



# **POSLOVNI NAČRT**

**STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, d.o.o. ZA  
LETO 2011**

**V Slov. Konjicah, 21.12.2010**

## KAZALO VSEBINE:

### I. SPLOŠNI DEL

1. **Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. ....1**
2. **Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.....2**
3. **Viri financiranja.....3**
4. **Smernice za oblikovanje plana.....3**

### II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2011

1. **Opisni in finančni plani po STM.....4**
  - A. **Upravljanje z nepremičninami splošno.....4**
    - a.) **Upravljanje z nepremičninami področje Slov. Konjice STM 30.....6**
    - b.) **Upravljanje z nepremičninami področje Zreče STM 400.....10**
  - B. **Vzdrževanje nepremičnin STM 300.....13**
  - C. **Investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih stavb STM 520.....17**
  - D. **Ogrevanje STM 600.....20**
  - E. **Uprava STM 500.....25**
2. **Finančni plan družbe.....28**
3. **Kadrovanje.....31**

### III. ZAKLJUČEK

# I. SPLOŠNI DEL

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

Firma:	Stanovanjsko podjetje Konjice, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.
Skrajšano ime:	Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.
Sedež:	Mestni trg 12, Slovenske Konjice
Matična številka:	5968526
Davčna številka:	21649405
TR :	06000-2512853684 pri Banki Celje d.d.
Osnovni kapital:	1.862.000,00 EUR
Telefon:	03-759-27-16
Fax:	03-575-47-67
E-mail:	<a href="mailto:info@jss-konjice.si">info@jss-konjice.si</a>
Splet:	<a href="http://www.jss-konjice.si">www.jss-konjice.si</a>

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

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

Člani nadzornega sveta so:

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

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

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

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

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

Družba je registrirana za opravljanje sledečih dejavnosti:

D 35.210	Proizvodnja plina
D 35.220	Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži
D 35.230	Trgovanje s plinastimi gorivi po plinovodni mreži
D 35.300	Oskrba s paro in vročo vodo
F 41.100	Organizacija izvedbe stavbnih projektov
F 41.200	Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
F 42.110	Gradnja cest
F 42.130	Gradnja mostov in predorov
F 42.210	Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline
F 42.220	Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
F 42.910	Gradnja vodnih objektov
F 43.110	Rušenje objektov
F 43.120	Zemeljska pripravljalna dela
F 43.130	Testno vrtanje in sondiranje
F 43.210	Inštaliranje električnih napeljav in naprav
F 43.220	Inštaliranje vodovodnih, plinskih in ogrevalnih napeljav in naprav
F 43.290	Drugo inštaliranje pri gradnjah
F 43.310	Fasaderska in štukaderska dela
F 43.320	Vgrajevanje stavbneha povišstva
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 krovna dela
F 43.990	Druga specializirana gradbena dela
G 46.120	Posredništvo pri prodaji goriv, rud, kovin, tehničnih kemikalij
G 46.130	Posredništvo pri prodaji lesa in gradbenega materiala
G 46.150	Posredništvo pri prodaji pohištva, predmetov in naprav za gospodinjstvo in železnine
G 46.190	Nespecializirano posredništvo pri prodaji raznovrstnih izdelkov
J 63.110	Obdelava podatkov in s tem povezane dejavnosti
K 64.910	Dejavnost finančnega zakupa
K 64.990	Drugje nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov
L 68.100	Trgovanje z lastnimi nepremičninami
L 68.200	Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
L 68.310	Posredništvo v prometu z nepremičninami
L 68.320	Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
M 71.111	Arhitekturno projektiranje
M 71.112	Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
M 71.129	Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
M 71.200	Tehnično preizkušanje in analiziranje
M 73.110	Dejavnost oglaševalskih agencij
M 73.120	Posredovanje oglaševalskega prostora
M 73.200	Raziskovanje trga in javnega mnenja

N 77.110	Dajanje lahkih motornih vozil v najem in zakup
N 77.290	Dajanje drugih izdelkov za široko rabo v najem in zakup
N 77.320	Dajanje gradbenih strojev in opreme v najem in zakup
N 77.390	Dajanje drugih strojev, naprav in opredmetenih sredstev v najem in zakup
N 80.100	Varovanje
N 80.200	Nadzorovanje delovanja varovalnih sistemov
N 80.300	Poizvedovalne dejavnosti
N 81.100	Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
N 81.210	Splošno čiščenje stavb
N 81.220	Drugo čiščenje stavb, industrijskih naprav in opreme
N 81.290	Čiščenje cest in drugo čiščenje
N 81.300	Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice

### **3. Viri financiranja**

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

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

### **4. Smernice za oblikovanje plana**

V letošnjem letu nismo izvajali tržne gradnje, kar pa predvidevamo z planom 2011.

Težko je planirati, kako se bo gibala cena nabave energentov, kakor tudi poraba energentov zaradi vpliva vremena, zato je predviden obseg v smislu izkušenj preteklih let.

V letu 2011 predvidevamo tudi plačila najemnin za naprave daljinskega ogrevanja v skladu s koncesijsko pogodbo. Nismo pa finančno ovrednotili investicije v prenovo sistema priprave ogrevalne tople vode, saj bosta način izvedbe investicije, ter finančne posledice na naše poslovanje jasna šele po podpisu pogodbe z lastnikom ( občino ).

Finančni načrt je podan po sistemu fakturirane realizacije.

Pričakujemo, da bo prihodnje leto še vedno zaznamovano z recesijo, nizkimi obrestnimi merami, v skladu s čimer je pripravljen ta plan.

## II. OPISNI IN FINANČNI PLAN 2011

### 1. Opisni in finančni plani po STM

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

- STM 30 Upravljanje Konjice
- STM 400 Upravljanje Zreče
- STM 300 Vzdrževanje
- STM 600 Ogrevanje
- STM 520 Novogradnje tržna stanovanja
- STM 500 Uprava in splošni stroški

#### A. Upravljanje z nepremičninami splošno

Želimo čimbolj razširiti področje upravljanja, zato bomo poskušali pridobiti v upravljanje še več objektov. Tako smo v letu 2010 pričeli z upravljanjem objektov tudi na področju Oplotnice in Vojnika, sicer pa želimo v letu 2011 pridobiti v upravljanje še nekaj objektov in sicer je ciljna skupina področje med Celjem in Mariborom. Po drugi strani bomo nekaterim objektom, kjer je upravljanje zaradi zakonskih sprememb ali nesoglasij med etažnimi lastniki otežkočeno ali celo onemogočeno, odpovedali upravljanje.

V začetku leta 2011 se bodo organizirali zbori etažnih lastnikov po vseh objektih z namenom izvolitve oz. potrditve članov nadzornega odbora objekta, potrditve plana vzdrževanja za leto 2011; predstavitve zakonskih sprememb, 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, v primeru večjih vzdrževalnih del, razrešitvijo večjega problema, ipd. se bo tudi med letom sklical zbor etažnih lastnikov za objekt, kjer se bo pojavila potreba.

Čez leto 2011 se bodo izvrševala razna sanacijska in vzdrževalna dela na posameznih objektih v skladu s sprejetim planom vzdrževanja na zboru etažnih lastnikov, prav tako se bodo tekoče in urgentno izvajala dela v raznih intervencijskih primerih.

Za etažne lastnike se bodo pripravljali razni sklepi, pogodbe z dobavitelji oz. izvajalci, dogovori med etažnimi lastniki, priprava zakonsko predpisanih poročil etažnim lastnikom ipd., urejale in izvrševale naloge na podlagi zakonskih sprememb.

V skladu z zakonskimi predpisi se bodo izvedeli razni letni pregledi inštalacij, naprav, po objektih (gasilniki, izvajanje pregledov s strani odgovorne osebe za požarno varnost, pregledi dvigal...).

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

Še naprej se bodo izvajale naloge kot so:

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

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

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

Na področju upravljanja bomo v prihodnjem letu sprejeli nekatere ukrepe, ki bodo zagotavljali večjo odzivnost ter s tem zanesljiv pregled nad naročenimi in opravljenimi deli. S tem želimo povečati zadovoljstvo strank.

Obenem moramo glede na razmere na trgu uskladiti vrednost točke za izračun točkovne vrednosti nepremičnin v skladu z zakonodajo. S tem ukrepom, se bo nekaterim etažnim lastnikom povišala cena upravljanja, vendar je to prvič po 10 letih. Še vedno pa bo cena glede na ostale upravnike ugodna, saj bomo še vedno v ceni krili stroške osnovnega požarnega zavarovanja objektov.

a.) **Upravljanje z nepremičninami področje Slov. Konjice  
STM 30**

1. **OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE SLOVENSКИH KONJIC –  
SAMOSTOJNI OBJEKTI**

	<b>Leto 2009</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Plan leto 2011</b>
Upravljanje - objekti Sl. Konjice	41	41	41
Upravljanje – objekti Vitanje in Loče	7	7	7
Upravljanje – ostali objekti (AMD, Zlati grič, Župnija Sl. Konjice	13	12	11
<b>SKUPAJ</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>59</b>

2. **OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE SLOVENSКИH KONJIC –  
STANOVANJSKE IN POSLOVNE ENOTE**

	<b>Leto 2009</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Plan leto 2011</b>
Upravljanje – stanovanjske oz. poslovne enote Sl. Konjice	881	881	881
Upravljanje – stanovanjske in poslovne enote Vitanje in Loče	114	114	114
Upravljanje – ostali objekti (AMD, Zlati grič, Župnija Slovenske Konjice)	47	27	24
<b>Skupaj</b>	<b>1042</b>	<b>1022</b>	<b>1019</b>



Na področju Slovenskih Konjic se pričakuje zmanjšanje upravljanja objektov za 1 objekt oz 3 stanovanja. Objekta v lasti AMD in Brudermanov oz. njihovi solastnini potrebujejo 100% soglasje za upravljanje. Zaradi nesoglasij med lastniki se realno pričakuje, da upravljanje ne bo možno izvajati v zakonskih okvirih. Zaradi tega bomo prisiljeni podati odpoved upravljanja.

Še vedno ostaja težava z upravljanjem objekta Slomškova 7 zaradi nesoglasij z občinskim najemnikom. V kolikor ne bo prišlo do preselitve najemnika bo objekt najverjetneje zamenjal upravnika in pričel z izključitveno tožbo motečega lastnika (njegovega najemnika).

Obstaja možnost pridobitve novega objekta na področju upravljanja v Slovenskih Konjicah (Vintnerjev objekt, 9 stanovanj).

Po 12 letih upravljanja se v nekaterih objektih pojavlja tudi nezadovoljstvo, predvsem z očitki o cenah upravljanja, ter očitki o neodzivnosti. Moram povedati, da očitki o cenah ne držijo, saj sem naredil primerjavo cen upravljanja z nekaterimi drugimi upravniki, ter je naša cena naspram njihovi nižja, obenem pa skoraj vsi zaračunavajo še upravljanje z rezervnim skladom ter druge stroške ( fotokopije in podobno ). Obenem nisem našel niti enega upravnika, ki bi v ceni upravljanja zagotavljal tudi zavarovanje objekta. Kar se tiče drugega očitka o neodzivnosti, bomo poskušali z ustreznimi organizacijskimi ukrepi zagotoviti zanesljivo spremljanje tega izvajanja, ter zagotoviti višjo kakovost storitve. Bomo pa ponovno izvedli anketo med našimi uporabniki, tako da bi dobili povratne informacije o tem, katera področja našega dela so dobra in katera slaba.

Planira se povečanje prihodkov na račun pridobitve novih objektov v upravljanje, ter na račun uskladitve vrednosti točke za izračun točkovne vrednosti stanovanj, kar seveda pomeni nekaj višjo ceno upravljanja, vendar bo ta še vedno ostala najnižja med upravniki na našem področju.

Obenem naj bi se v približno enakem obsegu povečali tudi stroški, tako da rezultat STM ostaja na ravni leta 2010.

## FINANČNI NAČRT 2011

## Upravljanje Sl.Konjice (30)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>123.342</b>	<b>102.379</b>	<b>10.850</b>	<b>14.119</b>	<b>127.348</b>	<b>137.400</b>	<b>108</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>110.564</b>	<b>102.379</b>	<b>10.850</b>	<b>3.468</b>	<b>116.696</b>	<b>126.500</b>	<b>108</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	110.564	102.379	10.850	3.468	116.696	126.500	108
1.1.2.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.3.	Upravljanje	96.775	91.847	8.350	0	100.197	110.000	110
1.1.2.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	5	0	0	0	0	0	
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	13.781	10.532	2.500	3.468	16.500	16.500	100
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	3	0	0	0	0	0	
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>9.981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.295</b>	<b>4.295</b>	<b>4.500</b>	<b>105</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	
1.2.2.	Zamudne obresti	9.981	0	0	4.295	4.295	4.500	105
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>2.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.356</b>	<b>6.356</b>	<b>6.400</b>	<b>101</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	2.797	0	0	6.356	6.356	6.400	101
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	0	0	0	0	0	0	
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	0

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Upravljanje Sl.Konjice (30)**

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>103.693</b>	<b>34.368</b>	<b>2.430</b>	<b>78.535</b>	<b>115.333</b>	<b>124.850</b>	<b>108</b>
2.1.	<b>STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>3.158</b>	<b>130</b>	<b>10</b>	<b>2.501</b>	<b>2.641</b>	<b>2.660</b>	<b>101</b>
2.1.1.	Material	1.935	0	0	1.884	1.884	1.890	100
2.1.2.	Energenti	906	130	10	558	697	700	100
2.1.3.	Nadomestni deli	155	0	0	55	55	60	109
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	162	0	0	5	5	10	221
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	
2.2.	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>35.069</b>	<b>10.340</b>	<b>240</b>	<b>24.876</b>	<b>35.456</b>	<b>43.300</b>	<b>122</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	3.608	434	40	2.760	3.234	3.240	100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	1.202	0	0	834	834	840	101
2.2.3.	Zavarovalne premije	7.524	7.718	0	0	7.718	8.000	104
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.326	0	0	1.071	1.071	1.080	101
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	7.453	0	0	5.996	5.996	9.000	150
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	6.232	0	0	5.947	5.947	9.000	151
2.2.7.	Stroški reklame	289	0	0	126	126	700	556
2.2.8.	Stroški reprezentance	2.713	1.048	100	2.070	3.218	3.300	103
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	1.008	0	0	1.311	1.311	1.500	114
2.2.10.	Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	1.601	885	80	638	1.603	2.000	125
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	744	0	0	1.167	1.167	1.400	120
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13.	Komunalne storitve	656	0	0	687	687	690	100
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	334	334	340	102
2.2.15.	Druge storitve	712	256	20	1.934	2.210	2.210	100
2.3.	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>59.737</b>	<b>23.865</b>	<b>2.180</b>	<b>41.465</b>	<b>67.510</b>	<b>69.090</b>	<b>102</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	44.693	17.946	1.630	32.025	51.601	53.000	103
2.3.2.	Delovna uspešnost zaposlenim	244	0	0	0	0	0	
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	6.972	2.765	250	5.045	8.060	8.070	100
2.3.4.	Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	4.622	2.324	300	2.817	5.441	5.600	103
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	319	0	0	0	0	0	
2.3.6.	Regres	1.801	830	0	1.295	2.125	2.130	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	603	0	0	0	0	0	
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	484	0	0	283	283	290	103
2.4.	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>2.081</b>	<b>2.096</b>	<b>2.100</b>	<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	15	15	0	2.081	2.096	2.100	100
2.7.	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>5.714</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>6.295</b>	<b>6.312</b>	<b>6.380</b>	<b>101</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.513	0	0	5.934	5.934	6.000	101
2.7.2.	Drugi stroški	1.200	18	0	361	379	380	100
2.8.	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.8.1.	Obresti za posojila	0	0	0	0	0	0	
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	
2.9.	<b>IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.10.	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.319</b>	<b>1.319</b>	<b>1.320</b>	<b>100</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2.	Odpisi terjatev	0	0	0	1.319	1.319	1.320	100
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	0	0	0	0	0	0	
3.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>19.649</b>	<b>68.011</b>	<b>8.420</b>	<b>-64.416</b>	<b>12.015</b>	<b>12.550</b>	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE							
5.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>19.649</b>	<b>68.011</b>	<b>8.420</b>	<b>-64.416</b>	<b>12.015</b>	<b>12.550</b>	
	<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	

**b.) Upravljanje z nepremičninami področje Zreče  
STM 400**

**1. OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE ZREČE – SAMOSTOJNI  
OBJEKTI**

Na področju Zreč, Oplotnice in Vojnika je v upravljanju 60 samostojnih objektov.

	<b>Leto 2009</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Plan leto 2011</b>
Objekti	29	30	28

**2. OBSEG UPRAVLJANJA ZA PODROČJE ZREČ – STANOVANJSKE IN  
POSLOVNE ENOTE**

	<b>Leto 2009</b>	<b>Leto 2010</b>	<b>Plan leto 2011</b>
Upravljanje – stanovanja	547	569	561
Upravljanje – poslovne enote	40	18	18
<b>Skupaj</b>	<b>587</b>	<b>587</b>	<b>579</b>

Zmanjšaneje števila enot je že izvedeno v drugi polovici letu 2010 in sicer z objektoma, kjer je v skladu z zakonom predvideno 100 % soglasje (patega ni bilo) ter že v začetku leta 2010 z poslovnim objektom tržnica v Zrečah, kjer zaradi nesoglasij lastnikov tega objekta ne upravljamo več.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima dislocirano poslovno enoto v Zrečah na naslovu Cesta na Roglo 11J, Zreče, ki obratuje v času uradnih ur trikrat na teden po dve uri, z namenom, omogočiti strankam lažji dostop do informacij oz. čim bolj približat osebno kontaktiranje strankam.

Glede na povprečno oceno obiskov pisarne v Zrečah v času uradnih ur, le ta ni polno zasedena, razen v primerih množičnega urejanje zadev vezanih na posamezno stanovanjsko enoto (kot nap. urejanje zemljiškoknjižnih vpisov in raznih zakonsko predpisanih sprememb...).

Na tem področju bomo aktivno delovali v smislu povečevanja obsega objektov v upravljanju, priliko vidimo predvsem na območju Vojnika, Oplotnice, Slov. Bistrice in Poljčan.

Glede finančnega plana veljajo podobne ugotovitve, kakor za STM 30 (upravljanje Konjice).

## FINANČNI NAČRT 2011

## Upravljanje Zreče (400)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>98.311</b>	<b>72.874</b>	<b>10.510</b>	<b>10.142</b>	<b>93.526</b>	<b>97.610</b>	<b>104</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>88.768</b>	<b>71.920</b>	<b>10.420</b>	<b>1.982</b>	<b>84.322</b>	<b>88.010</b>	<b>104</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	88.768	71.920	10.420	1.982	84.322	88.010	104
1.1.2.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.3.	Upravljanje	53.945	48.586	4.420	0	53.006	58.000	109
1.1.2.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	4.576	5	0	0	5	10	193
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	30.246	23.330	6.000	1.982	31.311	30.000	96
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>7.116</b>	<b>953</b>	<b>90</b>	<b>2.864</b>	<b>3.906</b>	<b>4.100</b>	<b>105</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	
1.2.2.	Zamudne obresti	7.116	953	90	2.864	3.906	4.100	105
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>2.428</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5.297</b>	<b>5.298</b>	<b>5.500</b>	<b>104</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	2.426	0	0	5.297	5.297	5.500	104
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	1	1	0	0	1	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	0	0	0	0	0	0	

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Upravljanje Zreče (400)**

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>84.636</b>	<b>28.356</b>	<b>2.260</b>	<b>57.753</b>	<b>88.369</b>	<b>94.860</b>	<b>107</b>
2.1.	<b>STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>2.557</b>	<b>404</b>	<b>40</b>	<b>1.828</b>	<b>2.272</b>	<b>2.300</b>	<b>101</b>
2.1.1.	Material	1.307	0	0	1.377	1.377	1.380	100
2.1.2.	Energenti	1.023	404	40	407	852	860	101
2.1.3.	Nadomestni deli	111	0	0	40	40	50	124
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	117	0	0	3	3	10	302
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	
2.2.	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>24.754</b>	<b>5.532</b>	<b>150</b>	<b>18.185</b>	<b>23.867</b>	<b>29.920</b>	<b>125</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	3.042	676	60	2.017	2.752	3.000	109
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	1.798	411	40	617	1.067	1.500	141
2.2.3.	Zavarovalne premije	4.532	3.950	0	0	3.950	5.000	127
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	955	0	0	783	783	790	101
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	5.216	0	0	4.382	4.382	6.000	137
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	4.487	0	0	4.346	4.346	6.000	138
2.2.7.	Stroški reklame	208	0	0	92	92	400	435
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.747	0	0	1.513	1.513	1.800	119
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	726	0	0	958	958	960	100
2.2.10.	Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	636	147	10	466	623	800	128
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	536	0	0	853	853	1.100	129
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13.	Komunalne storitve	595	179	20	502	701	710	101
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	244	244	250	102
2.2.15.	Druge storitve	277	170	20	1.413	1.603	1.610	100
2.3.	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>51.838</b>	<b>20.932</b>	<b>1.940</b>	<b>30.301</b>	<b>53.173</b>	<b>53.560</b>	<b>101</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	38.223	15.016	1.370	23.403	39.789	40.000	101
2.3.2.	Delovna uspešnost zaposlenim	228	0	0	0	0	0	
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	6.062	2.406	220	3.687	6.313	6.300	100
2.3.4.	Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	4.549	2.079	300	2.059	4.438	4.500	101
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	262	601	50	0	651	660	101
2.3.6.	Regres	1.599	830	0	946	1.776	1.800	101
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	518	0	0	0	0	0	
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	397	0	0	206	206	300	145
2.4.	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>1.392</b>	<b>929</b>	<b>80</b>	<b>1.521</b>	<b>2.529</b>	<b>2.540</b>	<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	972	891	80	0	971	980	101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	420	37	0	1.521	1.558	1.560	100
2.7.	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>4.094</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>4.600</b>	<b>4.629</b>	<b>4.640</b>	<b>100</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.250	0	0	4.336	4.336	4.340	100
2.7.2.	Drugi stroški	845	29	0	264	292	300	103
2.8.	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.8.1.	Obresti za posojila	0	0	0	0	0	0	0
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	<b>IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>530</b>	<b>50</b>	<b>1.319</b>	<b>1.899</b>	<b>1.900</b>	<b>100</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2.	Odpisi terjatev	0	530	50	1.319	1.899	1.900	100
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	0	0	0	0	0	0	
3.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>13.675</b>	<b>44.518</b>	<b>8.250</b>	<b>-47.611</b>	<b>5.157</b>	<b>2.750</b>	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE							
5.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>13.675</b>	<b>44.518</b>	<b>8.250</b>	<b>-47.611</b>	<b>5.157</b>	<b>2.750</b>	
	<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	

## B. Vzdrževanje nepremičnin STM 300

Na področju vzdrževanja so bili polovico leta zaposleni trije delavci, ter vodja vzdrževanja, v sredini leta pa smo nadomestili delavca, ki je v letu 2009. Zato je za leto 2011 planiranih zaposlenih 5 delavcev, ustrežno se bodo povečali stroški dela. Vodja vzdrževanja skrbi za pripravo, koordinacijo in obračun dela.

Seveda bodo vzdrževalci delali tudi na vzdrževanju stanovanj za etažne lastnike, pa tudi na nekaterih drugih storitvah za plačilo, ki jih izvajamo po pogodbi, poleg vzdrževanja stanovanj za institucionalne lastnike ter poleg izvedbe vzdrževalnih del na skunih prostorih in napravah večstanovanjskih objektov.

Z vodjo vzdrževanja smo se lotili tudi izvedbe nekaterih inženiring poslov, tako da se je obseg prihodkov v lanskem letu precej povečal, za naslednje leto pa ga planiramo vsaj obdržati na lanskoletni ravni, oz. v prihodnjih letih ta obseg še povečevati in na tak način poslovati na tem stroškovnem mestu pozitivno. Ob tem bomo zmanjšali nekatere stroške, predvsem z drugačno organizacijo izvedbe del, kakor tudi z nižanjem nabavnih cen nekaterih materialov, kar nameravamo doseči z pogajanjem z dobavitelji.

Na tem stroškovnem mestu se vodijo in izvajajo tudi vzdrževalna dela za lastnika, to je Občino Slov. Konjice. Plan porabe proračunskih sredstev za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin v lasti občine za leto 2011 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

	opis		plan 2010	realizacija 01-11 2010	ocena 12/2010	skupaj	PLAN 2011
			1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>UPRAVLJANJE</b>		<b>19.000</b>	<b>17.798</b>	<b>1.480</b>	<b>19.278</b>	<b>20.000</b>
1.1.	upravljanje		14.500	13.559	1.130	14.689	15.000
1.2.	obračun najemnin		4.500	4.238	350	4.588	5.000
<b>2.</b>	<b>VZDRŽEVANJE</b>		<b>78.410</b>	<b>95.758</b>	<b>6.000</b>	<b>101.758</b>	<b>17.145</b>
2.1.	tekoče in invest. vzdrž. posl. prost.			8.851	0	8.851	0
2.2.	tekoče in invest. vzdrž. stan. prost.			85.923	6.000	91.923	0
2.3.	tekoče in invest. vzdrž. opreme			984	0	984	0
<b>3.</b>	<b>OSTALO</b>		<b>9.000</b>	<b>6.477</b>	<b>540</b>	<b>7.017</b>	<b>7.000</b>
3.1.	elektrika			479	40	519	0
3.2.	ogrevanje			1.633	140	1.773	0
3.3.	zav. premije			1.917	160	2.077	0
3.4.	ostale storitve			1.127	90	1.217	0
3.5.	material, drobní inventar			1.321	110	1.431	0
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ</b>			<b>120.032</b>	<b>8.020</b>	<b>128.052</b>	<b>44.145</b>
<b>B.</b>	<b>PLAČILA - proračun</b>		<b>106.410</b>	<b>101.858</b>	<b>4.552</b>	<b>106.410</b>	<b>0</b>
5.1.	plačani računi 2009		34.213	34.213	0	34.213	
5.2.	plačani računi 2010		72.197	67.645	4.552	72.197	
<b>6.1.</b>	<b>plačila računov 2010</b>	(A_4 - 5.2.)					<b>55.855</b>
<b>6.2.</b>	<b>plačila računov 2011</b>						<b>44.145</b>
6.2.1.	- upravljanje						20.000
6.2.2.	- vzdrževanje						17.145
6.2.3.	- ostalo						7.000

Že v letu 2009 je ostalo zaradi rebalansa proračuna neporavnanih obveznosti iz proračuna za okoli 34.000 Eur, v letošnjem letu je ta znesek narasel še za nadaljnih 22.000 Eur zaradi odločitve lastnika ( občine ) o prenovi stanovanj na Starem trgu 21. Del teh obveznosti se prenaša tudi zaradi različnega načina obračuna ( proračun po plačani realizaciji, družba po fakturirani realizaciji ). Tako ob predvidenih sredstvih v proračunu ostane po plačilu obveznosti iz naslova upravljanja, obračuna najemnin in ostalih stroških ( post 3 v tabeli ) ter po plačilu zapadlih obveznosti iz leta 2010 za vzdrževanje nepremičnin zgolj okoli 17.000 Eur, poraba je prikazana v spodnji tabeli.

zap. št.	objekt	šifra obj.	nepremičnina / najemni	opis del	termin	vrednost EUR
1.1.	Mestni trg 12	0953	skupni prostori	dvigalo	februar	2.300,00
1.2.	Liptovska 36	O915	okolica objekta	ureditev odvodnjavanja	februar	3.500,00
1.3.	Celjska 14	O903	kopalnica Alojz FURMAN	sanacija kopalnice	marec	3.200,00
1.4.	Slomškova 7	O927	kopalnica Franc JOŠT	sanacija kopalnice	april	3.400,00
1.5.	Celjska 14	O903	stanovanje Irena ZLODEJ	zamenjava oken	januar	2.200,00
1.6.	Liptovska 36	O915	stanovanje BEZENSEK	zamenjava oken	maj	3.000,00
1.7.	Liptovska 16	O911	stanovanje MLAKAR	zamenjava oken	junij	2.500,00
1.8.	Kajuhova 2	O907	stanovanje RIBIČ	zamenjava oken	avgust	1.900,00
<b>1.</b>	<b>skupaj</b>					<b>22.000,00</b>
<b>2.</b>	<b>ostala tekoča vzdr. dela</b>					<b>2.000,00</b>
	SKUPAJ (1+2)					<b>24.000,00</b>

V skladu s planiranimi deli planiramo porabo 24.000 Eur, neplačan del se bo prenesel v obveznosti iz proračuna 2012.

Ugotavljamo, da občina za lastne nepremičnine nameni vsako leto manjša sredstva, s čimer se zmanjšuje obseg potrebnega vzdrževanja.

Planiramo sanirati izgubo tega STM in v prihodnjem letu poslovati brez rdečih števil. To naj bi storili predvsem z zmanjšanjem postavke storitve vzdrževanja, kjer so prikazani stroški zunanjih podizvajalcev. Ob tem naj bi obseg prihodkov ostal na isti ravni, kar pomeni, da bo v strukturi prihodkov zaračunanega več lastnega dela. To bomo dosegli z boljšo organizacijo med zaposlenimi na tem STM ter povečano storilnostjo, ob tem bomo uskladili ceno prodajne ure z tistimi na tržišču, saj uskladitve cen našega dela nismo izvedli že pet let.



## FINANČNI NAČRT 2011

## Vzdrževanje (300)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>295.878</b>	<b>239.356</b>	<b>22.680</b>	<b>16.668</b>	<b>278.704</b>	<b>279.440</b>	<b>100</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>238.753</b>	<b>237.235</b>	<b>22.490</b>	<b>3.468</b>	<b>263.193</b>	<b>265.500</b>	<b>101</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	86.116	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	39.000	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	47.116	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	152.637	237.235	22.490	3.468	263.193	265.500	101
1.1.2.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.3.	Upravljanje	2.949	10.824	980	0	11.804	12.500	106
1.1.2.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	139.781	218.890	19.900	0	238.790	240.000	101
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	7.841	6.322	1.500	3.468	11.290	11.500	102
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	2.066	1.199	110	0	1.309	1.500	115
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>4.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.022</b>	<b>10.022</b>	<b>10.030</b>	<b>100</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	
1.2.2.	Zamudne obresti	4.436	0	0	10.022	10.022	10.030	100
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>1.398</b>	<b>667</b>	<b>60</b>	<b>3.178</b>	<b>3.905</b>	<b>3.910</b>	<b>100</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	1.398	0	0	3.178	3.178	3.180	100
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	0	667	60	0	727	730	100
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>51.291</b>	<b>1.454</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>1.584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	2.680	1.454	130	0	1.584	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	48.596	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	16	0	0	0	0	0	

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Vzdrževanje (300)**

	realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
	1	3	4	5	6	7	8
					(3+4+5)		(7:6)
<b>2. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>288.530</b>	<b>260.184</b>	<b>16.160</b>	<b>24.535</b>	<b>300.879</b>	<b>279.330</b>	<b>93</b>
<b>2.1. STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>41.614</b>	<b>35.632</b>	<b>1.410</b>	<b>962</b>	<b>38.004</b>	<b>35.050</b>	<b>92</b>
2.1.1. Material	34.610	31.232	1.000	724	32.957	30.000	91
2.1.2. Energenti	2.872	1.964	180	214	2.358	2.360	100
2.1.3. Nadomestni deli	112	733	70	21	824	830	101
2.1.4. Odpis drob. inventarja	2.145	1.293	120	2	1.415	1.400	99
2.1.5. Nabavna vrednost prodanega blaga	1.874	411	40	0	451	460	102
<b>2.2. STROŠKI STORITEV:</b>	<b>149.470</b>	<b>147.908</b>	<b>8.510</b>	<b>9.428</b>	<b>165.846</b>	<b>144.430</b>	<b>87</b>
2.2.1. Prevozne, pošne in telefonske storitve	2.980	1.124	100	1.061	2.285	2.290	100
2.2.2. Storitve vzdrževanja	130.514	142.797	8.000	181	150.979	126.000	83
2.2.3. Zavarovalne premije	3.213	264	20	0	284	290	102
2.2.4. Zakupnine, najemnine, licenčnine	3.263	2.662	240	412	3.314	5.000	151
2.2.5. Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	2.898	0	0	2.306	2.306	3.000	130
2.2.6. Računalniške program. in druge stor.	2.493	0	0	2.287	2.287	3.000	131
2.2.7. Stroški reklame	116	0	0	48	48	50	103
2.2.8. Stroški reprezentance	690	0	0	796	796	800	100
2.2.9. Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	403	0	0	504	504	800	159
2.2.10. Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	848	483	100	245	828	830	100
2.2.11. Sejnine in nagrade NS	298	0	0	449	449	600	134
2.2.12. Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13. Komunalne storitve	692	394	40	264	698	700	100
2.2.14. Novogradnje	0	150	10	129	289	290	100
2.2.15. Druge storitve	1.064	35	0	744	778	780	100
<b>2.3. STROŠKI DELA:</b>	<b>89.526</b>	<b>71.840</b>	<b>5.810</b>	<b>11.164</b>	<b>88.813</b>	<b>91.610</b>	<b>103</b>
2.3.1. Bruto plače in nadomestila plač	59.934	50.453	4.590	8.622	63.665	66.000	104
2.3.2. Delovna uspešnost zaposlenim	564	0	0	0	0	0	
2.3.3. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	9.668	8.052	730	1.358	10.140	10.500	104
2.3.4. Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	9.360	7.915	300	758	8.973	9.300	104
2.3.5. Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	4.348	42	0	0	42	50	119
2.3.6. Regres	3.642	3.320	0	349	3.669	4.500	123
2.3.7. Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	1.214	239	20	0	259	260	100
2.3.8. Drugi stroški dela (štud. delo...)	795	1.820	170	76	2.066	1.000	48
<b>2.4. AMORTIZACIJA</b>	<b>4.490</b>	<b>4.064</b>	<b>370</b>	<b>560</b>	<b>4.994</b>	<b>5.000</b>	<b>100</b>
2.4.1. Amortizacija nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
2.4.2. Amortizacija opreme in neopred. OS	4.490	4.064	370	560	4.994	5.000	100
<b>2.7. OSTALI STROŠKI</b>	<b>2.816</b>	<b>492</b>	<b>40</b>	<b>2.421</b>	<b>2.953</b>	<b>2.970</b>	<b>101</b>
2.7.1. Stroški sodnih postopkov	2.121	0	0	2.282	2.282	2.290	100
2.7.2. Drugi stroški	695	492	40	139	671	680	101
<b>2.8. FINANČNI ODHODKI</b>	<b>613</b>	<b>248</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>268</b>	<b>270</b>	<b>101</b>
2.8.1. Obresti za posojila	0	0	0	0	0	0	
2.8.2. Obresti lizing	613	248	20	0	268	270	101
<b>2.9. IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>2.10. PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.10.1. Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2. Odpisi terjatev	0	0	0	0	0	0	
2.10.3. Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	0	0	0	0	0	0	
<b>3. PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>7.349</b>	<b>-20.829</b>	<b>6.520</b>	<b>-7.867</b>	<b>-22.175</b>	<b>110</b>	
4. POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE							
<b>5. PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>7.349</b>	<b>-20.829</b>	<b>6.520</b>	<b>-7.867</b>	<b>-22.175</b>	<b>110</b>	
<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>4,70</b>				<b>4,58</b>	<b>5,00</b>	

### **C. Investicije v novogradnje in rekonstrukcije večstanovanjskih stavb STM 520**

V letu 2010 smo planirali izvesti soinvestitorski projekt gradnje 13 stanovanj, 4 poslovnih prostorov in 37 garaž na Mestnem trgu, vendar se je med letom pokazala kot bolj zanesljiva poslovna možnost prodaja projekta, tako je da iz tega naslova v prihodnjem letu planiran prihodek samo razlike v ceni med prodajno ceno stanovanja in nabavno ceno stanovanja, ki ga bomo dobili kot plačilo kupnine za projekt.

Zaradi tržnih razmer v letu 2010 nismo pričeli z gradnjo stanovanj v Sp. Prelogah, kar nameravamo v letu 2011, to je tudi ena izmed bistvenih postavk plana. Pričeti nameravamo z gradnjo objekta s 7 tržnimi stanovanji, projekt pa bomo v nasprotju z dosedanja prakso gradnje na ključ poskušali izvesti po sistemu inženiringa, kar pomeni, da bomo vodili investicijo tudi v smislu pogodb z posameznimi podizvajalci, ter usklajevanja njihovega dela. Za to gradnjo bomo morali najeti kratkoročni kredit za financiranje gradnje do prodaje, vkolikor prodaja ne bo takšna, kot je bila v preteklih letih in ne bo možno financiranje z prejetimi kupninami.

Še vedno iščemo ustrezno zemljišče, kjer bi gradnjo lahko nadaljevali po letu 2015.

To STM nosi precejšen del skupnih stroškov, zato je planiran rezultat minimalna izguba, ki pa se bo pokrila že naslednje leto, ko bo zaživel celotni projekt na Sp. Prelogah. Sicer pa je v planu predvidena prodaja šestih od sedmih novo zgrajenih stanovanj, sedmo stanovanje pa je preneseno med zaloge.

## FINANČNI NAČRT 2011

## Novogradnje (520)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>1.996.349</b>	<b>34.656</b>	<b>0</b>	<b>572</b>	<b>35.228</b>	<b>450.580</b>	<b>1.279</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>1.711.849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450.000</b>	
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	1.711.849	0	0	0	0	450.000	
1.1.2.1.	Novogradnje	1.711.849	0	0	0	0	450.000	
1.1.2.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.6.	Drugi prihodka od storitev	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>4.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>572</b>	<b>572</b>	<b>580</b>	<b>101</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	4.039	0	0	572	572	580	101
1.2.2.	Zamudne obresti	0	0	0	0	0	0	
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov		0	0	0	0	0	
1.3.2.	Drugi izredni prihodka		0	0	0	0	0	
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>280.460</b>	<b>34.656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	34.656	0	0	34.656	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	280.460	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodka	0	0	0	0	0	0	

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Novogradnje (520)**

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6 (3+4+5)	7	8 (7:6)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>1.417.556</b>	<b>325.568</b>	<b>1.060</b>	<b>44.684</b>	<b>371.312</b>	<b>379.070</b>	<b>102</b>
2.1.	<b>STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>6.351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.443</b>	<b>1.443</b>	<b>1.470</b>	<b>102</b>
2.1.1.	Material	5.556	0	0	1.087	1.087	1.090	100
2.1.2.	Energenti	605	0	0	322	322	330	103
2.1.3.	Nadomestni deli	93	0	0	32	32	40	126
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	97	0	0	3	3	10	383
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	
2.2.	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>1.375.305</b>	<b>318.819</b>	<b>150</b>	<b>16.162</b>	<b>335.131</b>	<b>342.820</b>	<b>102</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	1.874	0	0	1.592	1.592	1.600	100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	5.573	0	0	363	363	370	102
2.2.3.	Zavarovalne premije	478	0	0	1.930	1.930	1.930	100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	796	0	0	618	618	620	100
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	4.347	0	0	3.459	3.459	3.460	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.739	0	0	3.431	3.431	3.440	100
2.2.7.	Stroški reklame	173	0	0	73	73	5.000	6.887
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.547	0	0	1.194	1.194	1.200	100
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	3.891	152	10	756	918	920	100
2.2.10.	Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	484	0	0	368	368	370	101
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	446	0	0	673	673	680	101
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13.	Komunalne storitve	393	0	0	396	396	400	101
2.2.14.	Novogradnje	1.350.339	317.097	0	193	317.290	320.000	101
2.2.15.	Druge storitve	1.224	1.570	140	1.116	2.825	2.830	100
2.3.	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>31.745</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>22.327</b>	<b>22.627</b>	<b>22.650</b>	<b>100</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	23.903	0	0	17.244	17.244	17.250	100
2.3.2.	Delovna uspešnost zaposlenim	120	0	0	0	0	0	
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	3.773	0	0	2.717	2.717	2.720	100
2.3.4.	Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	2.000	0	300	1.517	1.817	1.820	100
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	273	0	0	0	0	0	
2.3.6.	Regres	968	0	0	697	697	700	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	294	0	0	0	0	0	
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	415	0	0	152	152	160	105
2.4.	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.120</b>	<b>1.120</b>	<b>1.130</b>	<b>101</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	0	0	0	1.120	1.120	1.130	101
2.7.	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>4.156</b>	<b>2.039</b>	<b>180</b>	<b>3.631</b>	<b>5.851</b>	<b>5.860</b>	<b>100</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.295	161	10	3.423	3.594	3.600	100
2.7.2.	Drugi stroški	861	1.878	170	208	2.257	2.260	100
2.8.	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.8.1.	Obresti za posojila	0	0	0	0	0	0	
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	
2.9.	<b>IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.10.	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>4.710</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>5.140</b>	<b>5.140</b>	<b>100</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2.	Odpisi terjatev	0	4.710	430	0	5.140	5.140	100
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	0	0	0	0	0	0	
3.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>578.793</b>	<b>-290.912</b>	<b>-1.060</b>	<b>-44.112</b>	<b>-336.084</b>	<b>71.510</b>	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE	-529.948	315.858		0	315.858	-73.000	
5.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>48.845</b>	<b>24.945</b>	<b>-1.060</b>	<b>-44.112</b>	<b>-20.226</b>	<b>-1.490</b>	
	<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>1,00</b>				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	

## D. Ogrevanje STM 600

Na tem STM so zaposleni trije delavci in sicer dva kurjača, ter pomočnik direktorja za področje energetike. Ker je zakonsko predviden stalni nadzor delovanja kotlovnice ( za takšne vrste kotlovnice, kot je kotlovnica Prevrata ), oba kurjača v času ogrevalne sezone delata turnosno vsak drugi, cele dneve, v poletnih mesecih pa sta odsotna in izkoristita del nakopičenih nadur. V delovnem času poleg nadzora obratovanja kotlovnice in vseh podpostaj, ter izvajanja ustreznih nastavitvev ter seveda popisa števecv, opravljata tudi manjša vzdrževalna dela na podpostajah in ogrevalnih sistemih stavb in stanovanj. Pomočnik direktorja ima zahtevano izobrazbo za to delovno mesto, tako da imamo pridobljene ustrezne licence za proizvodnjo in distribucijo tople vode. Ob vodenju tega STM 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 ogrevanja ( vsakih štirinajst dni ) in spremlja porabe po posameznih odjemalcih glede na zunanje vplive ( imamo lastno vremensko postajo ), ter pripravlja vso ostalo potrebno dokumentacijo za potrebe ogrevanja ( dogovore, pogodbe, odloke in študije... ). Ob tem spremlja delo podjetja Toplotna oskrba d.o.o. v kateri imamo lastniški delež in zanjo vršimo usluge delitve stroškov in izdaje računov in izterjave.

Plan ( kakor tudi obračun ) tega stroškovnega mesta je razdeljen na več stroškovnih podmet, prikazanih v nadaljevanju.

### A) Stroškovno podmesto 40,50,60, Kotlarna Prevrata,

PREVRAT					
opis	Realizacija 1.11.2010	Ocena 12/2010	del splošnih odhodkov / prihodkov	Skupaj	plan 2011
Odhodki razen stroškov dela	321.230	38.250	48.018	407.498	<b>412.810</b>
odhodki dela	60.285	6.280	47.216	113.781	<b>115.000</b>
ODHODKI SKUPAJ	381.515	44.530	95.234	521.279	<b>527.810</b>
Prihodki	458.375	52.020	14.442	524.837	<b>530.000</b>
PRIHODKI SKUPAJ	458.375	52.020	14.442	524.837	<b>530.000</b>

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki naj bi nastali iz naslova daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice mv letu 2011

B) Ostala stroškovna podmesta za kotlovnice v upravljanju

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice (Kajuhova 1, Kajuhova 2, Kajuhova 4, Na Gmajni 2), katere imamo v upravljanju, ter porabo plina na objektih Kajuhova 8,7,5.

Ostale KOTLOVNICE v upravljanju					
opis	Realizacija 1.11.2010	Ocena 12/2010	del splošnih odhodkov / prihodkov	Skupaj	plan 2011
Odhodki razen stroškov dela	65.057	7.000	515	72.572	<b>74.000</b>
odhodki dela	3.768	300	193	4.261	<b>5.000</b>
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>68.825</b>	<b>7.300</b>	<b>708</b>	<b>76.833</b>	<b>79.000</b>
Prihodki	69.146	7.500	241	76.887	<b>80.000</b>
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>69.146</b>	<b>7.500</b>	<b>241</b>	<b>76.887</b>	<b>80.000</b>

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova ogrevanja iz individualnih kotlovnice v letu 2011

Zaradi predvidevanja v letu 2009, da se bodo etažni lastniki objektov Kajuhova 5, Kajuhova 7 in Kajuhova 8 v letu 2010 priklopili na omrežje zemeljskega plina so bile planske količine za realizacijo prodaje UNP v letu 2010 nižje od dejansko realiziranih.

C) Realizacija delovnih nalogov

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

DELOVNI NALOGI					
opis	Realizacija 1.11.2010	Ocena 12/2010	del splošnih odhodkov / prihodkov	Skupaj	plan 2011
Odhodki razen stroškov dela	57.008	17.760	3.213	77.981	<b>78.000</b>
odhodki dela	11.303	200	435	11.938	<b>13.510</b>
Odhodki zunanja naročila	46.231	0	3.648	49.879	<b>50.000</b>
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>114.542</b>	<b>17.960</b>	<b>7.296</b>	<b>139.798</b>	<b>141.510</b>
Prihodki	68.664	20.500	1.255	90.419	<b>91.000</b>
Prihodki zunanja naročila	46.619	0	0	46.619	<b>50.990</b>
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>115.283</b>	<b>20.500</b>	<b>1.255</b>	<b>137.038</b>	<b>141.990</b>

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki bodo nastali iz naslova realizacije delovnih nalogov s strani naročil zunanjih naročnikov v letu 2011

## D) Rekapitulacija

REKAPITULACIJA					
opis	Realizacija 1.11.2010	Ocena 12/2010	del splošnih odhodkov / prihodkov	Skupaj	plan 2011
Stroški	564.882	69.790	103.238	737.910	<b>748.420</b>
Prihodki	642.804	80.020	15.938	738.762	<b>751.990</b>

V letu 2011 se planira rahel porast realizacije tako na strani prihodkov kakor tudi na strani odhodkov. Razloge so predvsem v rasti nabavnih cen vgrajenega materiala in uporabljenih energentov ter višanja stroškov

Kotlovnica je v celoti amortizirana, naprave pa v izrabljenem stanju zato smo pripravili študijo prenove kotlovnice Prevrata, ki je bila v marcu 2010 sprejeta na občinskem svetu. Sedaj pripravljamo podrobnejši investicijski načrt za izbrano varianto prenove kotlovnice. V planu potrebna sredstva za prenovo še niso zajeta, saj bo način in obseg izvedbe pogojen tudi z investicijsko pogodbo z lastnikom, to je občino. Po podpisu te pogodbe bo znano, kako bo finančni tok te investicije vplival na naše poslovanje.

Zaradi obsega dela pri popisih toplotnih števec posameznih odjemalcev, kakor tudi zaradi zmanjšanja možnosti računskih napak, pripravljamo tudi izvedbo projekta daljinskega odčitavanja števec, vendar glede na finančne zmožnosti projekt še ni vključen v plan 2011. Nameravali pa smo se vključiti v državni projekt »energetska izkaznica stavbe«, vendar ugotavljamo, da operativno projekt še ne živi, planiramo pa se vključiti vanj, takoj kobo dostopen širšemu krogu uporabnikov.

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

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

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

Tako prihodki, kakor tudi odhodki tega STM naj bi se v prihodnjem letu povečali, rezultat pa bo ostal na ravni leta 2010. To STM je izjemno pomembno za podjetje, saj so prihodki predstavljali več kakor polovico celotne realizacije, za leto 2011 pa naj bi predstavljali še vedno 40 % celotne realizacije podjetja. Povečanje oz. zmanjšanje nekaterih postavk je enako, kakor je obrazloženo že predhodno, povečanje stroškov dela pa je povezano z prej omenjeno višino realizacije, zato je na tem STM večji delež skupnih stroškov STM 500, uvedbo dežurstev tudi v nočnih urah, ter uskladitve plač na nivoju podjetja. Obenem naj omenim, da je v planu zajeta tudi najemnina za toplovodni sistem v višini obračunane amortizacije v fiksnem delu cene ogrevanja.



## FINANČNI NAČRT 2011

## Ogrevanje (600)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7-6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>734.297</b>	<b>642.804</b>	<b>80.020</b>	<b>15.937</b>	<b>738.761</b>	<b>751.990</b>	<b>102</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>723.678</b>	<b>642.602</b>	<b>80.000</b>	<b>991</b>	<b>723.593</b>	<b>737.000</b>	<b>102</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	7.294	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	7.294	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	716.384	642.602	80.000	991	723.593	737.000	102
1.1.2.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.4.	Ogrevanje	569.991	527.318	60.000	0	587.318	600.000	102
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	88.839	57.120	11.000	0	68.120	72.000	106
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	18.434	11.544	1.500	991	14.035	15.000	107
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	39.119	46.619	7.500	0	54.119	50.000	92
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>7.763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.591</b>	<b>8.591</b>	<b>8.600</b>	<b>100</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	
1.2.2.	Zamudne obresti	7.763	0	0	8.591	8.591	8.600	100
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>2.797</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>6.356</b>	<b>6.384</b>	<b>6.390</b>	<b>100</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	2.797	0	0	6.356	6.356	6.360	100
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	0	28	0	0	28	30	107
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>58</b>	<b>174</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	58	0	0	0	0	0	
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	0	174	20	0	194	0	0

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Ogrevanje (600)**

	realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	del splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
	1	3	4	5	6 (3+4+5)	7	8 (7:6)
<b>2. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>729.177</b>	<b>564.883</b>	<b>69.790</b>	<b>99.588</b>	<b>734.261</b>	<b>748.420</b>	<b>102</b>
<b>2.1. STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>518.244</b>	<b>453.152</b>	<b>49.660</b>	<b>2.886</b>	<b>505.697</b>	<b>511.570</b>	<b>101</b>
2.1.1. Material	31.433	26.188	2.380	2.173	30.742	31.000	101
2.1.2. Energenti	460.525	401.837	45.000	643	447.481	455.000	102
2.1.3. Nadomestni deli	262	426	40	64	529	530	100
2.1.4. Odpis drob. inventarja	878	25	0	5	30	40	132
2.1.5. Nabavna vrednost prodanega blaga	25.145	24.675	2.240	0	26.915	25.000	93
<b>2.2. STROŠKI STORITEV:</b>	<b>99.411</b>	<b>34.073</b>	<b>13.140</b>	<b>28.647</b>	<b>75.860</b>	<b>80.150</b>	<b>106</b>
2.2.1. Prevozne, pošne in telefonske storitve	5.575	1.046	100	3.184	4.331	4.340	100
2.2.2. Storitve vzdrževanja	47.165	26.794	1.000	907	28.700	28.710	100
2.2.3. Zavarovalne premije	329	291	30	0	321	330	103
2.2.4. Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.708	118	11.200	1.236	12.554	12.560	100
2.2.5. Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	9.274	0	0	6.918	6.918	8.500	123
2.2.6. Računalniške program. in druge stor.	7.977	0	0	6.862	6.862	8.400	122
2.2.7. Stroški reklame	370	26	0	145	171	500	292
2.2.8. Stroški reprezentance	2.348	0	0	2.389	2.389	2.400	100
2.2.9. Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	1.290	0	0	1.512	1.512	1.520	101
2.2.10. Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	2.630	2.345	500	736	3.581	4.000	112
2.2.11. Sejnine in nagrade NS	952	0	0	1.346	1.346	1.700	126
2.2.12. Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13. Komunalne storitve	5.865	3.453	310	793	4.556	4.560	100
2.2.14. Novogradnje	12.564	0	0	386	386	390	101
2.2.15. Druge storitve	1.365	0	0	2.231	2.231	2.240	100
<b>2.3. STROŠKI DELA:</b>	<b>90.470</b>	<b>75.356</b>	<b>6.780</b>	<b>47.844</b>	<b>129.979</b>	<b>133.510</b>	<b>103</b>
2.3.1. Bruto plače in nadomestila plač	66.517	56.750	5.160	36.952	98.862	101.000	102
2.3.2. Delovna uspešnost zaposlenim	423	0	0	0	0	0	
2.3.3. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	10.426	8.899	810	5.822	15.531	16.000	103
2.3.4. Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	7.090	5.554	300	3.250	9.105	9.400	103
2.3.5. Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	213	1.207	110	0	1.317	1.320	100
2.3.6. Regres	2.621	2.490	0	1.494	3.984	3.990	100
2.3.7. Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	1.094	0	0	0	0	0	
2.3.8. Drugi stroški dela (štud. delo...)	2.085	455	400	326	1.181	1.800	152
<b>2.4. AMORTIZACIJA</b>	<b>11.929</b>	<b>2.169</b>	<b>200</b>	<b>2.401</b>	<b>4.770</b>	<b>4.780</b>	<b>100</b>
2.4.1. Amortizacija nepremičnin	7.670	0	0	0	0	0	
2.4.2. Amortizacija opreme in neopred. OS	4.259	2.169	200	2.401	4.770	4.780	100
<b>2.7. OSTALI STROŠKI</b>	<b>9.123</b>	<b>132</b>	<b>10</b>	<b>7.263</b>	<b>7.405</b>	<b>7.410</b>	<b>100</b>
2.7.1. Stroški sodnih postopkov	5.777	0	0	6.847	6.847	6.850	100
2.7.2. Drugi stroški	3.346	132	10	416	559	560	100
<b>2.8. FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.8.1. Obresti za posojila	0	0	0	0	0	0	
2.8.2. Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	
<b>2.9. IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>2.10. PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.549</b>	<b>10.549</b>	<b>11.000</b>	<b>104</b>
2.10.1. Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2. Odpisi terjatev	0	0	0	10.549	10.549	11.000	104
2.10.3. Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	0	0	0	0	0	0	
<b>3. PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>5.120</b>	<b>77.922</b>	<b>10.230</b>	<b>-83.651</b>	<b>4.501</b>	<b>3.570</b>	
4. POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE							
<b>5. PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>5.120</b>	<b>77.922</b>	<b>10.230</b>	<b>-83.651</b>	<b>4.501</b>	<b>3.570</b>	
<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>3,00</b>				<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	

## **E. Uprava STM 500**

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

Vsi delovni prostori so popolnoma zasedeni, z podjetjem Malgostrans potekajo pogovori za odkup njihovih poslovnih prostorov ( sosedi pod našimi poslovnimi prostori ). Z tem nakupom lahko dolgoročno rešimo prostorsko stisko na upravi, je pa nakup povezan z dokapitalizacijo podjetja, saj trenutno nismo lastniki prostorov, v katerih se nahaja naša uprava. Vendar težavo predstavlja neizvedena dokapitalizacija podjetja, ki je predvidevala, da postanemo lastniki prostorov, v katerih je uprava družbe. Zato nakup teh prostorov, najverjetneje z ustreznim kreditom, ni zajet v planu.

Na tem STM so zajeti samo prihodki in odhodki nepremičnin v lasti ( stanovanja in poslovni prostori ), ter seveda stroški, ki nastajajo s pridobitvijo le-teh. Vsi ostali stroški pa se po ustreznih ključih delijo na ostala STM. STM je poslovalo podobno kot leto poprej, s tem da se bo zmanjšala amortizacija nepremičnin zaradi spremembe metodologije, zmanjšala amortizacija opreme, ki je bila prenesena na ostala ustrezna STM ( glede na leto 2009 ), ter da ni planiranih prodaj lastnih stanovanj.

## FINANČNI NAČRT 2011

## Uprava-splošno (500)

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	prenos splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6	7	8
						(3+4+5)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>97.030</b>	<b>137.776</b>	<b>33.690</b>	<b>-57.438</b>	<b>114.028</b>	<b>90.970</b>	<b>80</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>73.871</b>	<b>89.087</b>	<b>9.380</b>	<b>-9.908</b>	<b>88.560</b>	<b>86.050</b>	<b>97</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	73.871	89.087	9.380	-9.908	88.560	86.050	97
1.1.2.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.2.	Najemnine	73.871	77.470	7.040	0	84.510	82.000	97
1.1.2.3.	Upravljanje	0	3.710	340	0	4.050	4.050	100
1.1.2.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	0	7.908	2.000	-9.908	0	0	
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>26.767</b>	<b>2.440</b>	<b>-26.344</b>	<b>2.864</b>	<b>2.870</b>	<b>100</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	522	50	-572	0	0	
1.2.2.	Zamudne obresti	0	26.245	2.390	-25.772	2.864	2.870	100
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>77</b>	<b>19.652</b>	<b>1.790</b>	<b>-21.186</b>	<b>255</b>	<b>250</b>	<b>98</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	0	19.416	1.770	-21.186	0	0	
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	77	235	20	0	255	250	98
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>23.082</b>	<b>2.270</b>	<b>20.080</b>	<b>0</b>	<b>22.350</b>	<b>1.800</b>	<b>8</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	8.212	1.418	20.000	0	21.418	1.800	8
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	376	781	70	0	851	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	14.494	70	10	0	80	0	0

**FINANČNI NAČRT 2011**
**Uprava-splošno (500)**

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	prenos splošnih prih/odh	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	5	6 (3+4+5)	7	8 (7:6)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>93.499</b>	<b>341.843</b>	<b>40.930</b>	<b>-305.094</b>	<b>77.678</b>	<b>76.510</b>	<b>98</b>
2.1.	<b>STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>0</b>	<b>8.819</b>	<b>800</b>	<b>-9.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.1.1.	Material	0	6.645	600	-7.245	0	0	
2.1.2.	Energenti	0	1.965	180	-2.145	0	0	
2.1.3.	Nadomestni deli	0	192	20	-212	0	0	
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	17	0	-17	0	0	
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	
2.2.	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>5.526</b>	<b>86.273</b>	<b>13.680</b>	<b>-97.298</b>	<b>2.655</b>	<b>2.930</b>	<b>110</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	0	9.735	880	-10.615	0	0	
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	2.818	3.327	300	-2.901	725	1.000	138
2.2.3.	Zavarovalne premije	2.708	3.539	320	-1.930	1.930	1.930	100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	3.781	340	-4.121	0	0	
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	0	21.142	1.920	-23.062	0	0	
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	20.965	1.910	-22.875	0	0	
2.2.7.	Stroški reklame	0	444	40	-484	0	0	
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	2.463	5.500	-7.963	0	0	
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	0	4.621	420	-5.041	0	0	
2.2.10.	Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	0	2.254	200	-2.454	0	0	
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	3.587	900	-4.487	0	0	
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	
2.2.13.	Komunalne storitve	0	2.423	220	-2.643	0	0	
2.2.14.	Novogradnje	0	1.176	110	-1.286	0	0	
2.2.15.	Druge storitve	0	6.817	620	-7.437	0	0	
2.3.	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>3.968</b>	<b>145.009</b>	<b>14.470</b>	<b>-153.100</b>	<b>6.379</b>	<b>6.400</b>	<b>100</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	2.988	112.913	10.260	-118.246	4.927	4.930	100
2.3.2.	Delovna uspešnost zaposlenim	15	0	0	0	0	0	
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	472	17.785	1.620	-18.629	776	780	100
2.3.4.	Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	250	8.334	2.500	-10.401	433	440	102
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	34	0	0	0	0	0	
2.3.6.	Regres	121	4.980	0	-4.781	199	200	100
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	37	0	0	0	0	0	
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	52	997	90	-1.043	43	50	115
2.4.	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>55.914</b>	<b>41.666</b>	<b>3.790</b>	<b>-7.683</b>	<b>37.773</b>	<b>37.790</b>	<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	47.325	34.333	3.120	0	37.453	37.460	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	8.589	7.333	670	-7.683	320	330	103
2.7.	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>0</b>	<b>21.090</b>	<b>3.120</b>	<b>-24.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	0	19.822	3.000	-22.822	0	0	
2.7.2.	Drugi stroški	0	1.268	120	-1.388	0	0	
2.8.	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>21.671</b>	<b>17.700</b>	<b>1.610</b>	<b>0</b>	<b>19.310</b>	<b>18.470</b>	<b>96</b>
2.8.1.	Obresti za posojila	13.810	12.345	1.120	0	13.465	13.470	100
2.8.2.	Obresti lizing	7.861	5.355	490	0	5.845	5.000	86
2.9.	<b>IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>6.419</b>	<b>20.686</b>	<b>3.410</b>	<b>-13.186</b>	<b>10.911</b>	<b>10.920</b>	<b>100</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	0	
2.10.2.	Odpisi terjatev		10.686	2.500	-13.186	0	0	
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	6.419	10.001	910	0	10.911	10.920	100
3.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>3.531</b>	<b>-204.067</b>	<b>-7.240</b>	<b>247.657</b>	<b>36.350</b>	<b>14.460</b>	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE							
5.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>3.531</b>	<b>-204.067</b>	<b>-7.240</b>	<b>247.657</b>	<b>36.350</b>	<b>14.460</b>	
	<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>4,50</b>				<b>4,63</b>	<b>4,63</b>	

## 2. Finančni plan družbe

Bistvena odstopanja indeksov so delno obrazložena že v posameznih planih po STM, zato bo tukaj podan komentar bolj splošen, oz. samo za tisti del plana, kjer v predhodnih komentarjih ni obrazložitev.

Prihodki se bodo glede na preteklo leto povečali za 30 % odstotkov, kar gre predvsem na račun gradnje tržnih stanovanj. To vpliva tudi na zmanjšanje prihodkov iz obresti od depozitov. Na ostalem poslovanju se bodo prihodki povečali predvsem na upravljanju (obrazloženo pri STM 30), zmanjšali pa na postavki prodaja blaga, predvsem zaradi izgube prodaje kurilnega olja nekaterim kotlovnici, ki so prešle na drug energent.

Odhodki družbe naj bi se povečali samo za 1 %, zmanjšanje je predvideno predvsem na postavki storitve vzdrževanja (obrazloženo na STM 300), dočim je povečanje predvideno na najemninah (najemnine poslovni prostori, skladišče in toplovod), na postavkah računovodske in računalniške storitve in programi (leto poprej smo te stroške zaradi recesijskega poslovanja znižali na minimum, sedaj je potrebno izvesti določene posodobitve), na stroških reklame (zaradi prodaje stanovanj), pa tudi NS ima predvidenih šest namesto pet sej.

Stroški dela bodo samo usklajeni z rastjo plač v RS in bod tudi prihodnej leto manjši od 20 % celotnega prometa, kar je glede na dejavnost družbe, ki je predvsem storitvena, relativno malo.

S predvideno prodajo stanovanj v Sp. Prelogah naj bi se zaloge zmanjšale za 73.000 Eur, tako planiramo poslovno leto zaključiti z dobičkom v višini okoli 30.000 EUR. Obenem je plan naravnani na realnih trenutnih gospodarskih kazalcih in se lahko med letom tudi bistveno spremeni, kar bomo v tem slučaju uravnavali z rebalansom. Prav tako v finančnem planu še ni predvidena prenova kotlarne Prevrat, saj bo način določen s posebno pogodbo z lastnikom.

## FINANČNI NAČRT 2011

SKUPAJ d.o.o.

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	6	7	8
					(3+4)		(7:6)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>3.345.206</b>	<b>1.229.845</b>	<b>157.750</b>	<b>1.387.595</b>	<b>1.807.990</b>	<b>130</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>2.947.483</b>	<b>1.143.223</b>	<b>133.140</b>	<b>1.276.363</b>	<b>1.753.060</b>	<b>137</b>
1.1.1.	PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	93.410	0	0	0	0	
1.1.1.1.	prihodki iz sred. jav. fin. (transf. za tek. porabo)	39.000	0	0	0	0	
1.1.1.2.	prihodki iz sred. jav. Fin. (transf. za inv. porabo)	54.410	0	0	0	0	
1.1.2.	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV NA TRGU	2.854.073	1.143.223	133.140	1.276.363	1.753.060	137
1.1.2.1.	Novogradnje	1.711.849	0	0	0	450.000	
1.1.2.2.	Najemnine	73.871	77.470	7.040	84.510	82.000	97
1.1.2.3.	Upravljanje	153.669	154.967	14.090	169.057	184.550	109
1.1.2.4.	Ogrevanje	569.991	527.318	60.000	587.318	600.000	102
1.1.2.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	233.201	276.015	30.900	306.915	312.010	102
1.1.2.6.	Drugi prihodki od storitev	70.302	59.635	13.500	73.135	73.000	100
1.1.2.7.	Prodaja blaga in materiala	41.189	47.818	7.610	55.428	51.500	93
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>33.336</b>	<b>27.720</b>	<b>2.530</b>	<b>30.250</b>	<b>30.680</b>	<b>101</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	4.039	522	50	572	580	101
1.2.2.	Zamudne obresti	29.296	27.198	2.480	29.678	30.100	101
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>9.496</b>	<b>20.348</b>	<b>1.850</b>	<b>22.198</b>	<b>22.450</b>	<b>101</b>
1.3.1.	Prihodki iz pravnih in sodnih postopkov	9.418	19.416	1.770	21.186	21.440	101
1.3.2.	Drugi izredni prihodki	78	931	80	1.011	1.010	100
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>354.891</b>	<b>38.554</b>	<b>20.230</b>	<b>58.784</b>	<b>1.800</b>	<b>3</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	8.212	36.074	20.000	56.074	1.800	3
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	
1.4.3.	Prejete odškodnine od zavarovalnic	3.114	2.235	200	2.435	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	329.056	0	0	0	0	
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni poslovni prihodki	14.510	245	30	275	0	0

**FINANČNI NAČRT 2011**
**SKUPAJ d.o.o.**

		realizac. 2009	realizacija 01-11/2010	ocena 12/2010	PLAN 2010 REBALANS	PLAN 2011	INDEKS PLAN 2011/2010
		1	3	4	6 (3+4)	7	8 (7:6)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>2.717.090</b>	<b>1.555.202</b>	<b>132.630</b>	<b>1.687.832</b>	<b>1.703.040</b>	<b>101</b>
2.1.	<b>STROŠKI BLACA IN MATERIALA:</b>	<b>571.924</b>	<b>498.136</b>	<b>51.920</b>	<b>550.056</b>	<b>553.050</b>	<b>101</b>
2.1.1.	Material	74.842	64.065	3.980	68.045	65.360	96
2.1.2.	Energenti	465.931	406.300	45.410	451.710	459.250	102
2.1.3.	Nadomestni deli	733	1.350	130	1.480	1.510	102
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	3.399	1.336	120	1.456	1.470	101
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	27.019	25.086	2.280	27.366	25.460	93
2.2.	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>1.689.535</b>	<b>602.945</b>	<b>35.870</b>	<b>638.815</b>	<b>643.550</b>	<b>101</b>
2.2.1.	Prevozne, pošne in telefonske storitve	17.080	13.014	1.180	14.194	14.470	102
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	189.070	173.329	9.340	182.669	158.420	87
2.2.3.	Zavarovalne premije	18.784	15.763	370	16.133	17.480	108
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	8.048	6.560	11.780	18.340	20.050	109
2.2.5.	Računovodske, revizijske in svetovalne stor.	29.188	21.142	1.920	23.062	29.960	130
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	24.928	20.965	1.910	22.875	29.840	130
2.2.7.	Stroški reklame	1.155	470	40	510	6.650	1.304
2.2.8.	Stroški reprezentance	9.044	3.511	5.600	9.111	9.500	104
2.2.9.	Stroški plačilnega prometa in bančne storitve	7.318	4.773	430	5.203	5.700	110
2.2.10.	Povračila stroškov v zvezi z delom (služb.pot.)	6.198	6.114	890	7.004	8.000	114
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	2.976	3.587	900	4.487	5.480	122
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	
2.2.13.	Komunalne storitve	8.200	6.448	590	7.038	7.060	100
2.2.14.	Novogradnje	1.362.904	318.423	120	318.543	321.270	101
2.2.15.	Druge storitve	4.642	8.848	800	9.648	9.670	100
2.3.	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>327.283</b>	<b>337.002</b>	<b>31.480</b>	<b>368.482</b>	<b>376.820</b>	<b>102</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	236.257	253.078	23.010	276.088	282.180	102
2.3.2.	Delovna uspešnost zaposlenim	1.593	0	0	0	0	
2.3.3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	37.373	39.907	3.630	43.537	44.370	102
2.3.4.	Povračila stroškov delavcem (prevoz, prehrana)	27.872	26.207	4.000	30.207	31.060	103
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine, solid. pomoči	5.449	1.850	160	2.010	2.030	101
2.3.6.	Regres	10.752	12.450	0	12.450	13.320	107
2.3.7.	Stroški premij kolekt. dod. pokojn. zavarov.	3.759	239	20	259	260	100
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	4.227	3.271	660	3.931	3.600	92
2.4.	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>73.740</b>	<b>48.843</b>	<b>4.440</b>	<b>53.283</b>	<b>53.340</b>	<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	55.967	35.224	3.200	38.424	38.440	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	17.773	13.619	1.240	14.859	14.900	100
2.7.	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>25.903</b>	<b>23.800</b>	<b>3.350</b>	<b>27.150</b>	<b>27.260</b>	<b>100</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	18.956	19.983	3.010	22.993	23.080	100
2.7.2.	Drugi stroški	6.947	3.817	340	4.157	4.180	101
2.8.	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>22.285</b>	<b>17.949</b>	<b>1.630</b>	<b>19.579</b>	<b>18.740</b>	<b>96</b>
2.8.1.	Obresti za posojila	13.810	12.345	1.120	13.465	13.470	100
2.8.2.	Obresti lizing	8.475	5.604	510	6.114	5.270	86
2.9.	<b>IZREDNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>50</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>6.419</b>	<b>25.926</b>	<b>3.890</b>	<b>29.816</b>	<b>30.280</b>	<b>102</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osnovnih sredstev	0	0	0	0	0	
2.10.2.	Odpisi terjatev	0	15.926	2.980	18.906	19.360	102
2.10.3.	Dr. prevred. odhodki (revalor. dolg. kreditov)	6.419	10.001	910	10.911	10.920	100
3.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV IZ POSLOVANJA</b>	<b>628.116</b>	<b>-325.357</b>	<b>25.120</b>	<b>-300.237</b>	<b>104.950</b>	
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE	-529.948	315.858	0	315.858	-73.000	
5.	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	<b>98.169</b>	<b>-9.500</b>	<b>25.120</b>	<b>15.620</b>	<b>31.950</b>	
	<b>Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju</b>	<b>15,20</b>			<b>15,21</b>	<b>15,63</b>	



### **3. Kadrovanje**

Na tem področju ni predvidenih večjih sprememb, bomo pa poskušali boljše izkoristiti lastne resurse z boljšo organizacijo dela, predvsem na izvedbi vzdrževalnih del in upravljanju nepremičnin.

### **III. ZAKLJUČEK**

V letu 2011 pričakujemo, da bomo vendarle izpeljali dokapitalizacijo in dekapitalizacijo družbe, na podlagi česar bomo občinski proračun razbremenili poroštev za najeta posojila z prenosom zavarovanja na hipoteke, da bomo uredili delovne pogoje v družbi v skladu s potrebami ter da bomo izvedli celovito prenovo kotlovnice na Prevratu. S to prenovo bi pridobili vsi, čistejše okolje, nižje cene ogrevanja in večja zanesljivost obratovanja.

Ostali bomo člani gospodarske zbornice, stanovanjske zbornice, registrirani kot neprofitna stanovanjska organizacija, obdržali pa bomo tudi vsa ostala potrebna dovoljenja in licence, potrebne za izvajanje naše dejavnosti.

Pripravil:  
Tomaž RIHTARŠIČ, dipl.inž. gr.

V Slovenskih Konjicah, 21.12.2010