 127.251 | 128.250 |
| Prihodki | 103.068 | 22.685 | 1.498 | 127.251 | 128.250 |

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

V letu 2022 je bila zaključena investicija vgradnje peletnega kotla v kotlovnici Prevrta. Z vgradnjo peletnega kotla smo v letu 2022 izpolnili zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2025 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov. V našem primeru proizvedemo 80% toplotne energije iz obnovljivih virov.

V letu 2023 načrtujemo:

- Širitev daljinskega ogrevanja v smeri Stari trg - ocena investicije 50.000 €
- Nadaljevanje digitalizacije kotlovnice in daljinski nadzor podpostaj - ocena investicije 3.000 €
- Nujna investicijska vzdrževanja - ocena investicije 7.000 €

Srednjeročni plan:

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

Za povečanje izrabe lesne biomase in s tem zmanjšanja emisij toplogrednih plinov ter povečanja izkoristka sistema v prihodnosti načrtujemo vgradnjo zalogovnika tople vode kapacitete do 50.000 l, ocenjena investicija 66.000 €.

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

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

5. Splošno

V planu za poslovno leto 2023 smo upoštevali vse storitve in ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števecov posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, bomo v letu 2023 nadaljevali s projektom elektronskega odčitavanja števecov, ki omogoča avtomatsko obdelavo podatkov in projektom daljinskega nadzora kotlovnice – toplotnih podpostaj. Z uvedbo elektronskega popisa želimo pridobiti na kakovosti in zmanjšati čas obdelave podatkov. V letu 2023 bomo pričeli uporabljati nov programski modul za izdelavo in spremljanje obračunov ogrevanja.

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

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

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

V letu 2017 je država prodala svoj delež v Toplotni oskrbi Loče partnerju Žagarstvo Cugmajster. S tem smo postali nepomembni solastnik Toplotne oskrbe Loče, vendar bomo še naprej spremljali izvajanje ogrevanja v okviru naših pristojnosti in danih možnosti ter za prej omenjeno podjetje vršili obračun za odjemalce po pogodbi.

Komentar k finančnemu planu SM 600

Poraba energentov in prodaja toplotne energije močno zavisi od temperaturnega primanjkljaja posamezne kurilne sezone zato je napoved porabe energentov zgolj približna ocena. Poraba pa tudi cena energentov pa bistveno vpliva na realizacijo tega SM, pa tudi celotnega podjetja. Zato smo planirali porabo v povprečju med nekaj preteklimi leti, dejstvo pa je, da smo obseg ogrevanja povečali, saj smo priključili nekaj novih objektov. Prav tako planiramo, da bomo obdržali oz. še povečali obseg izvedbe vzdrževalnih del. Takemu planiranju ustrezen je tudi rezultat tega SM, ki je podoben kot v preteklih letih.

F. UPRAVA (SM 500)

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti ostalih področij oz. stroškovnih mest. Ob direktorju je zaposlena pravnica in pogodbeni pravnik (pogodbe, nadzor nad pravno zakonitostjo poslovne družbe, priprava odlokov, izterjave..), tajnica (vodi knjige prejete in izdane pošte, splošne zadeve uprave, kuvertiranje, skeniranje dokumentov), računovodja (pogodbeno) ter 4 delavke v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje ter pomoč pri tehnično-administrativnih zadevah pri pravni službi, vzdrževanju in upravljanju).

Vse odhodke in prihodke tega SM po ustreznih ključih prerazporedimo na druga stroškovna mesta.

Ključni se prilagajajo v skladu z obsegom dela na posameznih SM v obračunskem obdobju.

Sicer pa v letu 2023 nameravamo kupiti kombinirano vozilo (za potrebe SM vzdrževanja in SM ogrevanja), ter redno zamenjevati potrebno pisarniško oz. računalniško opremo.¹

2. Finančni plan družbe

Finančni plan družbe je pripravljen v skladu z nalogami, katere smo si zadali v tem planu in je narejen skladno z realnimi pričakovanji v letu 2023.

A. Terjatve

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

PLAN STANJA TERJATEV 2023

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Plan 2023 | indeks 23 / 22 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| Terjatve po zapadlosti | | | | | | |
| nezapadle terjatve | 433.511 | 460.839 | 350.568 | 372.802 | 400.000 | 107 |
| zapadlo do 1 leto | 209.096 | 205.155 | 222.907 | 103.734 | 80.000 | 39 |
| zapadlo nad 1 leto | 239.460 | 325.630 | 284.114 | 275.931 | 150.000 | 46 |
| SKUPAJ | 882.067 | 991.624 | 857.589 | 752.467 | 630.000 | 64 |
| slabitve | 56.539 | 55.350 | 50.504 | 50.504 | 55.000 | 99 |
| Terjatve po tipu | | | | | | |
| lastne terjatve | 406.800 | 435.500 | 445.900 | 422.232 | 370.000 | 85 |
| terjatve v tujem imenu za tuj račun | 475.267 | 556.124 | 411.689 | 330.235 | 300.000 | 54 |
| SKUPAJ | 882.067 | 991.624 | 857.589 | 752.467 | 670.000 | 68 |
| Terjatve v izterjavi (del skupnih) | | | | | | |
| - zapadlo do 1 leto | 114.558 | 39.602 | 36.806 | 30.525 | 25.000 | 63 |
| - zapadlo nad 1 leto | 239.390 | 293.543 | 279.002 | 269.467 | 225.000 | 77 |
| SKUPAJ | 353.948 | 333.145 | 315.808 | 299.992 | 250.000 | 75 |
| delež v skupnih terjativah | 40,1% | 33,6% | 36,8% | 39,9% | 39,7% | |

V zadnjih letih beležimo trend postopnega zniževanja obsega terjatev, ki ga planiramo tudi za leto 2023.

Praktično vse terjatve, ki so zapadle nad eno leto so tudi v postopku izvršbe, ali pa obstajajo dogovori o plačilu s pripoznavo terjatev, kot varovalo proti zastaranju. Podjetje oblikuje obseg slabitev vsakoletno v višini, ki pokriva dejanski obseg slabitev. Tako predvidevamo, da bodo oblikovane slabitve konec l. 2023 znašale ca. 55.000 €.

B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje

| Pregled stanja in gibanja dolgoročnih finančnih obveznosti | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--|--|
| | | 2020 | | | 2021 | | | 2022 | | | plan 2023 | | |
| | | stanje 31.12. | odplač. anuitet | najem | stanje 31.12. | odplač. anuitet | najem | stanje 31.12. | odplač. anuitet | najem | Vtanje 31.12. | | |
| 1.1. | Finanč. obveznosti do bank | 292.922 | 42.247 | 0 | 250.675 | 52.823 | 400.000 | 597.852 | 77.047 | 1.000.000 | 1.520.804 | | |
| 1.2. | Druge fin. obv. (kred. SSRS) | 225.937 | 41.476 | 0 | 184.461 | 184.461 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 1.3. | Druge fin. obv. (kred. Eko sklad) | 0 | 0 | 296.542 | 296.542 | 0 | 0 | 296.542 | 25.000 | 0 | 271.542 | | |
| 1. | SKUPAJ | 518.859 | 83.723 | 296.542 | 731.678 | 237.284 | 400.000 | 894.394 | 102.047 | 1.000.000 | 1.792.346 | | |
| 2. | denarna sredstva | 776.322 | | | 280.000 | | | 234.000 | | | 250.000 | | |
| 3. | neto finančni dolg | (1-2) | -257.463 | | 451.678 | | | 660.394 | | | 1.542.346 | | |
| 4. | EBITDA | | 390.751 | | 149.287 | | | 192.057 | | | 196.700 | | |
| 5. | neto fin. dolg / EBITDA | (4:3) | -0,66 | | 3,03 | | | 3,44 | | | 7,84 | | |

V I. 2022 podjetje je podjetje najelo dolgoročni kredit v vrednosti 400.000 evrov, s katerim smo zaradi ugodnejših pogojev poplačali oz. refinancirali dolgoročne kredite SSRS v znesku 184.461 €. Razlika je namenjena financiranju novogradenj neprofitnih stanovanj. V letu 2023 planiramo odplačati ca. 102.000 € obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov, obenem pa planiramo najeti dolgoročne kredite v skupni vrednosti cca 1.000.000 €. Kredit bo namenjen za financiranje gradnje tržnih stanovanj v Tepanju. Posledično je izkazan povečan indeks neto fin. dolga/EBITDA.

C. Komentar poslovnega izida podjetja (tabeli stran 1-2)

Bistvena odstopanja indeksov so delno obrazložena že v posameznih planih po SM, zato na tem mestu komentiramo tisti del plana, kjer v predhodnih komentarjih ni obrazložitev.

V poslovnem letu 2023 planiramo zmanjšanje prihodkov iz poslovanja, kar gre predvsem na račun zmanjšanja kupnin za prodana stanovanja, planiran pa je tudi manjši obseg vzdrževalnih del in prodaje blaga. Ostali prihodki pa se bodo povečali, tako prihodki iz upravljanja, najemnin, ogrevanja, kot tudi prihodki od drugih storitev. Ustvarili pa bomo tudi prihodke na račun usredstvenja novogradenj (neprofitna stanovanja).

Med odhodki planiramo povečanje znižanje predvsem odhodkov za prodano blago in odhodkov za storitve vzdrževanja, odhodki za ostale storitve in energente pa se bodo povečali. Manjši bodo tudi stroški za druge storitve, med katerimi je v letu 2022 prikazan tudi strošek nadomestnega delavca za vodjo vzdrževanja stanovanj. Iz tega razloga in ker imamo dodatno zaposlenega upravnika se bodo povečali stroški dela. Povečala se bo amortizacija nepremični (neprofitna stanovanja) in pa tudi obresti za posojila, predvsem na račun kratkoročnega financiranja gradnje v Tepanju. Zaradi visokega zneska novogradenj, se bodo odhodki povzpeli nad dohodke, vendar ob popravku zalog v vrednosti okoli 1,68 mio evrov, znaša planiran dobiček pred obdavčitvijo cca 16 tisoč evrov.

3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Konec leta 2022 je v družbi zaposlenih 20 delavcev (od teh so štirje na daljši odsotnosti: porodniške in dolgotrajne bolezni) in 2 zunanja sodelavca po pogodbah. Že v začetku leta 2023 planiramo vrnitev treh od štirih dalj časa odsotnih sodelavcev, vendar ne za polni delovni čas. To bo pomenilo zmanjšan obseg dela za zunanje sodelavce, po drugi strani pa bomo končno lahko zadihali in opravili nekatere pomembne naloge, katere zaradi pomanjkanja časa že dalj časa stojijo. Pri zaposlovanju imamo pravilo, da se za začetek sodelavca zaposli za določen čas in običajno s skrajšanim delovnim časom, saj se lahko kasneje odločimo o dokončni zaposlitvi glede na rezultate delavčevega dela.

Zavedamo se, da so ljudje z znanjem največje bogastvo podjetja. Zato vzpodbujamo izobraževanje v skladu s potrebami. Veliko potreb se evidentira in izvede med letom, zato ne pripravljamo podrobnejših planov, temveč izvajamo izobraževanja v skladu z predvidenimi finančnimi sredstvi. Obenem se prijavljamo na razpise za sofinanciranje izobraževanj, kjer pridobimo dodatna sredstva v ta namen. Upravnike želimo vzpodbuditi k pridobitvi NPK Operativni upravnik, izobraževanja bodo stekla v letu 2023.

Kot vsako leto, tudi v 2023 planiramo omogočiti izvajanje obvezne prakse dvema ali trem dijakom oz. študentom, zaposlitev študentov pa bo izvedena v skladu z dejanskimi potrebami, za nadomeščanje in pomoč.

II. ZAKLJUČEK

Še naprej bosta glavna proizvoda te družbe stanovanjske storitve vključno z ponudbo novih tržnih in najemnih stanovanj in pa oskrba s toploto, vse ostalo pa so predvsem sinergijske dejavnosti. Še naprej bo družba prijazna do svojih uporabnikov na vseh področjih.

V letu 2023 se bo mesto Slov. Konjice ogrevalo na biomaso, obenem bomo razširili toplovod tudi na desnem bregu reke Dravinje. Naselili bomo nova neprofitna stanovanja, ter pripravili projekte za nadaljnjo gradnjo. Izgradili bomo objekt A nove stanovanjske soseske v Tepanju, katera je zasnovana moderno, pa obenem racionalno in spretno umeščena v dan prostor.

Ostali bomo člani gospodarske zbornice, registrirani kot neprofitna stanovanjska organizacija, obdržali pa bomo tudi vsa ostala potrebna dovoljenja in licence, potrebne za izvajanje naše dejavnosti, tako energetske kakor tudi gradbene, oz. nepremičninske.

Podjetje deluje stabilno in odgovorno tako do uporabnikov, kakor tudi do lastnika. To želimo v družbi tudi za vnaprej, da zagotavljamo izvajanje poslanstva družbe v službi občanov z čim manj pretresi na vseh področjih delovanja.

direktor
Tomaž RIHTARŠIČ, dipl. inž. gr.



STAVENARSTVO PODJETJE B. GOLOB

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | REAL. 2022 - ocena (3a+3b+3c) | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 (4:3) |
|-------------|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|--|------------------|--|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3 | 4 | 5 |
| 1. | PRIHODKI SKUPAJ | 1.521.364 | 2.638.091 | 2.123.729 | 218.510 | 2.342.239 | 2.267.615 | 97 |
| 1.1. | PRIHODKI IZ POSLOVANJA | 1.474.256 | 1.985.457 | 2.029.643 | 216.700 | 2.246.343 | 1.663.119 | 74 |
| 1.1.1. | Novogradnje | 0 | 484.657 | 662.601 | 0 | 662.601 | 53.919 | 8 |
| 1.1.2. | Najemnine | 96.604 | 101.100 | 99.877 | 9.080 | 108.957 | 128.000 | 117 |
| 1.1.3. | Upravljanje | 294.792 | 299.000 | 276.561 | 25.140 | 301.701 | 334.900 | 111 |
| 1.1.4. | Ogrevanje | 608.113 | 635.000 | 575.817 | 107.010 | 682.827 | 720.200 | 105 |
| 1.1.5. | Vzdrževalna gradbena in druga dela | 307.650 | 308.000 | 258.385 | 51.920 | 310.305 | 260.000 | 84 |
| 1.1.6. | Prihodki od drugih storitev | 86.146 | 84.800 | 56.777 | 1.590 | 58.367 | 77.500 | 133 |
| 1.1.7. | Prodaja blaga in materiala | 80.952 | 72.900 | 99.625 | 21.960 | 121.585 | 88.600 | 73 |
| 1.2. | FINANČNI PRIHODKI | 20.110 | 22.500 | 12.805 | 1.170 | 13.975 | 14.000 | 100 |
| 1.2.1. | Obresti od depozitov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2.2. | Zamudne obresti | 14.395 | 16.400 | 12.522 | 1.140 | 13.662 | 13.700 | 100 |
| 1.2.3. | Drugi finančni prihodki | 5.715 | 6.100 | 283 | 30 | 313 | 300 | 96 |
| 1.3. | DRUGI PRIHODKI | 23.978 | 22.400 | 33.994 | 620 | 34.614 | 29.800 | 86 |
| 1.3.1. | Prihodki iz sodnih postopkov | 14.613 | 15.200 | 6.791 | 620 | 7.411 | 11.500 | 155 |
| 1.3.2. | Prihodki - subv., odškod., odprava rez. | 9.365 | 7.200 | 27.203 | 0 | 27.203 | 18.300 | 67 |
| 1.4. | PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI | 3.021 | 607.734 | 47.287 | 20 | 47.307 | 560.696 | 1185 |
| 1.4.1. | Prihodki od prodaje nepremičnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.2. | Prihodki od prodaje drugih OS | 656 | 800 | 47.091 | 0 | 47.091 | 0 | 0 |
| 1.4.3. | Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.4. | Prihodki od usredstvenja novogradenj | 0 | 605.534 | 0 | 0 | 0 | 560.496 | 0 |
| 1.4.5. | Drugi prevrednotevalni posl. prihodki | 2.365 | 1.400 | 197 | 20 | 217 | 200 | 92 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | REAL. 2022 - ocena (3a+3b+3c) | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 (4:3) |
|--------------|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|--|-------------------|--|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3 | 4 | 5 |
| 2. | ODHODKI SKUPAJ | 1.989.135 | 3.240.600 | 2.249.165 | 226.491 | 2.476.633 | 3.947.100 | 159 |
| 2.1. | STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 476.625 | 455.900 | 477.719 | 95.930 | 573.649 | 566.600 | 99 |
| 2.1.1. | Material | 71.553 | 56.400 | 91.317 | 15.020 | 106.337 | 104.100 | 98 |
| 2.1.2. | Energenti in str. ogrevanja | 339.121 | 340.200 | 305.697 | 63.600 | 369.297 | 387.100 | 105 |
| 2.1.3. | Nadomestni deli | 4.716 | 3.700 | 3.369 | 310 | 3.679 | 3.700 | 101 |
| 2.1.4. | Odpis drob. inventarja | 824 | 500 | 853 | 70 | 923 | 1.000 | 108 |
| 2.1.5. | Nabavna vrednost prodanega blaga | 60.411 | 55.100 | 76.483 | 16.930 | 93.413 | 70.700 | 76 |
| 2.2. | STROŠKI STORITEV: | 870.214 | 2.108.200 | 1.182.131 | 72.850 | 1.255.958 | 2.642.900 | 210 |
| 2.2.1. | Poštne, internetne in telef. storitve | 18.183 | 17.700 | 19.501 | 1.760 | 21.261 | 21.300 | 100 |
| 2.2.2. | Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 233.234 | 253.600 | 207.250 | 26.260 | 233.510 | 188.400 | 81 |
| 2.2.3. | Zavarovalne premije | 21.305 | 17.900 | 21.429 | 180 | 21.609 | 21.700 | 100 |
| 2.2.4. | Zakupnine, najemnine, licenčnine | 25.355 | 27.800 | 25.470 | 2.310 | 27.780 | 27.700 | 100 |
| 2.2.5. | Računovod., revizijske in svetov. stor. | 43.046 | 40.700 | 34.632 | 3.150 | 38.760 | 48.500 | 125 |
| 2.2.6. | Računalniške program. in druge stor. | 21.855 | 24.000 | 19.032 | 1.730 | 20.762 | 21.200 | 102 |
| 2.2.7. | Stroški reklame | 3.347 | 7.100 | 3.770 | 1.900 | 5.670 | 5.700 | 101 |
| 2.2.8. | Stroški reprezentance | 8.017 | 8.100 | 6.514 | 1.710 | 8.224 | 8.900 | 108 |
| 2.2.9. | Stroški plač. prometa in bančne stor. | 5.406 | 5.000 | 5.558 | 510 | 6.068 | 6.100 | 101 |
| 2.2.10. | Povračila potnih stroškov | 6.352 | 6.500 | 5.278 | 850 | 6.128 | 6.800 | 111 |
| 2.2.11. | Sejnine in nagrade NS | 4.857 | 4.700 | 3.308 | 0 | 3.308 | 4.300 | 130 |
| 2.2.12. | Upravniške storitve | 6.581 | 6.400 | 6.148 | 550 | 6.698 | 6.800 | 102 |
| 2.2.13. | Komunalne storitve | 7.278 | 7.100 | 11.120 | 1.600 | 12.720 | 13.700 | 108 |
| 2.2.14. | Novogradnje | 441.698 | 1.641.000 | 765.305 | 26.000 | 791.305 | 2.226.000 | 281 |
| 2.2.15. | Druge storitve | 23.698 | 40.600 | 47.818 | 4.340 | 52.158 | 35.800 | 69 |
| 2.3. | STROŠKI DELA: | 489.521 | 524.600 | 429.500 | 43.231 | 472.731 | 538.900 | 114 |
| 2.3.1. | Bruto plače in nadomestila plač | 348.996 | 379.400 | 313.616 | 28.520 | 342.136 | 385.900 | 113 |
| 2.3.2. | Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 16.873 | 17.700 | 6.269 | 7.321 | 13.590 | 18.900 | 139 |
| 2.3.3. | Prisp. delodajalca na bto | 54.629 | 62.200 | 49.588 | 4.510 | 54.098 | 61.300 | 113 |
| 2.3.4. | Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 28.902 | 30.600 | 24.668 | 2.250 | 26.918 | 30.500 | 113 |
| 2.3.5. | Jubilej. nagrade, odpravnine | 5.562 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 |
| 2.3.6. | Regres | 20.753 | 21.200 | 27.000 | 0 | 27.000 | 30.800 | 114 |
| 2.3.7. | Str. premij dod. pokojn. zav. | 6.180 | 6.900 | 6.090 | 560 | 6.650 | 7.800 | 117 |
| 2.3.8. | Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 7.626 | 6.600 | 2.269 | 70 | 2.339 | 3.600 | 154 |
| 2.4. | AMORTIZACIJA | 107.817 | 108.400 | 114.280 | 10.380 | 124.660 | 131.300 | 105 |
| 2.4.1. | Amortizacija nepremičnin | 55.425 | 55.600 | 50.694 | 4.600 | 55.294 | 64.100 | 116 |
| 2.4.2. | Amortizacija opreme in neopred. OS | 52.392 | 52.800 | 63.586 | 5.780 | 69.366 | 67.200 | 97 |
| 2.7. | OSTALI STROŠKI | 24.257 | 25.200 | 14.528 | 1.320 | 15.848 | 15.900 | 100 |
| 2.7.1. | Stroški sodnih postopkov | 23.528 | 24.300 | 13.721 | 1.250 | 14.971 | 15.100 | 101 |
| 2.7.2. | Drugi stroški in rezervacije | 729 | 900 | 807 | 70 | 877 | 800 | 91 |
| 2.8. | FINANČNI ODHODKI | 18.760 | 17.000 | 23.250 | 2.120 | 25.370 | 49.200 | 194 |
| 2.8.1. | Obresti za posojila in zam. obresti | 18.760 | 17.000 | 23.250 | 2.120 | 25.370 | 49.200 | 194 |
| 2.8.2. | Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.9. | IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 292 | 0 | 501 | 0 | 501 | 500 | 100 |
| 2.10. | PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 1.648 | 1.300 | 7.256 | 660 | 7.916 | 1.800 | 23 |
| 2.10.1. | Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.2. | Odpisi in popravki vred. terjatev | 1.483 | 1.200 | 1.396 | 130 | 1.526 | 1.700 | 111 |
| 2.10.3. | Drugi prevred. odhodki | 165 | 100 | 5.860 | 530 | 6.390 | 100 | 2 |
| 3. | PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | -467.771 | -602.509 | -125.436 | -7.981 | -134.394 | -1.679.485 | |
| 4. | POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | 490.481 | 631.409 | 176.421 | 0 | 176.421 | 1.695.685 | |
| 5. | POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 22.710 | 28.900 | 50.985 | -7.981 | 42.027 | 16.200 | 39 |
| | EBITDA (5+2.4.+2.8) | 149.287 | 154.300 | 188.515 | 4.519 | 192.057 | 196.700 | 102 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks 2023 / REAL. 2022 | PLAN 2022 |
|-------------|---|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|--------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) | |
| 1. | PRIHODKI SKUPAJ | 353.934 | 347.700 | 296.342 | 26.550 | 31.944 | 354.836 | 403.100 | | 114 |
| 1.1. | PRIHODKI IZ POSLOVANJA | 340.237 | 333.100 | 292.074 | 26.550 | 23.570 | 342.195 | 386.900 | | 113 |
| 1.1.1. | Novogradnje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.1.2. | Najemnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.1.3. | Upravljanje | 270.662 | 274.000 | 257.596 | 23.420 | 0 | 281.016 | 309.000 | | 110 |
| 1.1.4. | Ogrevanje | 299 | 0 | 40 | 0 | 0 | 40 | 0 | | 0 |
| 1.1.5. | Vzdrževalna gradbena in druga dela | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.1.6. | Prihodki od drugih storitev | 44.288 | 39.000 | 14.377 | 1.310 | 23.570 | 39.258 | 56.000 | | 143 |
| 1.1.7. | Prodaja blaga in materiala | 24.948 | 20.100 | 20.060 | 1.820 | 0 | 21.880 | 21.900 | | 100 |
| 1.2. | FINANČNI PRIHODKI | 6.001 | 7.200 | 11 | 0 | 5.098 | 5.109 | 5.100 | | 100 |
| 1.2.1. | Obresti od depozitov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.2.2. | Zamudne obresti | 5.360 | 6.500 | 11 | 0 | 5.051 | 5.062 | 5.100 | | 101 |
| 1.2.3. | Drugi finančni prihodka | 641 | 700 | 0 | 0 | 47 | 47 | 0 | | 0 |
| 1.3. | DRUGI PRIHODKI | 7.075 | 7.200 | 4.236 | 0 | 3.203 | 7.439 | 11.000 | | 148 |
| 1.3.1. | Prihodki iz sodnih postopkov | 5.407 | 5.600 | 0 | 0 | 2.742 | 2.742 | 6.000 | | 219 |
| 1.3.2. | Prihodki - subv., odškod., odprava rez. | 1.668 | 1.600 | 4.236 | 0 | 461 | 4.697 | 5.000 | | 106 |
| 1.4. | PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI | 621 | 200 | 20 | 0 | 73 | 93 | 100 | | 107 |
| 1.4.1. | Prihodki od prodaje nepremičnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4.2. | Prihodki od prodaje drugih OS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4.3. | Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4.4. | Prihodki od usredstvenja novogradenj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4.5. | Drugi prevrednotevalni posl. prihodka | 621 | 200 | 20 | 0 | 73 | 93 | 100 | | 107 |

| | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks 2023 / REAL. 2022 | PLAN 2022 |
|--|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) | |
| 2. ODHODKI SKUPAJ | 345.399 | 344.000 | 162.583 | 14.488 | 174.157 | 351.228 | 398.500 | | 113 |
| 2.1. STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 31.096 | 26.800 | 20.539 | 1.870 | 7.076 | 29.485 | 29.600 | | 100 |
| 2.1.1. Material | 2.504 | 2.400 | 294 | 30 | 3.252 | 3.576 | 3.600 | | 101 |
| 2.1.2. Energenti in str. ogrevanja | 3.199 | 3.800 | 100 | 10 | 3.247 | 3.358 | 3.400 | | 101 |
| 2.1.3. Nadomestni deli | 1.082 | 1.300 | 761 | 70 | 454 | 1.285 | 1.300 | | 101 |
| 2.1.4. Odpis drob. inventarja | 145 | 100 | 153 | 10 | 123 | 286 | 300 | | 105 |
| 2.1.5. Nabavna vrednost prodanega blaga | 24.166 | 19.200 | 19.230 | 1.750 | 0 | 20.980 | 21.000 | | 100 |
| 2.2. STROŠKI STORITEV: | 87.250 | 82.700 | 25.760 | 570 | 66.904 | 93.234 | 94.500 | | 101 |
| 2.2.1. Poštne, internetne in telef. storitve | 7.749 | 7.400 | 910 | 80 | 8.251 | 9.242 | 9.200 | | 100 |
| 2.2.2. Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 2.595 | 1.600 | 331 | 30 | 915 | 1.276 | 1.300 | | 102 |
| 2.2.3. Zavarovalne premije | 18.555 | 15.700 | 19.498 | 0 | 370 | 19.868 | 19.900 | | 100 |
| 2.2.4. Zakupnine, najemnine, licenčnine | 455 | 1.300 | 0 | 0 | 623 | 623 | 600 | | 96 |
| 2.2.5. Računovod., revizijske in svetov. stor. | 20.232 | 18.300 | 0 | 0 | 17.758 | 17.758 | 22.000 | | 124 |
| 2.2.6. Računalniške program. in druge stor. | 9.312 | 11.500 | 0 | 0 | 9.466 | 9.466 | 9.500 | | 100 |
| 2.2.7. Stroški reklame | 1.573 | 3.000 | 0 | 0 | 2.665 | 2.665 | 2.700 | | 101 |
| 2.2.8. Stroški reprezentance | 5.003 | 4.900 | 0 | 0 | 3.286 | 3.286 | 4.000 | | 122 |
| 2.2.9. Stroški plač. prometa in bančne stor. | 2.369 | 2.100 | 208 | 20 | 2.083 | 2.311 | 2.300 | | 100 |
| 2.2.10. Povračila potnih stroškov | 4.366 | 4.300 | 2.820 | 260 | 498 | 3.579 | 4.200 | | 117 |
| 2.2.11. Sejnine in nagrade NS | 2.283 | 2.100 | 0 | 0 | 1.555 | 1.555 | 2.500 | | 161 |
| 2.2.12. Upravniške storitve | 266 | 0 | 643 | 60 | 151 | 855 | 900 | | 105 |
| 2.2.13. Komunalne storitve | 2.303 | 2.100 | 1.087 | 100 | 1.709 | 2.896 | 2.900 | | 100 |
| 2.2.14. Novogradnje | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 2.2.15. Druge storitve | 10.161 | 8.400 | 261 | 20 | 17.574 | 17.855 | 12.500 | | 70 |
| 2.3. STROŠKI DELA: | 202.370 | 213.600 | 111.338 | 11.608 | 85.979 | 208.924 | 255.000 | | 122 |
| 2.3.1. Bruto plače in nadomestila plač | 145.726 | 155.000 | 78.485 | 7.140 | 62.481 | 148.106 | 179.000 | | 121 |
| 2.3.2. Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 7.664 | 7.200 | 333 | 2.328 | 3.509 | 6.170 | 10.000 | | 162 |
| 2.3.3. Prisp. delodajalca na bto | 22.782 | 25.000 | 12.460 | 1.130 | 9.877 | 23.467 | 28.000 | | 119 |
| 2.3.4. Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 11.559 | 12.000 | 8.228 | 750 | 4.272 | 13.250 | 16.000 | | 121 |
| 2.3.5. Jubilej. nagrade, odpravnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 2.3.6. Regres | 8.961 | 8.900 | 9.000 | 0 | 4.200 | 13.200 | 16.000 | | 121 |
| 2.3.7. Str. premij dod. pokojn. zav. | 2.729 | 2.900 | 2.040 | 190 | 1.048 | 3.278 | 4.000 | | 122 |
| 2.3.8. Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 2.949 | 2.600 | 792 | 70 | 591 | 1.453 | 2.000 | | 138 |
| 2.4. AMORTIZACIJA | 13.493 | 9.900 | 3.134 | 280 | 7.113 | 10.527 | 10.500 | | 100 |
| 2.4.1. Amortizacija nepremičnin | 4.974 | 5.000 | 784 | 70 | 3.090 | 3.944 | 3.900 | | 99 |
| 2.4.2. Amortizacija opreme in neopred. OS | 8.519 | 4.900 | 2.350 | 210 | 4.023 | 6.583 | 6.600 | | 100 |
| 2.7. OSTALI STROŠKI | 10.042 | 10.200 | 616 | 50 | 6.622 | 7.288 | 7.300 | | 100 |
| 2.7.1. Stroški sodnih postopkov | 9.756 | 9.900 | 583 | 50 | 6.242 | 6.875 | 6.900 | | 100 |
| 2.7.2. Drugi stroški in rezervacije | 286 | 300 | 33 | 0 | 380 | 413 | 400 | | 97 |
| 2.8. FINANČNI ODHODKI | 55 | 0 | 84 | 10 | 57 | 151 | 200 | | 133 |
| 2.8.1. Obresti za posojila in zam. obresti | 55 | 0 | 84 | 10 | 57 | 151 | 200 | | 133 |
| 2.8.2. Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 2.9. IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 131 | 0 | 0 | 0 | 225 | 226 | 0 | | 0 |
| 2.10. PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 962 | 800 | 1.112 | 100 | 182 | 1.394 | 1.400 | | 100 |
| 2.10.1. Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| 2.10.2. Odpisi in popravki vred. terjatev | 887 | 700 | 1.112 | 100 | 108 | 1.319 | 1.300 | | 99 |
| 2.10.3. Drugi prevred. odhodki | 75 | 100 | 0 | 0 | 74 | 74 | 100 | | 135 |
| 3. PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | 8.534 | 3.700 | 133.759 | 12.062 | -142.213 | 3.608 | 4.600 | | |
| 4. POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | | | | | | | | | |
| 5. POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 8.534 | 3.700 | 133.759 | 12.062 | -142.213 | 3.608 | 4.600 | | 127 |
| EBITDA (5+2.4.+2.8) | 22.082 | 13.600 | | | | 14.285 | 15.300 | | 107 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|-------------|---|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 1. | PRIHODKI SKUPAJ | 269.149 | 300.700 | 209.222 | 18.950 | 20.544 | 248.716 | 202.500 | 81 |
| 1.1. | PRIHODKI IZ POSLOVANJA | 257.007 | 289.600 | 208.445 | 18.950 | 13.749 | 241.144 | 194.900 | 81 |
| 1.1.1. | Novogradnje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.2. | Najemnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.3. | Upravljanje | 24.129 | 25.000 | 18.131 | 1.650 | 0 | 19.781 | 25.000 | 126 |
| 1.1.4. | Ogrevanje | 76 | 0 | 151 | 10 | 0 | 161 | 200 | 125 |
| 1.1.5. | Vzdrževalna gradbena in druga dela | 191.433 | 220.000 | 186.076 | 16.920 | 0 | 202.996 | 150.000 | 74 |
| 1.1.6. | Prihodki od drugih storitev | 39.152 | 42.800 | 2.548 | 230 | 13.749 | 16.527 | 18.000 | 109 |
| 1.1.7. | Prodaja blaga in materiala | 2.217 | 1.800 | 1.540 | 140 | 0 | 1.680 | 1.700 | 101 |
| 1.2. | FINANČNI PRIHODKI | 5.590 | 5.200 | 0 | 0 | 3.433 | 3.433 | 3.500 | 102 |
| 1.2.1. | Obresti od depozitov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2.2. | Zamudne obresti | 3.453 | 3.000 | 0 | 0 | 3.276 | 3.276 | 3.300 | 101 |
| 1.2.3. | Drugi finančni prihodki | 2.137 | 2.200 | 0 | 0 | 157 | 157 | 200 | 128 |
| 1.3. | DRUGI PRIHODKI | 6.149 | 5.800 | 777 | 0 | 3.314 | 4.091 | 4.100 | 100 |
| 1.3.1. | Prihodki iz sodnih postopkov | 3.507 | 2.900 | 0 | 0 | 1.779 | 1.779 | 1.800 | 101 |
| 1.3.2. | Prihodki - subv., odškod., odprava rez. | 2.642 | 2.900 | 777 | 0 | 1.536 | 2.313 | 2.300 | 99 |
| 1.4. | PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI | 402 | 100 | 0 | 0 | 47 | 47 | 0 | 0 |
| 1.4.1. | Prihodki od prodaje nepremičnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.2. | Prihodki od prodaje drugih OS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.3. | Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.4. | Prihodki od usredstvenja novogradenj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.5. | Drugi prevrednotevalni posl. prihodki | 402 | 100 | 0 | 0 | 47 | 47 | 0 | 0 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|--------------|---|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 2. | ODHODKI SKUPAJ | 266.210 | 295.900 | 197.349 | 18.402 | 30.825 | 247.554 | 201.100 | 81 |
| 2.1. | STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 13.436 | 12.600 | 14.762 | 1.340 | 1.204 | 17.307 | 14.000 | 81 |
| 2.1.1. | Material | 10.632 | 10.100 | 12.240 | 1.110 | 553 | 13.904 | 11.000 | 79 |
| 2.1.2. | Energenti in str. ogrevanja | 1.400 | 1.400 | 134 | 10 | 553 | 697 | 700 | 100 |
| 2.1.3. | Nadomestni deli | 247 | 200 | 412 | 40 | 77 | 529 | 500 | 94 |
| 2.1.4. | Odpis drob. inventarja | 110 | 0 | 36 | 0 | 21 | 57 | 100 | 174 |
| 2.1.5. | Nabavna vrednost prodanega blaga | 1.049 | 900 | 1.939 | 180 | 0 | 2.119 | 1.700 | 80 |
| 2.2. | STROŠKI STORITEV: | 180.378 | 228.600 | 165.422 | 15.030 | 11.388 | 192.817 | 134.200 | 70 |
| 2.2.1. | Poštne, internetne in telef. storitve | 1.893 | 1.900 | 156 | 10 | 1.405 | 1.571 | 1.600 | 102 |
| 2.2.2. | Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 168.591 | 200.000 | 154.213 | 14.020 | 156 | 168.389 | 120.000 | 71 |
| 2.2.3. | Zavarovalne premije | 325 | 0 | 0 | 0 | 63 | 63 | 100 | 159 |
| 2.2.4. | Zakupnine, najemnine, licenčnine | 78 | 200 | 0 | 0 | 106 | 106 | 100 | 94 |
| 2.2.5. | Računovod., revizijske in svetov. stor. | 3.444 | 3.300 | 0 | 0 | 3.023 | 4.000 | 4.000 | 100 |
| 2.2.6. | Računalniške program. in druge stor. | 1.585 | 1.600 | 0 | 0 | 1.611 | 1.611 | 1.600 | 99 |
| 2.2.7. | Stroški reklame | 268 | 200 | 0 | 0 | 454 | 454 | 500 | 110 |
| 2.2.8. | Stroški reprezentance | 448 | 300 | 115 | 10 | 559 | 684 | 700 | 102 |
| 2.2.9. | Stroški plač. prometa in bančne stor. | 378 | 400 | 0 | 0 | 355 | 355 | 400 | 113 |
| 2.2.10. | Povračila potnih stroškov | 419 | 500 | 0 | 0 | 85 | 85 | 100 | 118 |
| 2.2.11. | Sejnine in nagrade NS | 389 | 400 | 0 | 0 | 265 | 265 | 300 | 113 |
| 2.2.12. | Upraviške storitve | 36 | 0 | 445 | 40 | 26 | 510 | 500 | 98 |
| 2.2.13. | Komunalne storitve | 823 | 800 | 470 | 40 | 291 | 800 | 800 | 100 |
| 2.2.14. | Novogradnje | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2.15. | Druge storitve | 1.697 | 19.000 | 10.023 | 910 | 2.991 | 13.924 | 3.500 | 25 |
| 2.3. | STROŠKI DELA: | 67.939 | 50.300 | 15.063 | 1.842 | 17.196 | 34.101 | 49.500 | 145 |
| 2.3.1. | Bruto plače in nadomestila plač | 43.118 | 35.000 | 9.569 | 870 | 12.496 | 22.936 | 33.000 | 144 |
| 2.3.2. | Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 2.459 | 1.900 | 0 | 602 | 702 | 1.304 | 2.000 | 153 |
| 2.3.3. | Prisp. delodajalca na bto | 7.073 | 6.000 | 1.506 | 140 | 1.975 | 3.621 | 5.300 | 146 |
| 2.3.4. | Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 4.050 | 3.000 | 1.827 | 170 | 854 | 2.852 | 3.900 | 137 |
| 2.3.5. | Jubilej. nagrade, odpravnine | 5.562 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3.6. | Regres | 3.056 | 2.800 | 1.500 | 0 | 840 | 2.340 | 3.400 | 145 |
| 2.3.7. | Str. premij dod. pokojn. zav. | 1.162 | 1.200 | 660 | 60 | 210 | 930 | 1.400 | 151 |
| 2.3.8. | Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 1.460 | 400 | 0 | 0 | 118 | 118 | 500 | 423 |
| 2.4. | AMORTIZACIJA | 3.467 | 3.400 | 2.038 | 180 | 407 | 2.625 | 2.700 | 103 |
| 2.4.1. | Amortizacija nepremičnin | 2.162 | 2.200 | 1.793 | 160 | 206 | 2.159 | 2.200 | 102 |
| 2.4.2. | Amortizacija opreme in neopred. OS | 1.305 | 1.200 | 245 | 20 | 201 | 466 | 500 | 107 |
| 2.7. | OSTALI STROŠKI | 927 | 1.000 | 0 | 0 | 589 | 589 | 600 | 102 |
| 2.7.1. | Stroški sodnih postopkov | 857 | 900 | 0 | 0 | 555 | 555 | 600 | 108 |
| 2.7.2. | Drugi stroški in rezervacije | 70 | 100 | 0 | 0 | 34 | 34 | 0 | 0 |
| 2.8. | FINANČNI ODHODKI | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 2.8.1. | Obresti za posojila in zam. obresti | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 2.8.2. | Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.9. | IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 12 | 0 | 0 | 0 | 20 | 20 | 0 | 0 |
| 2.10. | PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 47 | 0 | 65 | 10 | 16 | 91 | 100 | 110 |
| 2.10.1. | Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.2. | Odpisi in popravki vred. terjatev | 40 | 0 | 65 | 10 | 10 | 84 | 100 | 118 |
| 2.10.3. | Drugi prevred. odhodki | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 | 7 | 0 | 0 |
| 3. | PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | 2.939 | 4.800 | 11.873 | 548 | -10.281 | 1.162 | 1.400 | |
| 4. | POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | | | 0 | | | | | |
| 5. | POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 2.939 | 4.800 | 11.873 | 548 | -10.281 | 1.162 | 1.400 | 120 |
| | EBITDA (5+2.4.+2.8) | 6.411 | 8.200 | | | | 3.792 | 4.100 | 108 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01- 11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|-------------|---|---------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 1. | PRIHODKI SKUPAJ | 96.917 | 103.300 | 102.971 | 8.990 | 739 | 112.700 | 130.500 | 116 |
| 1.1. | PRIHODKI IZ POSLOVANJA | 93.544 | 98.000 | 98.889 | 8.990 | 0 | 107.879 | 128.900 | 119 |
| 1.1.1. | Novogradnje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.2. | Najemnine | 93.544 | 98.000 | 98.077 | 8.920 | 0 | 106.997 | 128.000 | 120 |
| 1.1.3. | Upravljanje | 0 | 0 | 812 | 70 | 0 | 882 | 900 | 102 |
| 1.1.4. | Ogrevanje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.5. | Vzdrževalna gradbena in druga dela | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.6. | Prihodki od drugih storitev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.7. | Prodaja blaga in materiala | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2. | FINANČNI PRIHODKI | 933 | 1.800 | 0 | 0 | 419 | 419 | 400 | 95 |
| 1.2.1. | Obresti od depozitov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2.2. | Zamudne obresti | 719 | 1.600 | 0 | 0 | 410 | 410 | 400 | 98 |
| 1.2.3. | Drugi finančni prihodki | 214 | 200 | 0 | 0 | 9 | 9 | 0 | 0 |
| 1.3. | DRUGI PRIHODKI | 1.690 | 2.600 | 4.082 | 0 | 314 | 4.396 | 1.200 | 27 |
| 1.3.1. | Prihodki iz sodnih postopkov | 731 | 1.500 | 0 | 0 | 222 | 222 | 200 | 90 |
| 1.3.2. | Prihodki - subv., odškod., odprava rez. | 960 | 1.100 | 4.082 | 0 | 92 | 4.174 | 1.000 | 24 |
| 1.4. | PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI | 750 | 900 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0 | 0 |
| 1.4.1. | Prihodki od prodaje nepremičnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.2. | Prihodki od prodaje drugih OS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.3. | Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.4. | Prihodki od usredstvenja novogradenj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.5. | Drugi prevrednotevalni posl. prihodki | 750 | 900 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0 | 0 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01- 11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|--------------|---|---------------|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 2. | ODHODKI SKUPAJ | 94.090 | 99.500 | 57.659 | 7.760 | 46.335 | 111.755 | 129.800 | 116 |
| 2.1. | STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 866 | 800 | 8 | 0 | 903 | 911 | 900 | 99 |
| 2.1.1. | Material | 314 | 200 | 7 | 0 | 415 | 422 | 400 | 95 |
| 2.1.2. | Energenti in str. ogrevanja | 457 | 500 | 1 | 0 | 415 | 415 | 400 | 96 |
| 2.1.3. | Nadomestni deli | 87 | 100 | 0 | 0 | 58 | 58 | 100 | 173 |
| 2.1.4. | Odpis drob. inventarja | 8 | 0 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 |
| 2.1.5. | Nabavna vrednost prodanega blaga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. | STROŠKI STORITEV: | 15.511 | 19.900 | 10.555 | 3.480 | 8.541 | 22.576 | 26.500 | 117 |
| 2.2.1. | Poštno, internetne in telef. storitve | 876 | 700 | 0 | 0 | 1.053 | 1.053 | 1.100 | 104 |
| 2.2.2. | Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 1.629 | 7.000 | 5.121 | 3.000 | 117 | 8.237 | 11.500 | 140 |
| 2.2.3. | Zavarovalne premije | 116 | 100 | 487 | 40 | 47 | 574 | 600 | 104 |
| 2.2.4. | Zakupnine, najemnine, licenčnine | 58 | 100 | 0 | 0 | 80 | 80 | 100 | 126 |
| 2.2.5. | Računovod., revizijske in svetov. stor. | 2.583 | 2.000 | 0 | 0 | 2.267 | 2.267 | 3.000 | 132 |
| 2.2.6. | Računalniške program. in druge stor. | 1.471 | 1.400 | 0 | 0 | 1.208 | 1.208 | 1.600 | 132 |
| 2.2.7. | Stroški reklame | 201 | 100 | 0 | 0 | 340 | 340 | 300 | 88 |
| 2.2.8. | Stroški reprezentance | 336 | 200 | 0 | 0 | 420 | 420 | 400 | 95 |
| 2.2.9. | Stroški plač. prometa in bančne stor. | 284 | 200 | 400 | 40 | 266 | 706 | 700 | 99 |
| 2.2.10. | Povračila potnih stroškov | 79 | 100 | 0 | 0 | 64 | 64 | 100 | 157 |
| 2.2.11. | Sejnine in nagrade NS | 291 | 200 | 0 | 0 | 198 | 198 | 200 | 101 |
| 2.2.12. | Upravniške storitve | 6.026 | 6.300 | 4.453 | 400 | 19 | 4.872 | 4.900 | 101 |
| 2.2.13. | Komunalne storitve | 270 | 300 | 49 | 0 | 218 | 267 | 300 | 112 |
| 2.2.14. | Novogradnje | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2.15. | Druge storitve | 1.288 | 1.200 | 45 | 0 | 2.243 | 2.288 | 1.700 | 74 |
| 2.3. | STROŠKI DELA: | 15.411 | 20.000 | 0 | 0 | 25.794 | 25.794 | 29.000 | 112 |
| 2.3.1. | Bruto plače in nadomestila plač | 11.004 | 14.400 | 0 | 0 | 18.744 | 18.744 | 21.000 | 112 |
| 2.3.2. | Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 729 | 1.000 | 0 | 0 | 1.053 | 1.053 | 1.200 | 114 |
| 2.3.3. | Prisp. delodajalca na bto | 1.672 | 2.200 | 0 | 0 | 2.963 | 2.963 | 3.400 | 115 |
| 2.3.4. | Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 787 | 1.000 | 0 | 0 | 1.282 | 1.282 | 1.500 | 117 |
| 2.3.5. | Jubilej. nagrade, odpravnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3.6. | Regres | 574 | 600 | 0 | 0 | 1.260 | 1.260 | 1.300 | 103 |
| 2.3.7. | Str. premij dod. pokojn. zav. | 176 | 200 | 0 | 0 | 314 | 314 | 400 | 127 |
| 2.3.8. | Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 469 | 600 | 0 | 0 | 177 | 177 | 200 | 113 |
| 2.4. | AMORTIZACIJA | 48.165 | 46.200 | 37.559 | 3.410 | 7.161 | 48.130 | 57.000 | 118 |
| 2.4.1. | Amortizacija nepremičnin | 45.093 | 44.200 | 37.559 | 3.410 | 5.150 | 46.119 | 55.000 | 119 |
| 2.4.2. | Amortizacija opreme in neopred. OS | 3.072 | 2.000 | 0 | 0 | 2.011 | 2.011 | 2.000 | 99 |
| 2.7. | OSTALI STROŠKI | 5.559 | 4.800 | 126 | 10 | 3.679 | 3.815 | 4.200 | 110 |
| 2.7.1. | Stroški sodnih postopkov | 5.371 | 4.600 | 126 | 10 | 3.468 | 3.604 | 4.000 | 111 |
| 2.7.2. | Drugi stroški in rezervacije | 189 | 200 | 0 | 0 | 211 | 211 | 200 | 95 |
| 2.8. | FINANČNI ODHODKI | 8.209 | 7.600 | 9.412 | 860 | 31 | 10.303 | 12.000 | 116 |
| 2.8.1. | Obresti za posojila in zam. obresti | 8.209 | 7.600 | 9.412 | 860 | 31 | 10.303 | 12.000 | 116 |
| 2.8.2. | Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.9. | IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 73 | 0 | 0 | 0 | 125 | 125 | 0 | 0 |
| 2.10. | PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 294 | 200 | 0 | 0 | 101 | 101 | 200 | 198 |
| 2.10.1. | Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.2. | Odpisi in popravki vred. terjatev | 253 | 200 | 0 | 0 | 60 | 60 | 200 | 334 |
| 2.10.3. | Drugi prevred. odhodki | 41 | 0 | 0 | 0 | 41 | 41 | 0 | 0 |
| 3. | PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | 2.827 | 3.800 | 45.311 | 1.230 | -45.596 | 945 | 700 | |
| 4. | POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | 0 | | 0 | | | 0 | | |
| 5. | POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 2.827 | 3.800 | 45.311 | 1.230 | -45.596 | 945 | 700 | 74 |
| | EBITDA (5+2.4.+2.8) | 59.202 | 57.600 | | | | 59.378 | 69.700 | 117 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|--------------|---|-----------------|------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 2. | ODHODKI SKUPAJ | 494.944 | 1.721.600 | 784.105 | 32.890 | 42.272 | 859.267 | 2.310.100 | 269 |
| 2.1. | STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 2.640 | 2.800 | 1.642 | 4.300 | 3.011 | 8.953 | 9.000 | 101 |
| 2.1.1. | Material | 1.045 | 1.000 | 1.444 | 1.300 | 1.384 | 4.128 | 4.100 | 99 |
| 2.1.2. | Energenti in str. ogrevanja | 1.276 | 1.500 | 199 | 3.000 | 1.382 | 4.580 | 4.600 | 100 |
| 2.1.3. | Nadomestni deli | 291 | 300 | 0 | 0 | 193 | 193 | 200 | 104 |
| 2.1.4. | Odpis drob. inventarja | 28 | 0 | 0 | 0 | 52 | 52 | 100 | 191 |
| 2.1.5. | Nabavna vrednost prodanega blaga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. | STROŠKI STORITEV: | 444.940 | 1.650.300 | 768.042 | 27.280 | 2.847 | 798.169 | 2.233.600 | 280 |
| 2.2.1. | Poštne, internetne in telef. storitve | 292 | 300 | 0 | 0 | 351 | 351 | 400 | 114 |
| 2.2.2. | Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 46 | 0 | 529 | 50 | 39 | 618 | 600 | 97 |
| 2.2.3. | Zavarovalne premije | 999 | 1.200 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 |
| 2.2.4. | Zakupnine, najemnine, licenčnine | 19 | 1.200 | 0 | 0 | 27 | 27 | 0 | 0 |
| 2.2.5. | Računovod., revizijske in svetov. stor. | 861 | 800 | 0 | 0 | 756 | 756 | 1.500 | 199 |
| 2.2.6. | Računalniške program. in druge stor. | 396 | 400 | 0 | 0 | 403 | 403 | 400 | 99 |
| 2.2.7. | Stroški reklame | 67 | 2.000 | 0 | 0 | 113 | 113 | 100 | 88 |
| 2.2.8. | Stroški reprezentance | 112 | 1.000 | 576 | 500 | 140 | 1.215 | 1.200 | 99 |
| 2.2.9. | Stroški plač. prometa in bančne stor. | 267 | 100 | 799 | 70 | 89 | 958 | 1.000 | 104 |
| 2.2.10. | Povračila potnih stroškov | 26 | 0 | 0 | 0 | 21 | 21 | 0 | 0 |
| 2.2.11. | Sejnine in nagrade NS | 97 | 100 | 0 | 0 | 66 | 66 | 100 | 151 |
| 2.2.12. | Upraviške storitve | 86 | 100 | 275 | 20 | 6 | 301 | 300 | 100 |
| 2.2.13. | Komunalne storitve | 65 | 100 | 68 | 600 | 73 | 740 | 700 | 95 |
| 2.2.14. | Novogradnje | 439.910 | 1.640.000 | 765.305 | 26.000 | 0 | 791.305 | 2.226.000 | 281 |
| 2.2.15. | Druge storitve | 1.697 | 3.000 | 492 | 40 | 748 | 1.279 | 1.300 | 102 |
| 2.3. | STROŠKI DELA: | 33.024 | 58.200 | 0 | 0 | 32.242 | 32.242 | 33.900 | 105 |
| 2.3.1. | Bruto plače in nadomestila plač | 23.581 | 41.000 | 0 | 0 | 23.430 | 23.430 | 24.000 | 102 |
| 2.3.2. | Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 1.563 | 2.400 | 0 | 0 | 1.316 | 1.316 | 2.000 | 152 |
| 2.3.3. | Prisp. delodajalca na bto | 3.582 | 8.000 | 0 | 0 | 3.704 | 3.704 | 4.300 | 116 |
| 2.3.4. | Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 1.686 | 3.000 | 0 | 0 | 1.602 | 1.602 | 1.200 | 75 |
| 2.3.5. | Jubilej. nagrade, odpravnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 |
| 2.3.6. | Regres | 1.230 | 2.000 | 0 | 0 | 1.575 | 1.575 | 1.500 | 95 |
| 2.3.7. | Str. premij dod. pokojn. zav. | 378 | 800 | 0 | 0 | 393 | 393 | 300 | 76 |
| 2.3.8. | Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 1.005 | 1.000 | 0 | 0 | 222 | 222 | 500 | 226 |
| 2.4. | AMORTIZACIJA | 6.211 | 2.800 | 1.119 | 100 | 3.436 | 4.655 | 2.400 | 52 |
| 2.4.1. | Amortizacija nepremičnin | 2.063 | 2.100 | 1.119 | 100 | 721 | 1.940 | 1.900 | 98 |
| 2.4.2. | Amortizacija opreme in neopred. OS | 4.148 | 700 | 0 | 0 | 2.715 | 2.715 | 500 | 18 |
| 2.7. | OSTALI STROŠKI | 2.553 | 2.900 | 300 | 30 | 736 | 1.066 | 700 | 66 |
| 2.7.1. | Stroški sodnih postopkov | 2.486 | 2.800 | 300 | 30 | 694 | 1.024 | 700 | 68 |
| 2.7.2. | Drugi stroški in rezervacije | 67 | 100 | 0 | 0 | 42 | 42 | 0 | 0 |
| 2.8. | FINANČNI ODHODKI | 5.576 | 4.600 | 7.295 | 660 | 0 | 7.955 | 30.000 | 377 |
| 2.8.1. | Obresti za posojila in zam. obresti | 5.576 | 4.600 | 7.295 | 660 | 0 | 7.955 | 30.000 | 377 |
| 2.8.2. | Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.9. | IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 | 500000 |
| 2.10. | PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 0 | 0 | 5.706 | 520 | 0 | 6.226 | 0 | 0 |
| 2.10.1. | Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.2. | Odpisi in popravki vred. terjatev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.3. | Drugi prevred. odhodki | 0 | 0 | 5.706 | 520 | 0 | 6.226 | 0 | 0 |
| 3. | PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | -490.283 | -626.609 | -67.246 | -32.720 | -42.272 | -142.238 | -1.694.685 | |
| 4. | POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | 490.481 | 631.409 | 176.421 | | | 176.421 | 1.695.685 | |
| 5. | POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 198 | 4.800 | 109.175 | -32.720 | -42.272 | 34.183 | 1.000 | 3 |
| | EBITDA (5+2.4.+2.8) | 11.985 | 12.200 | | | | 46.794 | 33.400 | 71 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|-------------|---|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 1. | PRIHODKI SKUPAJ | 796.703 | 791.400 | 736.218 | 162.040 | 10.700 | 908.959 | 916.100 | 101 |
| 1.1. | PRIHODKI IZ POSLOVANJA | 780.247 | 777.000 | 726.428 | 162.040 | 1.964 | 890.433 | 897.500 | 101 |
| 1.1.1. | Novogradnje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.2. | Najemnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.3. | Upravljanje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.4. | Ogrevanje | 607.738 | 635.000 | 575.626 | 107.000 | 0 | 682.626 | 720.000 | 105 |
| 1.1.5. | Vzdrževalna gradbena in druga dela | 116.175 | 88.000 | 72.309 | 35.000 | 0 | 107.309 | 110.000 | 103 |
| 1.1.6. | Prihodki od drugih storitev | 2.546 | 3.000 | 468 | 40 | 1.964 | 2.472 | 2.500 | 101 |
| 1.1.7. | Prodaja blaga in materiala | 53.788 | 51.000 | 78.025 | 20.000 | 0 | 98.025 | 65.000 | 66 |
| 1.2. | FINANČNI PRIHODKI | 6.145 | 6.600 | 0 | 0 | 5.014 | 5.014 | 5.000 | 100 |
| 1.2.1. | Obresti od depozitov | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2.2. | Zamudne obresti | 4.863 | 5.300 | 0 | 0 | 4.914 | 4.914 | 4.900 | 100 |
| 1.2.3. | Drugi finančni prihodki | 1.282 | 1.300 | 0 | 0 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1.3. | DRUGI PRIHODKI | 9.064 | 6.800 | 9.790 | 0 | 3.651 | 13.441 | 13.500 | 100 |
| 1.3.1. | Prihodki iz sodnih postopkov | 4.968 | 5.200 | 0 | 0 | 2.668 | 2.668 | 3.500 | 131 |
| 1.3.2. | Prihodki - subv., odškod., odprava rez. | 4.095 | 1.600 | 9.790 | 0 | 983 | 10.773 | 10.000 | 93 |
| 1.4. | PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI | 1.248 | 1.000 | 0 | 0 | 71 | 71 | 100 | 141 |
| 1.4.1. | Prihodki od prodaje nepremičnin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.2. | Prihodki od prodaje drugih OS | 656 | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.3. | Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.4. | Prihodki od usredstvenja novogradenj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.4.5. | Drugi prevrednotevalni posl. prihodki | 592 | 200 | 0 | 0 | 71 | 71 | 100 | 141 |

| | | REAL. 2021 | PLAN 2022 | real. 2022 01-11 | real. ocena 12/22 | del splošnih prih/odh | REAL. 2022 - ocena | PLAN 2023 | indeks PLAN 2023 / REAL. 2022 |
|--------------|---|----------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 3 (3a+3b+3c) | 4 | 5 (4:3) |
| 2. | ODHODKI SKUPAJ | 788.491 | 779.600 | 675.913 | 116.054 | 114.864 | 906.830 | 907.600 | 100 |
| 2.1. | STROŠKI BLAGA IN MATERIALA: | 428.587 | 412.900 | 426.972 | 87.160 | 2.860 | 516.992 | 513.100 | 99 |
| 2.1.1. | Material | 57.058 | 42.700 | 70.993 | 12.000 | 1.314 | 84.307 | 85.000 | 101 |
| 2.1.2. | Energenti in str. ogrevanja | 332.790 | 333.000 | 298.933 | 60.000 | 1.313 | 360.246 | 378.000 | 105 |
| 2.1.3. | Nadomestni deli | 3.008 | 1.800 | 1.311 | 120 | 183 | 1.615 | 1.600 | 99 |
| 2.1.4. | Odpis drob. inventarja | 533 | 400 | 421 | 40 | 50 | 511 | 500 | 98 |
| 2.1.5. | Nabavna vrednost prodanega blaga | 35.197 | 35.000 | 55.313 | 15.000 | 0 | 70.313 | 48.000 | 68 |
| 2.2. | STROŠKI STORITEV: | 142.135 | 126.700 | 83.644 | 12.850 | 52.669 | 149.163 | 154.100 | 103 |
| 2.2.1. | Poštne, internetne in telef. storitve | 7.374 | 7.400 | 2.338 | 210 | 6.496 | 9.044 | 9.000 | 100 |
| 2.2.2. | Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD | 60.372 | 45.000 | 45.269 | 9.000 | 721 | 54.990 | 55.000 | 100 |
| 2.2.3. | Zavarovalne premije | 1.311 | 900 | 727 | 70 | 291 | 1.088 | 1.100 | 101 |
| 2.2.4. | Zakupnine, najemnine, licenčnine | 24.745 | 25.000 | 24.253 | 2.200 | 491 | 26.944 | 26.900 | 100 |
| 2.2.5. | Računovod., revizijske in svetov. stor. | 15.927 | 16.300 | 0 | 0 | 13.979 | 13.979 | 18.000 | 129 |
| 2.2.6. | Računalniške program. in druge stor. | 9.090 | 9.100 | 573 | 50 | 7.452 | 8.075 | 8.100 | 100 |
| 2.2.7. | Stroški reklame | 1.238 | 1.800 | 0 | 0 | 2.098 | 2.098 | 2.100 | 100 |
| 2.2.8. | Stroški reprezentance | 2.119 | 1.700 | 32 | 0 | 2.587 | 2.619 | 2.600 | 99 |
| 2.2.9. | Stroški plač. prometa in bančne stor. | 2.108 | 2.200 | 88 | 10 | 1.640 | 1.738 | 1.700 | 98 |
| 2.2.10. | Povračila potnih stroškov | 1.462 | 1.600 | 1.487 | 500 | 392 | 2.379 | 2.400 | 101 |
| 2.2.11. | Sejnine in nagrade NS | 1.797 | 1.900 | 0 | 0 | 1.224 | 1.224 | 1.200 | 98 |
| 2.2.12. | Upraviške storitve | 167 | 0 | 40 | 0 | 119 | 159 | 200 | 126 |
| 2.2.13. | Komunalne storitve | 3.818 | 3.800 | 6.110 | 560 | 1.345 | 8.016 | 9.000 | 112 |
| 2.2.14. | Novogradnje | 1.752 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2.15. | Druge storitve | 8.855 | 9.000 | 2.726 | 250 | 13.835 | 16.811 | 16.800 | 100 |
| 2.3. | STROŠKI DELA: | 170.777 | 182.500 | 107.180 | 10.754 | 53.737 | 171.671 | 171.500 | 100 |
| 2.3.1. | Bruto plače in nadomestila plač | 125.567 | 134.000 | 82.379 | 7.490 | 39.051 | 128.919 | 128.900 | 100 |
| 2.3.2. | Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto) | 4.459 | 5.200 | 0 | 1.554 | 2.193 | 3.747 | 3.700 | 99 |
| 2.3.3. | Prisp. delodajalca na bto | 19.520 | 21.000 | 12.989 | 1.180 | 6.173 | 20.342 | 20.300 | 100 |
| 2.3.4. | Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.) | 10.822 | 11.600 | 4.822 | 440 | 2.670 | 7.932 | 7.900 | 100 |
| 2.3.5. | Jubilej. nagrade, odpravnine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3.6. | Regres | 6.932 | 6.900 | 6.000 | 0 | 2.625 | 8.625 | 8.600 | 100 |
| 2.3.7. | Str. premij dod. pokojn. zav. | 1.735 | 1.800 | 990 | 90 | 655 | 1.735 | 1.700 | 98 |
| 2.3.8. | Drugi stroški dela (štud., pog. delo) | 1.743 | 2.000 | 0 | 0 | 369 | 369 | 400 | 108 |
| 2.4. | AMORTIZACIJA | 36.481 | 46.100 | 51.774 | 4.710 | 2.239 | 58.723 | 58.700 | 100 |
| 2.4.1. | Amortizacija nepremičnin | 1.133 | 2.100 | 0 | 0 | 1.133 | 1.133 | 1.100 | 97 |
| 2.4.2. | Amortizacija opreme in neopred. OS | 35.348 | 44.000 | 51.774 | 4.710 | 1.106 | 57.590 | 57.600 | 100 |
| 2.7. | OSTALI STROŠKI | 5.176 | 6.300 | 0 | 0 | 3.090 | 3.090 | 3.100 | 100 |
| 2.7.1. | Stroški sodnih postopkov | 5.058 | 6.100 | 0 | 0 | 2.913 | 2.913 | 2.900 | 100 |
| 2.7.2. | Drugi stroški in rezervacije | 118 | 200 | 0 | 0 | 177 | 177 | 200 | 113 |
| 2.8. | FINANČNI ODHODKI | 4.915 | 4.800 | 6.343 | 580 | 33 | 6.956 | 7.000 | 101 |
| 2.8.1. | Obresti za posojila in zam. obresti | 4.915 | 4.800 | 6.343 | 580 | 33 | 6.956 | 7.000 | 101 |
| 2.8.2. | Drugi fin. odhodki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.9. | IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine) | 76 | 0 | 0 | 0 | 130 | 130 | 0 | 0 |
| 2.10. | PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH. | 345 | 300 | 0 | 0 | 105 | 105 | 100 | 95 |
| 2.10.1. | Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.10.2. | Odpisi in popravki vred. terjatev | 303 | 300 | 0 | 0 | 62 | 62 | 100 | 160 |
| 2.10.3. | Drugi prevred. odhodki | 43 | 0 | 0 | 0 | 43 | 43 | 0 | 0 |
| 3. | PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog) | 8.212 | 11.800 | 60.306 | 45.986 | -104.163 | 2.129 | 8.500 | |
| 4. | POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 5. | POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE | 8.212 | 11.800 | 60.306 | 45.986 | -104.163 | 2.129 | 8.500 | 399 |
| | EBITDA (5+2.4.+2.8) | 49.608 | 62.700 | | | | 67.808 | 74.200 | 109 |



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

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

Na podlagi določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS št.: 91/2020) je Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na 14. redni seji dne 26. januarja 2023 sprejel naslednji

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., daje pozitivno mnenje k poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2023.

Sklep se posreduje v soglasje Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

PREDSEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO

Številka: 14/2023

Datum: 26. januar 2023

Vročiti:

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