



Številka: 032-0001/2022

Datum: 24. 3. 2022

**23. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 31. 3. 2022**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU NAČRTU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2022</b>
PREDLAGATELJ:	<b>STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.</b>
PRAVNA 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:	<b>Soglasje k poslovnemu načrtu 2022</b>
POROČEVALEC:	<b>Tomaž Rihtaršič, direktor</b>
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	<b>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor potrjuje Poslovni načrt Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o. za leto 2022 in ga predlaga v obravnavo občinskemu svetu.</b>  <b>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o soglasju k Finančnemu načrtu in planu dela Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2022.</b>  <b>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin gradiva še ni obravnaval.</b>  <b>Nadzorni svet podjetja je podal pozitivno mnenje k poslovnemu poročilu za leto 2022.</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasju k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2022.</b>

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

Priloge:

- Predlog sklepa,
- Poslovno poročilo za leto 2022



**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 2022.

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 2022**

**Slovenske Konjice, 15.12.2022**

## KAZALO VSEBINE:

<b>I. SPLOŠNI DEL</b>	<b>3-4</b>
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
<b>II. OPISNI IN FINANČNI PLANI 2022</b>	<b>6-21</b>
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).....	16-21
F. Uprava (SM 500).....	21
2. Finančni plan družbe.....	22
A. Terjatve.....	22
B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje.....	23
C. Komentar poslovnega izida podjetja.....	23
3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih.....	23
<b>III. ZAKLJUČEK</b> .....	<b>24</b>
<b>IV. TABELARIČNI PRIKAZ FINANČNEGA PLANA PODJETJA SKUPAJ IN PO POSAMEZNIH STM - priloga</b>	
- 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:	2,232.000 € (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 Drugje 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 za 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 letu 2021 smo končno pričeli z gradnjo neprofitnih stanovanj na Sp. Prelogah in v Zrečah, skupaj gre za 17 javnih najemnih stanovanj. Ta projekta sta za družbo zahtevna predvsem zaradi zagotavljanja finančnih sredstev, saj bo družba lastnik 7 javnih najemnih stanovanj. V skladu s planom naj bi se projekta zaključila poleti 2022. Glede na dinamiko gradnje nismo potrebovali najetja kredita za neprofitna stanovanja v letu 2021, zato pa ga bomo najeli v letu 2022. Pripravili bomo vse potrebno za gradnjo večstanovanjskega objekta javnih najemnih stanovanj v Ločah, seveda v sodelovanju in ob podpori občine.

Konec leta 2021 smo tik pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo petih večstanovanjskih objektov v Tepanju. Zato planiramo pričetek gradnje, dinamiko pa bomo prilagodili aktualnim tržnim razmeram. 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.

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.

V kotlovnico Prevrat smo vgradili 2,0 MW kotel na pelete, ki je tretjinsko sofinanciran z nepovratnimi sredstvi s strani države, za ostali del pa smo najeli namenski kredit na Eko sklada. S to prenovo smo zadržali ceno ogrevanja na podobni ravni, kljub izjemnim podražitvam energentov konec leta 2021. Tako smo v začetku leta med cenejšimi sistemi daljinskega ogrevanja v Sloveniji, kar je posledica odločitve o vgradnji peletnega kotla. Obenem z prenovo kotlovnice širimo tudi toplovodno omrežje in sicer smo toplovod pripeljali preko reke Dravinje v Stari trg, kjer nameravamo priključiti več objektov, po priključitvi poslovno-stanovanjskega objekta v gradnji (Stari trg 1), želimo v letu 2022 priključiti tudi večstanovanjski objekt Stari trg 5, kjer bo potrebno obenem izvesti tudi sistem centralnega ogrevanja stavbe, ki je v 100% lasti občine.

V skladu s koncesijsko pogodbo z lastnikom kotlovnice, bomo še nadalje plačevali najemnino (koncesnino v vrednosti amortizacije) za kotlovnico Prevrat, 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 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 2022 imamo skupaj z etažnimi lastniki spet namen izvesti več energetskih prenov objektov s tem, da se v občini Slov. Konjice počasi zaključujejo energetske sanacije, več pa se jih načrtuje v občini Zreče. Podrobnejše so te investicije opisane v poglavju upravljanje objektov, skupen znesek naj bi presegel milijon evrov. 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 uvajamo nov informacijski sistem podjetja, večji del že uporabljamo. Čaka nas še zaključek, predvsem z zamenjavo računovodskih programov. Postavili bomo tudi novo spletno stran podjetja. 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 2022

### 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 boljše 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, 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 bodo trudili tudi v prihodnje.

Z namenom ohranitve dobrih bivalnih pogojev in osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, bomo v letu 2022 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 2022 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 začetku leta 2022 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); predstavitev sprejetih zakonskih sprememb Stanovanjskega zakona, 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 z namenom varovanja javnega zdravja zaradi epidemije tudi v prihodnjem letu ne bodo možni, bomo odločitve lastnikov poskušali uresničiti s pisnim (po pošti) ali elektronskim glasovanjem.

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

<b>PREGLED PO OBJEKTIH</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Plan 2022</b>
Upravljanje večstanovanjske, poslovno stanovanjske in stanovanjsko poslovne stavbe	109	112	117	120	123	124
Upravljanje – poslovni objekti	5	5	6	5	5	5
<b>SKUPAJ</b>	<b>114</b>	<b>117</b>	<b>123</b>	<b>125</b>	<b>128</b>	<b>129</b>

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

<b>PREGLED PO ENOTAH</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Plan 2022</b>
Upravljanje stanovanjski in stanovanjsko poslovni objekti	2199	2199	2239	2301	2384	2404
Upravljanje – poslovni objekti	122	125	127	127	194	194
<b>SKUPAJ</b>	<b>2321</b>	<b>2324</b>	<b>2396</b>	<b>2428</b>	<b>2578</b>	<b>2598</b>

Za trg upravljanja večstanovanjskih stavb ni značilno množično menjavanje upravnikov stavb. Tako v letu 2022 ne pričakujemo drastičnih sprememb pri portfelju upravljanja večstanovanjskih stavb. Pričakovan obseg storitev iz naslova pridobitve novih stavb v upravljanje družbe upravnika je 1 dodaten objekt, oz. povečanje št. enot za 20 enot.

Spodaj 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 letih 2022 in 2023 :**

Naziv stavbe:	Večja vzdrževalna dela:	Ocenjena vrednost z DDV:
Kajuhova ulica 3, Slovenske Konjice	Celovita energetska sanacija	130.000,00 €
Kajuhova ulica 2, Slovenske Konjice	Celovita energetska sanacija (fasada in streha)	120.000,00 €
Kajuhova ulica 2a, Slovenske Konjice	Menjava strešne kritine	50.000,00 €
Mestni trg 13, Slovenske Konjice	Menjava strešne kritine	80.000,00 €
Mestni trg 15, Slovenske Konjice	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	85.000,00 €
Cesta Miloša Zidanška 9a, Šentjur	Celovita energetska sanacija	140.000,00 €
Ulica Dušana Kvedra 38, Šentjur	Potresna sanacija, celovita energetska sanacija	170.000,00 €
Cesta na Roglo 11b, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	190.000,00 €
Cesta na Roglo 11c, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	100.000,00 €
Cesta na Roglo 11d, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	190.000,00 €
Cesta na Roglo 11j, Zreče	Obnova in oplesk zunanje lesene konstrukcije in fasade, obnova izol. ovoja na zun. ceveh ogrevanja	31.000,00 €
Cesta na Roglo 11 k, Zreče	Popravilo strešnih napuščev okoli stavbe	25.000,00 €
Cesta na Roglo 11l, Zreče	Popravilo strešne globeli zaradi nepravilne izvedbe	6.415,00 €
Cesta na Roglo 13b, Zreče	Zamenjava strešne kritine	250.000,00 €
Cesta na Roglo 17, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023, sanacija skupnega prostora	194.500,00 €
Cesta na Roglo 17a, Zreče	Oplesk skupnih hodnikov in stopnišča	3.500,00 €
Cesta na Roglo 17c, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	100.000,00 €
Cesta na Roglo 21, Zreče	Energetska sanacija stavbe (fasada) v letu 2022/2023	201.850,00 €
Cesta na Roglo 51, Zreče	Obnova skupnih vodovodnih inštalacij, vključno s pripravo projekta	5.000,00 €
Cesta na Roglo 53, Zreče	Asfaltiranje parkirišča, Oplesk stopnišča	10.500,00 €
Pohorska 1, Zreče	Obnova zunanjih balkonskih ograj , oplesk stopnišča in ograje	26.000,00 €
Pohorska 3 ZREČE	Izdelava betonskega nadzidka okoli stopnic pred vhodom	2.500,00 €
Na gmajni 2, Vitanje	Zamenjava strešne kritine, oplesk fasade	125.000,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.236.265,00 €</b>

Iz prikazanega sledi, da v letu 2022 in 2023 planiramo izvedbo energetskih sanacij objektov (streha, fasada) v obsegu 2.071.850,00 €, ter ostalih vzdrževalnih del v višini 164.415,00 €, oz. skupaj vsa planirana vzdrževalna dela v višini 2.236.265,00 €. V prikazu niso zajeta razna drobna manjša dela, ter tudi ne nujna – intervencijska, ki jih zaradi narave dela ne moremo predvideti.

Na SM upravljanja je v letu 2021 zaradi nepričakovanih dolgotrajnih bolezni prišlo do večjih kadrovskih sprememb, tako imamo zaposleno novo upravnico, ki pa potrebuje še pridobiti ustrezna znanja in izkušnje, prav tako pa smo

konec leta 2021 zaposlili vodjo upravljanja, katera je že prej delala na podobnem delovnem mestu. V Zrečah še vedno deluje pisarna kot dislocirana enota.

Še naprej bomo na tem področju z določenimi ukrepi pospeševali povečevanje števila komitentov, ki plačujejo storitve preko direktnih obremenitev in e-računov ter uporabo naših spletnih strani za vpogled v obračunane storitve. S takšnimi ukrepi želimo zmanjšati obremenitve zaposlenih in obenem zagotoviti enostavnejše in preglednejše poslovanje, ter hkrati povečati pravočasno plačilo izstavljenih računov. V letu 2022 ne bo več možno koristiti storitev mestne blagajne na Delavski hranilnici v Slovenskih Konjicah in Zrečah. Mestna blagajna v Šentjurju v sklopu Občine Šentjur, pa zaenkrat še ostaja v veljavi. O spremembah v zvezi z koriščenjem storitev mestne blagajne bomo lastnike seznanjali sproti na letnih zborih lastnikov ali s posebnimi obvestili na oglasnih deskah.

#### **Komentar k finančnemu planu (tabele stran 3-4)**

Na tem SM planiramo poslovati z podobnim obsegom in dobičkom kot pretekla leta, s tem da je zaradi covida19 nenormalno stanje, ter so pričakovanja naših strank kljub oteženemu poslovanju, zelo velika. Da gre za specifično dejavnost govori podatek, da se glede na celotno družbo na tem SM ustvari prihodek zgolj v višini 20 % in porabi 40 % odhodkov za delo.(Gl. tabele 3-4).

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

Vzdrževalna služba izvaja dela in storitve, ki obsegajo:

- gradbena in sorodna vzdrževalna dela
- komunalne storitve
- storitve povezane z upravljanjem nepremičnin
- druge storitve

Na tem SM se izvaja tudi upravljanje objektov in nepremičnin po pogodbah za individualne lastnike (Občine Slovenske Konjice, Občine Zreče, Stanovanjski sklad RS, Zlati grič itd.), torej vseh večstanovanjskih, pa tudi poslovno stanovanjskih objektov, kjer je en lastnik več kot polovice etažne lastnine.

#### **OBSEG UPRAVLJANJA ZA LASTNIKE VEČIH STANOVANJ**

	<b>Leto 2018</b>	<b>Leto 2019</b>	<b>Leto 2020</b>	<b>Leto 2021</b>	<b>Leto 2022</b>
Upravljanje stanovanjski, stanovanjsko poslovni in poslovni objekti	44	44	45	45	<b>46</b>
Število enot v objektih v upravljanju	272	272	278	278	<b>278</b>
Upravljanje in vzdrževanje stanovanj po pogodbah	435	435	441	441	<b>452</b>

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 pripravljala 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.

To SM je pomembno za zagotavljanje vzdrževalnih storitev za področje upravljanja, ki zagotavlja konkurenčno nastopanje na trgu upravljanja nepremičnin in relativno neodvisnost od zunanjih izvajalcev, zato se bomo trudili, da ga v organizacijskem smislu čim bolj racionaliziramo in zagotovimo zanesljivo in hitro izvedbo storitev. Glede na organiziranost v prihodnjem letu planiramo, da bomo še bolj pospešili izvedbo del v smislu inženiringa z vključevanjem podizvajalcev v naše ponudbe.

Vodja vzdrževanja skrbi za pripravo, koordinacijo in obračune opravljenih del. Prav tako skrbi za zbiranje ponudb zunanjih izvajalcev, pripravo predračunov in kasneje za koordinacijo izvajanja vzdrževalnih del za vse objekte, katere upravljamo. V letu 2022 bo nadomeščal vodjo vzdrževanja delavec, zaposlen po pogodbi za občasno delo upokoјencev, katera precej omejuje obseg ur. Zato bo poleg njega administrativni del nalog opravljala še delavka, ki se bo vrnila na delo po daljši odsotnosti.

### Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice

Na tem stroškovnem mestu se vodijo in izvajajo tudi vzdrževalna dela in upravljanje nepremičnin v lasti Občine Slovenske Konjice. Zato so vsi proračunski prihodki in odhodki 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 2022 je usklajen z predvidenimi proračunskimi sredstvi in je prikazan v naslednji tabeli:

### UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOVENSKE KONJICE PLAN 2022 - PORABA PRORAČUNSKE POSTAVKE

	opis	realizac. 2020	plan 2021	realizac. 2021 (ocena)	PLAN 2022	INDEKS plan / real
		1	2	5 (3+4)	6	9 (6:5)
<b>1.</b>	<b>UPRAVLJANJE</b>	<b>21.252</b>	<b>21.400</b>	<b>23.033</b>	<b>28.300</b>	123
1.1.	upravljanje	16.983	16.900	18.685	23.000	123
1.2.	obračun najemnin	4.269	4.500	4.348	5.300	122
<b>2.</b>	<b>INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE</b>	<b>277.650</b>	<b>325.000</b>	<b>291.117</b>	<b>293.900</b>	101
2.1.	poslovni prostori	86.075	20.000	32.801	77.500	236
2.2.	stanovanjski prostori	191.511	304.500	257.944	215.900	84
2.3.	oprema	63	500	372	500	134
<b>3.</b>	<b>OSTALO</b>	<b>24.674</b>	<b>19.000</b>	<b>19.736</b>	<b>24.000</b>	122
3.1.	elektrika	2.858	2.500	2.368	2.500	106
3.2.	ogrevanje	10.864	7.000	4.631	6.000	130
3.3.	zav. premije	1.906	2.500	1.644	2.000	122
3.4.	ostale storitve	7.260	5.000	9.964	12.000	120
3.5.	material, drobni inventar	678	2.000	613	1.000	163
3.6.	najemnine	1.109	0	516	500	0
<b>4.</b>	<b>ODPISI - subsidiarna odg.</b>	<b>9.470</b>	<b>2.670</b>	<b>2.747</b>	<b>6.185</b>	225
<b>5.</b>	<b>NOVOGRADNJA neprofitna</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.000</b>	
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ (1+2+3+4+5)</b>	<b>333.046</b>	<b>368.070</b>	<b>336.633</b>	<b>382.385</b>	114
<b>B.</b>	<b>PLAČILA - proračun</b>	<b>307.077</b>	<b>385.200</b>	<b>376.168</b>	<b>390.000</b>	
4.1.	računi pret. leta	15.187	41.156	41.156	7.621	
4.2.	ostale postavke	17.651		6.000	0	
4.3.	računi tek. leta (B - 4.1. - 4.2.)	291.890	344.044	329.012	382.379	
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)	41.156	24.026	7.621	5.006	

Kot je razvidno iz zgornje tabele znaša za leto 2022 predvidena proračunska postavka za upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti občine 390 tisoč evrov, s čimer se še povečuje. Po 15 letih so višji planirani stroški za upravljanje in obračun najemnin, saj so vezani na vrednost točke za izračun točkovne vrednosti stanovanja za namen izračuna neprofitne najemnine. Predvideni odpisi iz naslova subsidiarne odgovornosti znašajo 6 tisoč evrov, 35 tisoč evrov pa je namenjenih izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo neprofitnih stanovanj v Ločah. Okoli 7 tisoč evrov je namenjenih pokrivanju računov iz preteklega leta, dočim je takšnih računov iz leta 2022 za leto 2023 planiranih za 5 tisoč evrov.

## PLAN VZDRŽEVALNIH DEL NA NEPREMIČNINAH OBČINE SLOVENSKE KONJICE V LETU 2022

zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	PLAN
1.	<b>POSLOVNI PROSTORI</b>			<b>77.500</b>
1.1.	Špitalič 9	poslovna stavba - gostišče	Obnova sanitarije in keramike v kuhinji	20.000
1.2.	Šolska ulica 3, Loče	poslovna stavba (ZD)	preureditev v stanovanja	52.500
1.3.	Mestni trg 6	poslovna stavba	sofinanciranje prenove skupnih delov (toplotna podpostaja, kurilnica, ekološki otok, vhod)	5.000
2.	<b>STANOVANJSKI PROSTORI</b>			<b>215.900</b>
2.1.	<b>DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:</b>			<b>13.500</b>
2.1.1.	Kajuhova ulica 4	stavba	Energetska obnova delež 8,2%	6.500
2.1.2.	Mestni trg 13	Obnova strehe	Obnova strehe delež 11.6 %	7.000
2.2.	<b>DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH IN OBJEKTI V LASTI OBČINE:</b>			<b>192.400</b>
2.2.1.	Celjska 16	Stanovanje 2,3,4,5, stopn.	izvedba drenaže, sanacija razpok	20.000
2.2.2.	Mestni trg 13	stanovanje 8	Obnova stanovanja	4.000
2.2.3.	Liptovska 11	skupni deli/stan 3 in 7	Obnova fasade/sanacija vlage st 3 in 7	57.000
2.2.4.	Stari trg 2	stanovanje 3, 4	Zamenjava vhodnih vrat	2.400
2.2.5.	Stari trg 2	stanovanje 5	Izvedba sanitarij, obnova tal	5.000
2.2.6.	Stari trg 5	Stavba/stanovanja	Priklop na daljinsko ogrevanje, ureditev centralnega ogrevanja	55.000
2.2.7.	Stari trg 21	Stavba	Popravilo vodovoda	3.000
2.2.8.	Stari trg 25	stanovanje 5	Obnova kopalnice	4.500
2.2.9.	Stari trg 39 Konjice	Streha	Menjava kritine	40.000
2.2.10.	Škalska 5a	Stanovanje	Zamenjava oken	1.500
2.3.	<b>OSTALO:</b>			<b>10.000</b>
2.3.1.	Vsi objekti/neprem.	Stanovanja	Manjša in nepredv. tekoča vzdrž. dela	10.000
3.	<b>OPREMA</b>			<b>500</b>
4.	<b>NEPROFITNA NOVOGRADNJA</b>			<b>35.000</b>
2.3.2.	Novogradnja loče	novogradnja - blok Loče	Stroški projekta, preiskav	35.000
	<b>SKUPAJ (1+2+3+4)</b>			<b>328.900</b>

Tabela: Plan porabe proračunskih sredstev namenjenih vzdrževanju nepremičnin

V zgornji tabeli so predvidena dela, ki naj bi se pokrivala iz postavke vzdrževanja, katera je letos zelo obsežna. 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.

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

V letošnjem letu naj bi se ZD Loče preuredil v stanovanja, obnovile naj bi se sanitarije v Gastužu, Baronway naj bi dobil novo fasado, utrdila naj bi se stavba na Celjski 16, ki je ob zadnjem večjem potresu razpokala, v stavbi bivšega glavarstva planiramo namestiti centralno kurjavo in stavbo priključiti na daljinsko ogrevanje mesta, prav tako pa naj bi se zamenjala streha na Starem trgu 39, katera je za zamenjavo bila predvidena že leta 2021, vendar sanacija ni bila izvedena zaradi pomanjkanja materiala.

### **Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti Občine Zreče**

Na tem stroškovnem mestu se upravljajo oziroma vzdržujejo tudi nepremičnine v lasti Občine Zreče. 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 Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije**

V letu 2022 se bo na nepremičninah v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije zaradi epidemioloških razmer izvajala le najnujnejša vzdrževalna dela, ki so neodložljiva za še dodatno leto. V kolikor se razmere izboljšajo se bo plan tekom leta uskladal oziroma se bodo potrdila tudi ostala predlagana vzdrževalna dela. Za ne nujna vzdrževalna dela je SSRS organiziral lastno službo vzdrževanja stanovanj, tako da se nam je obseg vzdrževanja v teh stanovanjih zmanjšal.

### **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 2022 predvidevamo podobno realizacijo kot v preteklosti. Boljši rezultat je planiran zaradi planiranih manjših stroškov dela na tem SM, kar pa po drugi strani pomeni tudi manj prihodkov iz vzdrževanja.

## **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.

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.

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

Za leto 2022 planiramo zaključiti gradnjo neprofitnih stanovanj na Sp. Prelogah in Zrečah, ter pričeti z gradnjo neprofitnih stanovanj v Ločah. Kar se tiče tržne gradnje in stanovanj namenjenih ciljnim skupinam npr. najemna stanovanja za mlade ipd. nameravamo pričeti s gradnjo stanovanjske soseske v Tepanju že v prvi polovici leta in del stanovanj v skladu z možnostmi izvesti tudi za te namene.

Na Sp. Prelogah bo zgrajen 11 stanovanjski objekt z neprofitnimi stanovanji, od katerih bo lastnik 5 stanovanj SSRS, ostala stanovanja pa bodo v lasti podjetja. Za financiranje teh 6 stanovanj smo nameravali že v letu 2021 najeti kredit, vendar smo gradnjo uspeli financirati z lastnimi sredstvi. Bomo pa ta planiran kredit najeli v letu 2022 v višini cca 200 tisoč evrov, ostali del sredstev pa bomo zagotovili iz lastnega poslovanja. V okviru tega projekta se bodo porušile drvarnice obstoječega objekta za potrebe parkirišča, nove drvarnice pa se bodo uredile v kleti novega objekta. Obenem se bodo v okviru tega projekta zagotovila tudi parkirišča obstoječega objekta. Tudi zaradi naštetega bo zagotovitev ekonomike projekta, kljub brezplačnemu prenosu zemljišča in kom, prispevka, precej zahtevna naloga, sploh če vzamemo v obzir še zahtevne priključke komunalnih vodov.

V Zrečah bo 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.

### NEPROFITNA GRADNJA - PLAN 2022

Neprofitna gradnja - investicije			Preloge	Zreče	Loče	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		94.776	46.280		141.056
1.2.	zač. stanje zemljišča		66.894	40.001		106.895
1.	skupaj stanje 1.1.2022	1.1.+1.2.	161.670	86.281		247.951
2.1.	plan. stroški gradnje 2022		570.000	260.000	10.000	840.000
2.2.	plan. splošni stroški 2022		5.712	6.528	2.448	14.688
2.	povečanja zalog 2022		575.712	266.528	12.448	854.688
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča					0
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	575.712	266.528	12.448	854.688
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	737.382	352.809	12.448	1.102.639
6.1.	zmanjšanje zalog - prodaja		267.956	216.702		484.657
6.2.	zmanjšanje zalog - usredstvenje (last SPK)		469.426	136.107		605.534
7.	skupaj stanje 31.12.2022	5-6	0	0		0
8.	sprememba zalog 2022 (poveč.- zmanj.)	2-6	-161.670	-86.281		-247.951

	<b>PRODAJA STANOVANJ cene brez DDV)</b>		<b>362.588</b>	<b>372.316</b>		<b>734.904</b>
9.2.	NV prod. stanovanj brez zemlj.	(1.1+2.)*5.1.	670.488	312.808		983.296
9.3.	NV prod. zemljišč	(1.2+3)*5.1.	66.894	40.001		106.895

FINANCIRANJE			Preloge	Zreče	Loče	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev		0	0		0
	kredit banka		200.000	0		200.000
6.3.	are					0
6.4.	kupnine SSRS + občina		267.956	216.702		484.657
6.	skupaj tuji viri		467.956	216.702		684.657
7.	lastna sredstva		107.756	49.826	12.448	170.031
8.	skupaj	6-7	575.712	266.528	12.448	854.688

Skupaj torej predvidevamo, da bomo za realizacijo obeh neprofitnih projektov v letu 2022 potrebovali okoli 850 tisoč evrov, od česar planiramo, da jih dobimo nekaj manj kot 500 tisoč od SSRS in občine Zreče, 200 tisoč iz kredita in razliko 170 tisoč krijemo iz lastnih sredstev.

V projekt v Tepanju želimo pridobiti DGD dokumentacijo čim hitreje. Dokumentacija je pripravljena tako, da je pripravljenih že veliko rešitev in sklopov za projekt faze PZI, tako da računamo, da bi lahko pričeli z gradnjo že v prvi polovici leta. Gradnjo nameravamo izvajati po fazah. V kolikor bo povpraševanje po stanovanjih zadostno bomo pripravili projekt tako, da lahko takoj pričnemo z gradnjo naslednjega objekta. Torej teoretično planiramo, da se lahko zgodi, da se naenkrat gradijo tudi trije objekti. 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, tako da bomo zelo verjetno konec leta pričeli s projektiranjem gradnje 40 stanovanjskega objekta v dveh karejih, seveda pa je pogoj še izgradnja priključne ceste do parcele, ki naj bi jo izgradila občina Zreče.

## TRŽNA GRADNJA - PLAN 2022

Novogradnja - investicije			Zreče	Tepanje	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		13.773	81.966	<b>95.740</b>
1.2.	zač. stanje zemljišča		95.137	288.130	<b>383.267</b>
1.	skupaj stanje 1.1.2022	1.1.+1.2.	108.910	370.096	<b>479.007</b>
2.1.	plan. stroški gradnje 2022		0	800.000	<b>800.000</b>
2.2.	plan. splošni stroški 2022		1.632	65.280	<b>66.912</b>
2.	povečanja zalog 2022		1.632	865.280	<b>866.912</b>
3.	nakup/kom. prispevek zemljišče		0	0	<b>0</b>
4.	skupaj povečanje zalog	2+3	1.632	865.280	<b>866.912</b>
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	110.542	1.235.376	<b>1.345.919</b>
6.	zmanjšanje zalog - prodaja				<b>0</b>
7.	skupaj stanje 31.12.2022	5-6	110.542	1.235.376	<b>1.345.919</b>
8.	sprememba zalog 2021 (poveč.- zmanj.)	2-6	1.632	865.280	<b>866.912</b>

Zaloge na tržni gradnji naj bi se povečale za cca 860 tisoč evrov. Financiranje teh zalog bo predvsem iz ar za nakup stanovanj, predplačil za stanovanja, v ustreznem trenutku pa želimo najeti tudi okvirni kredit v vrednosti 1 mio eur, kateri bi zagotavljal financiranje gradenj praktično do konca celotnega projekta, seveda ob ustrezni prodaji stanovanj. Planiramo tudi prodati eno stanovanje, ki je v tržnem najemu, predvsem za namen zagotavljanja sredstev za gradnjo v Tepanju.

Najkasneje v mesecu juniju 2022 želimo začeti s prodajo stanovanj v Tepanju, za kar bo potrebno storiti še precej zahtevnih korakov. Upamo, da bomo te korake stopali hitro brez administrativnih in birokratskih ovir. Najprej moramo pridobiti še manjkajoča soglasja k DGD dokumentaciji, pridobiti dovoljenje za gradnjo, pripraviti projekt faze PZI pri čemer zelo aktivno sodelujemo, uskladiti popise in pridobiti ponudbe, izvesti pogajanja s ponudniki in skleniti gradbeno pogodbo ter seveda vse ostale potrebne pogodbe in vloge pred pričetkom gradnje nadzor, varnostni inženir, prigrasitev UE in inšpektoratu za delo... Šele v tej fazi bomo lahko določili prodajno ceno stanovanj. Kalkulacija bo temeljila na dejansko predvidenih stroških z neko primerno rezervo cca 10 do 15 %, katero po izkušnjah porabimo delno za nepredvidene stroške pri gradnji, delno za popravila v garancijski dobi katera ne krije izvajalec, delno pa ostanek postane dobiček iz projekta.

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 planiramo prenesti na izvajalca gradnje objekta.

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

Ustvarjeni bodo prihodki iz prodaje neprofitnih stanovanj, 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 projektne 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 Prevrat), 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 števecv, 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 2022 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 55.259 m<sup>2</sup>, od te površine zajema stanovanjski del 40.191 m<sup>2</sup>, poslovni odjema pa 15.068 m<sup>2</sup>. 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 5380 kW
- Objekti s priključno močjo večjo od 300kW: priključna moč objektov 2137 kW

V kotlovnici Prevrat bomo v letu 2022 toplotno energijo večino proizvedli iz lesenih peletov, dočim bo zemeljski plin služil kot energent za pokrivanje konic.

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 energetskih 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 energetsko prenovo zunanega ovoja stavbe kaj dodatno vpliva na zmanjšano proizvodnjo in prodajo toplotne energije. Prihranki doseženi s prenovo zunanega ovoja se gibljejo 15% 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 prvem četrtletju leta 2021 smo izvedli investicijo vgradnje peletnega kotla moči 2 MW v kotlovnici Prevrat. V ta namen smo pridobili nepovratna sredstva kohezijskega v višini cca 30% investicije. V letu 2022 pa želimo urediti še zunanjo in notranjo podobo kotlovnice.

V letu 2022 planiramo, da bomo prodali cca 3952 MWh toplotne energije. Za proizvodnjo toplotne energije bomo tako potrebovali cca 1.440.057 kWh zemeljskega plina in 1078 t peletov. Za pogon električnih naprav bomo potrebovali 263.450 kWh električne energije.

Cene za toplotno energijo se bodo tudi v letu 2022 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 2022 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 in sicer je predvidena širitev proti Mestnemu trgu s priključitvijo objekta Stari trg 5 na toplovod.

S predvidevanjem klimatskih razmer kot tudi gibanja cen vhodnih energentov smo pripravili plan realizacije za leto 2022, ki ga predstavljamo v spodnji tabeli.

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE					
opis	direktni prih/odh SM	ocena 11-12/21	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2022
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>350.910</b>	<b>121.376</b>	<b>96.223</b>	<b>568.510</b>	<b>587.295</b>
variabilni	233.361	80.717	63.990	378.069	390.562
fiksi	117.548	40.659	32.233	190.440	196.733
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>427.605</b>	<b>133.402</b>	<b>9.929</b>	<b>570.936</b>	<b>590.459</b>
variabilni	260.120	81.151	6.040	347.311	359.187
fiksi	167.485	52.251	3.889	223.625	231.272

## 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 2021 močno podražili. Pri planu realizacije za leto 2022 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 2022. 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 11-12/21	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2022
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>52.205</b>	<b>18.057</b>	<b>14.315</b>	<b>84.577</b>	<b>87.372</b>
Odhodki	52.205	18.057	14.315	84.577	87.372
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>65.284</b>	<b>20.367</b>	<b>1.516</b>	<b>87.167</b>	<b>90.148</b>
Prihodki	65.284	20.367	1.516	87.167	90.148

### 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 izkaznic,
- 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 11-12/21	del sploš. prih/odh	Skupaj	Plan 2021
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>62.697</b>	<b>21.686</b>	<b>17.192</b>	<b>101.576</b>	<b>104.933</b>
Odhodki	62.697	21.686	17.192	101.576	104.933
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>80.235</b>	<b>25.031</b>	<b>1.863</b>	<b>107.130</b>	<b>110.793</b>
Prihodki	80.235	25.031	1.863	107.130	110.793

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

S sklepom občinskega sveta 27.05.2010 je bilo odločeno, da se kotlovnica Prevrat preuredi z namestitvijo plinskega kotla, SPTA in peletnega kotla. Plinski kotel se je v kotlovnico namestil v letu 2012 zaradi zagotavljanja energetske neodvisnosti od industrijske kotlovnice Thermokon. Kot distributer toplotne energije moramo v skladu z Energetskim zakonom izpolniti zakonsko obveznost, da najkasneje do 31.12.2025 vsaj 50% proizvedene toplotne energije proizvedemo iz obnovljivih virov. V nasprotnem slučaju so zagroženi penali, ki bi seveda bistveno vplivali na ceno toplotne energije. Navedeno bomo izpolnili že v letu 2022.

Osnovni namen investicijskega projekta je implementacija daljinskega ogrevanja na lesno biomaso v mestu Slovenske Konjice z namenom funkcionalnega izboljšanja in povečanja energetske učinkovitosti, ter zmanjšanja emisij toplogrednih plinov.

Cilji investicije so :

- zagotoviti dolgoročno stabilnost cen ogrevanja,
- z obravnavanim investicijskim projektom pridobiti ustrezne finančne vire za razširitev daljinskega ogrevanja
- zmanjšati energetsko uvozno odvisnost energentov,
- zmanjšati emisije CO<sub>2</sub>

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

#### 5. Splošno

V planu za poslovno leto 2022 smo upoštevali vse storitve in ves material vključno z energenti potrebnimi za nemoteno obratovanje kotlovnice. Amortizacijska sredstva in investicijsko vzdrževanje na področju toplovodov.

V občinskem proračunu je bo za investicijsko vzdrževanje sistema daljinske oskrbe s toplotno energije mesta Slovenske Konjice v letu 2022 namenjenih cca 45.000 €.

V večini smo zaključili projekt daljinskega nadzora podpostaj, kotlovnice in daljinskega odčitavanja števecov. Projekt bomo nadaljevali v smislu odstranitve sivih lis in popolni vzpostavitvi digitalizacije na tem področju.

Še naprej bo na sedežu našega podjetja skrbeli za naročanje občanov za posvete v energetske pisarno. 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, zmanjševanju 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 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 poslov 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 2022 nameravamo kupiti kombinirano vozilo za potrebe SM vzdrževanja in SM ogrevanja, zamenjati opremo ene pisarne ter izvesti redne zamenjave in dopolnitve računalniške opreme.

## 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 2022.

### A. Terjatve

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

#### PLAN STANJA TERJATEV 2022

	2018	2019	2020	2021	Plan 2022	indeks 20 / 19
<b>Terjatve po zapadlosti</b>						
nezapadle terjatve	489.106	433.511	516.189	350.568	500.000	143
zapadlo do 1 leto	143.719	209.096	205.155	222.907	200.000	90
zapadlo nad 1 leto	309.103	239.460	270.280	284.114	250.000	88
<b>SKUPAJ</b>	<b>941.928</b>	<b>882.067</b>	<b>991.624</b>	<b>857.589</b>	<b>950.000</b>	<b>111</b>
slabitve	60.075	56.539	55.350	50.504	55.000	109
<b>Terjatve po tipu</b>						
lastne terjatve	424.090	406.800	435.500	450.000	530.000	118
terjatve v tujem imenu za tuj račun	517.838	475.267	556.124	407.589	420.000	103
<b>SKUPAJ</b>	<b>941.928</b>	<b>882.067</b>	<b>991.624</b>	<b>857.589</b>	<b>950.000</b>	<b>111</b>
<b>Terjatve v izterjavi (del skupnih)</b>						
zapadlo do 1 leto	62.685	114.558	39.602	36.806	50.000	136
zapadlo nad 1 leto	305.333	239.390	293.543	279.002	245.000	88
<b>SKUPAJ</b>	<b>368.018</b>	<b>353.948</b>	<b>333.145</b>	<b>315.808</b>	<b>295.000</b>	<b>93</b>
delež v skupnih terjatvah	39,1%	40,1%	33,6%	36,8%	33,7%	

Vrednost terjatev se je v l. 2020 prehodno povišala predvsem zaradi novogradnje, za leto 2021 pa menimo, da ima največji vpliv na povišanje predvsem posledica epidemije in s tem dlje časa ustavljenih sodnih postopkov. V zadnjih letih pa beležimo trend postopnega zniževanja, ki ga planiramo tudi za leto 2022. Predvsem seveda želimo zmanjšati zapadle terjatve, predvsem tiste z zapadlostjo nad eno leto. Te terjatve so leta 2017 znašale cca 380 tisoč evrov, za

leto 2022 pa planiramo, da bodo znašale ca. 250 tisoč evrov. Povišale pa se bodo nezapadle terjatve, kar je povezano z izvajanjem projekta gradnje in večjim planiranim obsegom poslovanja.

Praktično vse terjatve, ki so zapadle nad eno leto so tudi v postopku izvršbe, ali pa obstajajo dogovori o plačilu s priznavo terjatev, kot varovalo proti zastaranju. Podjetje oblikuje obseg slabitev vsakoletno v višini, ki pokriva dejanski obseg slabitev. Tako predvidevamo, da bodo oblikovane slabitve konec I. 2022 znašale ca. 55.000 €.

## B. Dolgoročne obveznosti in zadolževanje

### Pregled stanja in gibanja dolgoročnih finančnih obveznosti

		2019	2020	2021		plan 2022			
				stanje 31.12.	stanje 31.12.	odplač. anuitet	najem	stanje 31.12.	odplač. anuitet
1.1.	Finanč. obveznosti do bank	335.169	292.922	42.247	0	250.675	42.247	200.000	408.427
1.2.	Druge fin. obv. (kred. SSRS)	268.127	225.937	41.476	0	184.461	44.500	0	139.961
1.3.	Druge fin. obv. (kred. Eko sklad)	0	0	0	296.542	296.542	24.712	0	271.830
<b>1.</b>	<b>S K U S A J</b>	<b>603.296</b>	<b>518.859</b>	<b>83.723</b>	<b>296.542</b>	<b>731.678</b>	<b>111.459</b>	<b>200.000</b>	<b>820.219</b>
2.	denarna sredstva	21.202	776.322			280.000			250.000
3.	neto finančni dolg	(1-2) 582.094	257.463			451.678			570.219
4.	EBITDA	146.633	390.751			130.553			148.200
<b>5.</b>	<b>neto fin. dolg / EBITDA</b>	<b>(4:3) 3,97</b>	<b>-0,66</b>			<b>3,46</b>			<b>3,85</b>

V I. 2020 podjetje je podjetje najelo dolgoročni kredit v vrednosti 296 tisoč evrov z namenom vgradnje peletnega kotla v kotlovnico. Odplačano je bilo skupno za 83.723 € glavnice, in sicer dva dolgoročna kredita za vgradnjo plinskega kotla v kotlovnico Prevrata in nakup zemljišča v Tepanju ter dva dolgoročna kredita za gradnjo neprofitnih stanovanj pri SSRS, najeta še v letu 2001. V letu 2022 planiramo odplačati cca 111.459 € obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov, obenem pa planiramo najeti dolgoročne kredite v skupni vrednosti cca 200.000 €. Kredit bo namenjen za financiranje gradnje neprofitnih stanovanj in je bil planiran že za leto 2021. Posledično je izkazan povečan indeks neto fin. dolga/EBITDA. V odvisnosti od dinamike novogradnje in likvidnostne situacije planiramo najeti cca 1 mio projektne kredite za gradnjo v Tepanju kot kratkoročni kredit, zato v zg. tabeli ni upoštevan.

## 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 2022 planiramo povečanje realizacije iz poslovanja (brez novogradenj) v višini 4%. To povišanje je planirano praktično pri vseh postavkah prihodkov. Prihodki se bodo sicer povečali za 52 %, največ na račun usredstvenja novogradenj ter prodaje novogradenj neprofitna stanovanja.

Med odhodki planiramo povečanje predvsem stroškov reklame in drugih storitev pogodbene zaposlitve, stroški dela pa so planirani nižje od realizacije 2020. Povečala se bo tudi amortizacija zaradi aktivacije peletne peči. Zaradi visokega zneska novogradenj, se bodo odhodki povzpeli nad dohodke, vendar ob popravku zalog v vrednosti okoli 630 tisoč evrov, bo znašal dobiček pred obdavčitvijo cca 29 tisoč evrov.

### 3. Kadrovanje in izobraževanje zaposlenih

Konec leta 2021 je v družbi zaposlenih 18 delavcev od teh so štirje na daljši odsotnosti: porodniške in dolgotrajne bolezni) in 4 zunanji sodelavci po pogodbah. Za leto 2022 planiramo vrnitev treh od štirih dalj časa odsotnih sodelavcev, kar bo pomenilo, da bosta zunanja sodelavca po pogodbi ostala dva, od katerih želimo enega zaposliti. 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.

V letu 2022 bomo pripravili nov organigram podjetja. Predvsem zaradi rasti podjetja in nekaterih novih dejavnosti oz. zmanjšanju nekaterih dejavnosti. Ob tem bomo seveda pripravili tudi novo sistematizacijo zaposlenih.

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

Kot vsako leto, tudi v 2022 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.

V letu 2022 se bo mesto Slov. Konjice ogrevalo na biomaso, obenem bomo razširili toplovod tudi na desnem bregu reke Dravinje. Dokončali bomo gradnjo dveh objektov s neprofitnimi stanovanji, ter pripravili projekte za nadaljnjo gradnjo. Pričeti nameravamo z izgradnjo 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.



		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>4.935.651</b>	<b>1.516.600</b>	<b>1.233.642</b>	<b>501.780</b>	<b>1.735.422</b>	<b>2.638.091</b>	<b>152</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>4.874.306</b>	<b>1.477.600</b>	<b>1.194.996</b>	<b>494.040</b>	<b>1.689.036</b>	<b>1.985.457</b>	<b>118</b>
1.1.1.	Novogradnje	3.487.020	0	119.247	130.000	249.247	484.657	194
1.1.2.	Najemnine	90.646	91.000	79.489	15.900	95.389	101.100	106
1.1.3.	Upravljanje	284.202	299.800	244.428	48.880	293.308	299.000	102
1.1.4.	Ogrevanje	549.639	605.000	454.272	155.000	609.272	635.000	104
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	323.573	343.500	188.133	109.360	297.493	308.000	104
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	78.944	68.000	47.368	22.500	69.868	84.800	121
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	60.281	70.300	62.060	12.400	74.460	72.900	98
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>17.966</b>	<b>21.700</b>	<b>18.053</b>	<b>3.600</b>	<b>21.653</b>	<b>22.500</b>	<b>104</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	13.480	16.900	12.956	2.580	15.536	16.400	106
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	4.486	4.800	5.097	1.020	6.117	6.100	100
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>39.906</b>	<b>16.400</b>	<b>18.714</b>	<b>3.760</b>	<b>22.474</b>	<b>22.400</b>	<b>100</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	9.868	13.700	12.665	2.540	15.205	15.200	100
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	30.038	2.700	6.049	1.220	7.269	7.200	99
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>3.473</b>	<b>900</b>	<b>1.879</b>	<b>380</b>	<b>2.259</b>	<b>607.734</b>	<b>26903</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	1.252	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	656	140	796	800	101
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	605.534	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	2.221	900	1.223	240	1.463	1.400	96



		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021/ REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>2.633.640</b>	<b>2.520.200</b>	<b>1.320.517</b>	<b>568.680</b>	<b>1.889.337</b>	<b>3.240.600</b>	<b>172</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>454.641</b>	<b>446.100</b>	<b>321.069</b>	<b>124.900</b>	<b>446.109</b>	<b>455.900</b>	<b>102</b>
2.1.1.	Material	78.298	61.600	46.944	9.380	56.372	56.400	100
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	312.783	325.700	228.551	106.440	335.064	340.200	102
2.1.3.	Nadomestni deli	4.587	4.700	3.182	620	3.819	3.700	97
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.869	1.100	479	80	560	500	89
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	57.103	53.000	41.913	8.380	50.293	55.100	110
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>1.395.783</b>	<b>1.372.800</b>	<b>478.156</b>	<b>332.300</b>	<b>810.456</b>	<b>2.108.200</b>	<b>260</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	16.811	14.200	14.833	2.960	17.793	17.700	99
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	237.546	241.900	138.385	103.060	241.445	253.600	105
2.2.3.	Zavarovalne premije	18.616	17.800	12.548	5.380	17.928	17.900	100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	28.631	30.400	23.083	4.620	27.703	27.800	100
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	32.080	32.600	33.881	6.780	40.661	40.700	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	22.498	21.500	18.097	3.620	21.717	24.000	111
2.2.7.	Stroški reklame	8.453	6.000	2.347	1.460	3.807	7.100	186
2.2.8.	Stroški reprezentance	6.123	8.800	3.593	4.220	7.813	8.100	104
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	6.299	6.300	4.160	840	5.000	5.000	100
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	7.254	8.600	5.362	1.080	6.442	6.500	101
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.334	3.900	3.898	780	4.678	4.700	100
2.2.12.	Upravniške storitve	6.578	6.200	5.394	1.100	6.494	6.400	99
2.2.13.	Komunalne storitve	6.345	6.400	5.864	1.180	7.044	7.100	101
2.2.14.	Novogradnje	986.534	960.000	189.964	190.360	380.324	1.641.000	431
2.2.15.	Druge storitve	8.681	8.200	16.746	4.860	21.606	40.600	188
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>545.271</b>	<b>545.700</b>	<b>409.775</b>	<b>83.120</b>	<b>492.895</b>	<b>524.600</b>	<b>106</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	386.060	395.300	294.342	58.860	353.202	379.400	107
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	15.696	15.500	8.893	8.000	16.893	17.700	105
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	70.247	62.300	46.109	9.240	55.349	62.200	112
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	36.640	32.900	24.267	4.860	29.127	30.600	105
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	6.625	8.800	5.562	1.120	6.682	0	0
2.3.6.	Regres	21.300	20.500	18.941	0	18.941	21.200	112
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	6.450	5.900	5.160	1.040	6.200	6.900	111
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	2.252	4.500	6.502	0	6.502	6.600	102
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>89.182</b>	<b>100.600</b>	<b>74.964</b>	<b>21.140</b>	<b>96.104</b>	<b>108.400</b>	<b>113</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	55.871	51.300	46.186	9.220	55.406	55.600	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	33.310	49.300	28.778	11.920	40.698	52.800	130
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>66.588</b>	<b>16.400</b>	<b>20.891</b>	<b>4.160</b>	<b>25.051</b>	<b>25.200</b>	<b>101</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	17.051	16.300	20.169	4.040	24.209	24.300	100
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	49.537	100	722	120	842	900	107
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>58.845</b>	<b>28.900</b>	<b>14.181</b>	<b>2.840</b>	<b>17.021</b>	<b>17.000</b>	<b>100</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	58.845	28.900	14.181	2.840	17.021	17.000	100
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>512</b>	<b>500</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>22.819</b>	<b>9.200</b>	<b>1.189</b>	<b>220</b>	<b>1.409</b>	<b>1.300</b>	<b>92</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	7.908	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	13.777	9.100	1.055	200	1.255	1.200	96
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	1.134	100	134	20	154	100	65
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHODJODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>2.302.011</b>	<b>-1.003.600</b>	<b>-86.875</b>	<b>-66.900</b>	<b>-153.915</b>	<b>-602.509</b>	
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-2.100.257</b>	<b>1.023.900</b>	<b>173.507</b>	<b>0</b>	<b>173.507</b>	<b>631.409</b>	
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>201.754</b>	<b>20.300</b>	<b>86.632</b>	<b>-66.900</b>	<b>19.592</b>	<b>28.900</b>	<b>148</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>349.781</b>	<b>149.800</b>	<b>175.776</b>	<b>-42.920</b>	<b>132.717</b>	<b>154.300</b>	<b>116</b>

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks 2021 / REAL. 2020	PLAN
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)	
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>345.962</b>	<b>353.700</b>	<b>249.118</b>	<b>58.220</b>	<b>19.167</b>	<b>326.505</b>	<b>347.700</b>		<b>106</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>329.919</b>	<b>338.500</b>	<b>248.262</b>	<b>58.060</b>	<b>6.240</b>	<b>312.562</b>	<b>333.100</b>		<b>107</b>
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	258.909	270.000	223.603	44.720	0	268.323	274.000		102
1.1.4.	Ogrevanje	89	0	0	0	0	0	0		0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	1.266	1.500	19	0	0	19	0		0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	37.723	42.000	7.898	10.000	6.240	24.138	39.000		162
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	31.932	25.000	16.742	3.340	0	20.082	20.100		100
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>5.695</b>	<b>9.800</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>6.404</b>	<b>6.441</b>	<b>7.200</b>		<b>112</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0		0
1.2.2.	Zamudne obresti	5.023	8.000	37	0	5.745	5.782	6.500		112
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	673	1.800	0	0	659	659	700		106
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>9.821</b>	<b>5.300</b>	<b>819</b>	<b>160</b>	<b>6.288</b>	<b>7.267</b>	<b>7.200</b>		<b>99</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.651	5.000	0	0	5.626	5.626	5.600		100
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	6.170	300	819	160	662	1.641	1.600		97
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>527</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>200</b>		<b>85</b>
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	527	100	1	0	235	235	200		85

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks 2021 / REAL. 2020	PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)	
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>334.946</b>	<b>346.800</b>	<b>121.376</b>	<b>31.960</b>	<b>167.593</b>	<b>320.930</b>	<b>344.000</b>		<b>107</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>41.543</b>	<b>28.500</b>	<b>16.570</b>	<b>3.320</b>	<b>6.972</b>	<b>26.862</b>	<b>26.800</b>		<b>100</b>
2.1.1.	Material	5.951	3.000	8	0	2.410	2.417	2.400		99
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	3.739	3.500	157	40	3.646	3.843	3.800		99
2.1.3.	Nadomestni deli	1.627	1.700	398	80	863	1.341	1.300		97
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	556	300	0	0	53	53	100		189
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	29.670	20.000	16.008	3.200	0	19.208	19.200		100
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>77.069</b>	<b>73.300</b>	<b>16.621</b>	<b>10.180</b>	<b>53.147</b>	<b>79.949</b>	<b>82.700</b>		<b>103</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	7.103	6.000	643	120	6.654	7.417	7.400		100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	6.462	1.500	1.331	260	36	1.627	1.600		98
2.2.3.	Zavarovalne premije	16.600	16.000	10.657	5.000	57	15.714	15.700		100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	987	800	0	0	1.301	1.301	1.300		100
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	14.436	16.000	0	0	18.297	18.297	18.300		100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.983	10.000	0	0	9.234	9.234	11.500		125
2.2.7.	Stroški reklame	3.804	3.000	0	1.000	1.263	2.263	3.000		133
2.2.8.	Stroški reprezentance	4.318	5.000	0	3.000	1.941	4.941	4.900		99
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.364	2.700	113	20	1.993	2.126	2.100		99
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	4.897	6.000	3.101	620	591	4.312	4.300		100
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	934	1.400	0	0	2.105	2.105	2.100		100
2.2.12.	Upraviške storitve	417	100	0	0	35	35	0		0
2.2.13.	Komunalne storitve	1.887	1.900	597	120	1.416	2.133	2.100		98
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	36	36	0		0
2.2.15.	Druge storitve	2.878	2.900	179	40	8.189	8.408	8.400		100
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>193.019</b>	<b>227.300</b>	<b>86.138</b>	<b>18.060</b>	<b>88.855</b>	<b>193.053</b>	<b>213.600</b>		<b>111</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	138.227	167.000	63.644	12.720	63.974	140.338	155.000		110
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	5.301	5.800	974	2.000	4.264	7.238	7.200		99
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	25.327	27.000	10.215	2.040	9.730	21.984	25.000		114
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.763	12.000	5.245	1.040	4.503	10.787	12.000		111
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	2.040	2.100	0	0	0	0	0		0
2.3.6.	Regres	7.392	8.900	4.800	0	2.776	7.576	8.900		117
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	2.246	2.700	1.260	260	1.008	2.528	2.900		115
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	721	1.800	0	0	2.601	2.601	2.600		100
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>9.526</b>	<b>8.100</b>	<b>1.675</b>	<b>340</b>	<b>7.871</b>	<b>9.886</b>	<b>9.900</b>		<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	4.974	4.500	713	140	4.121	4.973	5.000		101
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	4.552	3.600	963	200	3.751	4.913	4.900		100
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>6.360</b>	<b>5.400</b>	<b>129</b>	<b>20</b>	<b>10.069</b>	<b>10.218</b>	<b>10.200</b>		<b>100</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	6.325	5.300	95	20	9.766	9.881	9.900		100
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	35	100	34	0	303	337	300		89
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	36	0	2	0	40	42	0		0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0		0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>7.393</b>	<b>4.200</b>	<b>240</b>	<b>40</b>	<b>508</b>	<b>788</b>	<b>800</b>		<b>101</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0		0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	6.883	4.100	240	40	439	719	700		97
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	510	100	1	0	69	69	100		144
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upoš. sprememb zalog)</b>	<b>11.017</b>	<b>6.900</b>	<b>127.742</b>	<b>26.260</b>	<b>-148.426</b>	<b>5.576</b>	<b>3.700</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>								
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>11.017</b>	<b>6.900</b>	<b>127.742</b>	<b>26.260</b>	<b>-148.426</b>	<b>5.576</b>	<b>3.700</b>		<b>66</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>20.578</b>	<b>15.000</b>				<b>15.504</b>	<b>13.600</b>		<b>88</b>

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>315.618</b>	<b>322.200</b>	<b>144.724</b>	<b>101.580</b>	<b>45.725</b>	<b>292.029</b>	<b>300.700</b>	<b>103</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>297.031</b>	<b>316.300</b>	<b>144.124</b>	<b>101.460</b>	<b>35.360</b>	<b>280.943</b>	<b>289.600</b>	<b>103</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	6.098	3.200	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	25.294	24.800	20.825	4.160	0	24.985	25.000	100
1.1.4.	Ogrevanje	65	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	221.459	260.000	116.335	95.000	0	211.335	220.000	104
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	39.501	23.000	5.420	2.000	35.360	42.779	42.800	100
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	4.614	5.300	1.544	300	0	1.844	1.800	98
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>4.796</b>	<b>3.600</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5.148</b>	<b>5.149</b>	<b>5.200</b>	<b>101</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.553	2.700	1	0	2.950	2.951	3.000	102
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	2.242	900	0	0	2.198	2.198	2.200	100
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>13.487</b>	<b>2.200</b>	<b>600</b>	<b>120</b>	<b>5.096</b>	<b>5.816</b>	<b>5.800</b>	<b>100</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	1.875	2.000	0	0	2.889	2.889	2.900	100
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	11.612	200	600	120	2.207	2.927	2.900	99
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>304</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>83</b>
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	304	100	0	0	121	121	100	83

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021/ REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>313.701</b>	<b>321.000</b>	<b>156.179</b>	<b>108.560</b>	<b>24.823</b>	<b>289.562</b>	<b>295.900</b>	<b>102</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>17.561</b>	<b>13.800</b>	<b>9.930</b>	<b>1.960</b>	<b>697</b>	<b>12.587</b>	<b>12.600</b>	<b>100</b>
2.1.1.	Material	11.353	8.400	8.212	1.640	241	10.093	10.100	100
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.597	1.600	832	160	365	1.357	1.400	103
2.1.3.	Nadomestni deli	1.051	1.200	130	20	86	236	200	85
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	421	200	43	0	5	49	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	3.139	2.400	713	140	0	853	900	106
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>206.695</b>	<b>230.800</b>	<b>99.492</b>	<b>96.780</b>	<b>9.448</b>	<b>205.720</b>	<b>228.600</b>	<b>111</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	1.724	800	611	120	1.183	1.914	1.900	99
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	194.152	220.000	98.080	95.000	6	193.086	200.000	104
2.2.3.	Zavarovalne premije	382	1.100	0	0	10	10	0	0
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	197	100	0	0	231	231	200	87
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.887	3.000	0	0	3.253	3.253	3.300	101
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.997	2.000	0	0	1.642	1.642	1.600	97
2.2.7.	Stroški reklame	761	400	0	0	225	225	200	89
2.2.8.	Stroški reprezentance	282	300	0	0	345	345	300	87
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	428	400	0	0	354	354	400	113
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	560	600	306	60	105	471	500	106
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	300	300	0	0	374	374	400	107
2.2.12.	Upraviške storitve	29	0	0	0	6	6	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	792	800	478	100	252	830	800	96
2.2.14.	Novogradnje	1.300	0	0	0	6	6	0	0
2.2.15.	Druge storitve	905	1.000	16	1.500	1.456	2.972	19.000	639
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>85.162</b>	<b>72.900</b>	<b>44.234</b>	<b>9.340</b>	<b>13.328</b>	<b>66.902</b>	<b>50.300</b>	<b>75</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	58.070	49.000	27.675	5.540	9.596	42.811	35.000	82
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	2.508	1.600	259	1.000	640	1.899	1.900	100
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	10.764	7.000	4.675	940	1.459	7.075	6.000	85
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	8.644	6.800	2.763	560	675	3.998	3.000	75
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	57	4.500	5.562	1.120	0	6.682	0	0
2.3.6.	Regres	3.762	3.000	2.400	0	416	2.816	2.800	99
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.310	900	900	180	151	1.231	1.200	97
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	45	100	0	0	390	390	400	103
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>3.223</b>	<b>2.600</b>	<b>2.475</b>	<b>480</b>	<b>394</b>	<b>3.349</b>	<b>3.400</b>	<b>102</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.162	2.000	1.630	320	206	2.156	2.200	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.062	600	845	160	188	1.193	1.200	101
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>510</b>	<b>500</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>895</b>	<b>943</b>	<b>1.000</b>	<b>106</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	510	500	0	0	868	868	900	104
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	0	48	0	27	75	100	134
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3	0	1	0	4	5	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>547</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	501	400	0	0	39	39	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	46	0	0	0	6	6	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upoš. sprememb zalog)</b>	<b>1.917</b>	<b>1.200</b>	<b>-11.455</b>	<b>-6.980</b>	<b>20.902</b>	<b>2.467</b>	<b>4.800</b>	
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>					
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>1.917</b>	<b>1.200</b>	<b>-11.455</b>	<b>-6.980</b>	<b>20.902</b>	<b>2.467</b>	<b>4.800</b>	<b>195</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>5.143</b>	<b>3.800</b>				<b>5.820</b>	<b>8.200</b>	<b>141</b>

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>87.000</b>	<b>93.500</b>	<b>78.360</b>	<b>15.680</b>	<b>3.577</b>	<b>97.618</b>	<b>103.300</b>	<b>106</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>81.488</b>	<b>89.600</b>	<b>76.939</b>	<b>15.380</b>	<b>0</b>	<b>92.319</b>	<b>98.000</b>	<b>106</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	81.488	84.600	76.939	15.380	0	92.319	98.000	106
1.1.3.	Upravljanje	0	5.000	0	0	0	0	0	0
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
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>1.566</b>	<b>1.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.772</b>	<b>1.772</b>	<b>1.800</b>	<b>102</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	1.342	1.400	0	0	1.553	1.553	1.600	103
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	224	500	0	0	220	220	200	91
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>1.817</b>	<b>1.400</b>	<b>755</b>	<b>160</b>	<b>1.741</b>	<b>2.657</b>	<b>2.600</b>	<b>98</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	987	1.200	0	0	1.520	1.520	1.500	99
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	830	200	755	160	221	1.136	1.100	97
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>2.129</b>	<b>600</b>	<b>666</b>	<b>140</b>	<b>63</b>	<b>870</b>	<b>900</b>	<b>103</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	1.252	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	877	600	666	140	63	870	900	103

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>94.652</b>	<b>87.600</b>	<b>47.745</b>	<b>9.540</b>	<b>36.773</b>	<b>94.058</b>	<b>99.500</b>	<b>106</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>854</b>	<b>800</b>	<b>74</b>	<b>20</b>	<b>697</b>	<b>791</b>	<b>800</b>	<b>101</b>
2.1.1.	Material	155	200	0	0	241	241	200	83
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	596	500	74	20	365	459	500	109
2.1.3.	Nadomestni deli	60	100	0	0	86	86	100	116
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	43	0	0	0	5	5	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>14.439</b>	<b>13.800</b>	<b>7.150</b>	<b>1.440</b>	<b>5.905</b>	<b>14.495</b>	<b>19.900</b>	<b>137</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	550	600	0	0	739	739	700	95
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	3.834	3.400	1.394	280	4	1.678	7.000	417
2.2.3.	Zavarovalne premije	569	400	109	20	6	136	100	74
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	88	100	0	0	145	145	100	69
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.283	1.300	0	0	2.033	2.033	2.000	98
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	887	900	283	60	1.026	1.369	1.400	102
2.2.7.	Stroški reklame	338	200	0	0	140	140	100	71
2.2.8.	Stroški reprezentance	125	100	0	0	216	216	200	93
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	190	200	0	0	221	221	200	90
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	50	100	0	0	66	66	100	152
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	133	100	0	0	234	234	200	85
2.2.12.	Upravniške storitve	5.842	5.800	5.260	1.060	4	6.324	6.300	100
2.2.13.	Komunalne storitve	348	400	76	20	157	254	300	118
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	4	4	0	0
2.2.15.	Druge storitve	201	200	28	0	910	938	1.200	128
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>11.278</b>	<b>15.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.992</b>	<b>19.992</b>	<b>20.000</b>	<b>100</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	7.981	11.300	0	0	14.394	14.394	14.400	100
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	466	600	0	0	959	959	1.000	104
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	1.457	2.000	0	0	2.189	2.189	2.200	100
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	589	900	0	0	1.013	1.013	1.000	99
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	141	100	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	405	600	0	0	625	625	600	96
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	126	200	0	0	227	227	200	88
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	113	100	0	0	585	585	600	103
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>46.525</b>	<b>42.600</b>	<b>34.144</b>	<b>6.820</b>	<b>5.162</b>	<b>46.126</b>	<b>46.200</b>	<b>100</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.612	41.000	34.144	6.820	3.193	44.157	44.200	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.913	1.600	0	0	1.969	1.969	2.000	102
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>3.307</b>	<b>4.800</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>4.699</b>	<b>4.764</b>	<b>4.800</b>	<b>101</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	2.677	4.800	16	0	4.557	4.573	4.600	101
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	630	0	49	0	141	190	200	105
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>7.470</b>	<b>7.900</b>	<b>6.313</b>	<b>1.260</b>	<b>18</b>	<b>7.591</b>	<b>7.600</b>	<b>100</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	7.470	7.900	6.313	1.260	18	7.591	7.600	100
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>10.778</b>	<b>1.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>200</b>	<b>84</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	7.908	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.632	1.900	0	0	205	205	200	98
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	238	0	0	0	32	32	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upoš. sprememb zalog)</b>	<b>-7.652</b>	<b>5.900</b>	<b>30.615</b>	<b>6.140</b>	<b>-33.196</b>	<b>3.559</b>	<b>3.800</b>	
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>			<b>0</b>		
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-7.652</b>	<b>5.900</b>	<b>30.615</b>	<b>6.140</b>	<b>-33.196</b>	<b>3.559</b>	<b>3.800</b>	<b>107</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>46.343</b>	<b>56.400</b>				<b>57.277</b>	<b>57.600</b>	<b>101</b>





		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021/ REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>1.214.207</b>	<b>1.031.900</b>	<b>196.916</b>	<b>192.240</b>	<b>40.968</b>	<b>430.124</b>	<b>1.721.600</b>	<b>400</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>4.934</b>	<b>3.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.789</b>	<b>2.789</b>	<b>2.800</b>	<b>100</b>
2.1.1.	Material	2.121	2.000	0	0	964	964	1.000	104
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.767	1.100	0	0	1.458	1.458	1.500	103
2.1.3.	Nadomestni deli	301	100	0	0	345	345	300	87
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	217	100	0	0	21	21	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	529	600	0	0	0	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>1.016.678</b>	<b>975.500</b>	<b>190.543</b>	<b>190.980</b>	<b>2.362</b>	<b>383.885</b>	<b>1.650.300</b>	<b>430</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	3.301	1.400	0	0	296	296	300	101
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	3.324	1.000	19	0	2	20	0	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	328	100	996	200	3	1.199	1.200	100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.516	1.400	990	200	58	1.248	1.200	96
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	7.699	3.300	0	0	813	813	800	98
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	5.324	2.200	0	0	410	410	400	97
2.2.7.	Stroški reklame	2.029	400	0	0	56	56	2.000	3562
2.2.8.	Stroški reprezentance	835	400	0	500	86	586	1.000	171
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.154	1.700	0	0	89	89	100	113
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	300	100	0	0	26	26	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.000	700	0	0	94	94	100	107
2.2.12.	Upravniške storitve	231	200	77	20	2	98	100	102
2.2.13.	Komunalne storitve	700	300	0	0	63	63	100	159
2.2.14.	Novogradnje	985.234	960.000	188.174	190.000	2	378.176	1.640.000	434
2.2.15.	Druge storitve	2.703	2.300	287	60	364	711	3.000	422
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>87.965</b>	<b>33.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.321</b>	<b>33.321</b>	<b>58.200</b>	<b>175</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	62.249	24.000	0	0	23.990	23.990	41.000	171
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.631	2.000	0	0	1.599	1.599	2.400	150
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	11.368	4.300	0	0	3.649	3.649	8.000	219
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	4.593	1.200	0	0	1.688	1.688	3.000	178
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	1.103	100	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	3.159	1.500	0	0	1.041	1.041	2.000	192
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	983	300	0	0	378	378	800	212
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	878	500	0	0	975	975	1.000	103
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>2.701</b>	<b>2.400</b>	<b>1.119</b>	<b>220</b>	<b>1.377</b>	<b>2.716</b>	<b>2.800</b>	<b>103</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.063	1.900	1.119	220	721	2.060	2.100	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	638	500	0	0	656	656	700	107
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>53.224</b>	<b>700</b>	<b>1.454</b>	<b>280</b>	<b>1.119</b>	<b>2.852</b>	<b>2.900</b>	<b>102</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.353	700	1.415	280	1.085	2.780	2.800	101
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	48.872	0	38	0	34	72	100	139
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>48.192</b>	<b>15.000</b>	<b>3.801</b>	<b>760</b>	<b>0</b>	<b>4.561</b>	<b>4.600</b>	<b>101</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	48.192	15.000	3.801	760	0	4.561	4.600	101
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>512</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	0	0	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD.ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>2.279.309</b>	<b>-1.027.700</b>	<b>-73.679</b>	<b>-61.440</b>	<b>-40.968</b>	<b>-176.086</b>	<b>-626.609</b>	
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-2.100.257</b>	<b>1.023.900</b>	<b>173.507</b>			<b>173.507</b>	<b>631.409</b>	
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>179.053</b>	<b>-3.800</b>	<b>99.828</b>	<b>-61.440</b>	<b>-40.968</b>	<b>-2.579</b>	<b>4.800</b>	<b>-186</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>229.946</b>	<b>13.600</b>				<b>4.698</b>	<b>12.200</b>	<b>260</b>

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>693.555</b>	<b>743.000</b>	<b>573.125</b>	<b>178.800</b>	<b>13.308</b>	<b>765.233</b>	<b>791.400</b>	<b>103</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>675.068</b>	<b>729.000</b>	<b>572.276</b>	<b>178.620</b>	<b>0</b>	<b>750.896</b>	<b>777.000</b>	<b>103</b>
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	549.486	605.000	454.272	155.000	0	609.272	635.000	104
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	100.848	82.000	71.779	14.360	0	86.139	88.000	102
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	1.000	2.000	2.451	500	0	2.951	3.000	102
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	23.735	40.000	43.774	8.760	0	52.534	51.000	97
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>5.908</b>	<b>6.400</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>6.598</b>	<b>6.570</b>	<b>6.600</b>	<b>100</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.562	4.800	-28	0	5.279	5.251	5.300	101
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	1.345	1.600	0	0	1.319	1.319	1.300	99
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>12.065</b>	<b>7.500</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>6.494</b>	<b>6.734</b>	<b>6.800</b>	<b>101</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.355	5.500	0	0	5.170	5.170	5.200	101
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	8.710	2.000	200	40	1.324	1.564	1.600	102
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>514</b>	<b>100</b>	<b>678</b>	<b>140</b>	<b>216</b>	<b>1.033</b>	<b>1.000</b>	<b>97</b>
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	656	140	0	796	800	101
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	514	100	22	0	216	238	200	84

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 01-10 2021	real. ocena 11- 12/21	del splošnih prih/odh	REAL. 2021 (ocena)	PLAN 2022	indeks PLAN 2021 / REAL. 2020
		1	2	3a	3b	3c	3 (3a+3b+3c)	4	5 (4:3)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>676.135</b>	<b>732.900</b>	<b>465.812</b>	<b>161.120</b>	<b>127.731</b>	<b>754.663</b>	<b>779.600</b>	<b>103</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>389.750</b>	<b>399.100</b>	<b>282.871</b>	<b>117.280</b>	<b>2.928</b>	<b>403.079</b>	<b>412.900</b>	<b>102</b>
2.1.1.	Material	58.719	48.000	34.706	6.940	1.012	42.658	42.700	100
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	305.086	319.000	221.416	105.000	1.531	327.947	333.000	102
2.1.3.	Nadomestni deli	1.548	1.600	1.207	240	363	1.810	1.800	99
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	631	500	350	60	22	432	400	93
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	23.766	30.000	25.192	5.040	0	30.232	35.000	116
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>80.901</b>	<b>79.400</b>	<b>65.944</b>	<b>13.220</b>	<b>47.242</b>	<b>126.406</b>	<b>126.700</b>	<b>100</b>
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	4.132	5.400	1.251	260	5.915	7.426	7.400	100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	29.775	16.000	37.502	7.500	32	45.034	45.000	100
2.2.3.	Zavarovalne premije	736	200	678	140	51	869	900	104
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.843	28.000	19.683	3.940	1.156	24.779	25.000	101
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.774	9.000	0	0	16.264	16.264	16.300	100
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	4.306	6.400	715	140	8.208	9.063	9.100	100
2.2.7.	Stroški reklame	1.521	2.000	0	0	1.123	1.123	1.800	160
2.2.8.	Stroški reprezentance	563	3.000	0	0	1.725	1.725	1.700	99
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.164	1.300	359	80	1.771	2.210	2.200	100
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	1.448	1.800	861	180	525	1.566	1.600	102
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	967	1.400	0	0	1.871	1.871	1.900	102
2.2.12.	Upraviške storitve	58	100	0	0	31	31	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	2.618	3.000	2.087	420	1.258	3.765	3.800	101
2.2.14.	Novogradnje	0	0	1.729	340	32	2.101	1.000	48
2.2.15.	Druge storitve	1.994	1.800	1.078	220	7.279	8.577	9.000	105
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>167.848</b>	<b>195.800</b>	<b>93.287</b>	<b>19.700</b>	<b>66.641</b>	<b>179.628</b>	<b>182.500</b>	<b>102</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	119.532	144.000	69.748	13.940	47.980	131.668	134.000	102
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.790	5.500	0	2.000	3.198	5.198	5.200	100
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	21.330	22.000	10.955	2.200	7.297	20.452	21.000	103
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.051	12.000	6.884	1.380	3.377	11.641	11.600	100
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	3.284	2.000	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	6.582	6.500	4.800	0	2.082	6.882	6.900	100
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.784	1.800	900	180	756	1.836	1.800	98
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	496	2.000	0	0	1.951	1.951	2.000	103
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>27.207</b>	<b>44.900</b>	<b>19.154</b>	<b>10.000</b>	<b>4.873</b>	<b>34.027</b>	<b>46.100</b>	<b>135</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.060	1.900	0	0	2.060	2.060	2.100	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	25.147	43.000	19.154	10.000	2.813	31.967	44.000	138
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>3.187</b>	<b>5.000</b>	<b>560</b>	<b>120</b>	<b>5.594</b>	<b>6.274</b>	<b>6.300</b>	<b>100</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.186	5.000	560	120	5.426	6.106	6.100	100
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	1	0	0	0	168	168	200	119
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>3.143</b>	<b>6.000</b>	<b>3.996</b>	<b>800</b>	<b>26</b>	<b>4.822</b>	<b>4.800</b>	<b>100</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3.143	6.000	3.996	800	26	4.822	4.800	100
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>4.100</b>	<b>2.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>339</b>	<b>300</b>	<b>89</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	3.761	2.700	0	0	293	293	300	103
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	340	0	0	0	46	46	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>17.420</b>	<b>10.100</b>	<b>107.313</b>	<b>17.680</b>	<b>-114.423</b>	<b>10.570</b>	<b>11.800</b>	
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>17.420</b>	<b>10.100</b>	<b>107.313</b>	<b>17.680</b>	<b>-114.423</b>	<b>10.570</b>	<b>11.800</b>	<b>112</b>
	<b>EBITDA (5+2.4.+2.8)</b>	<b>47.770</b>	<b>61.000</b>				<b>49.419</b>	<b>62.700</b>	<b>127</b>



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 10. redni seji dne 12.1.2022 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 2022.

Sklep se posreduje v soglasje Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO



Številka: 10-1/2022

Datum: 12.1.2022

### Vročiti:

- Občina Slovenske Konjice - Občinski svet.
- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

