


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

2018



Zagorje ob Savi, marec 2019

Direktor: Gregor Brinjevec

  
Stanovanjsko  
podjetje Zagorje, d.o.o.  
C. zbirne 16/b, 1410 Zagorje ob Savi

## KAZALO

1.	PREDSTAVITEV DRUŽBE.....	1
1.1.	OSNOVNI PODATKI .....	1
1.2.	POS LANSTVO .....	1
1.3.	VIZIJA .....	2
1.4.	USTANOVITEV IN LASTNIŠTVO DRUŽBE .....	2
1.5.	DEJAVNOST IN POSLOVNI PROSTORI DRUŽBE.....	2
1.6.	ORGANIZIRANOST .....	3
	Slika 1: Organizacijska struktura Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o.....	5
1.7.	OSNOVNI KAPITAL IN OSNOVNI VLOŽEK .....	6
	Slika 2: Odstotna sestava celotnega kapitala Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. na dan 31.12.2018 .....	6
1.8.	KADROVSKI PODATKI.....	7
1.8.1	KADROVSKA IN STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH.....	7
1.8.2	PLAČE ZAPOSLENIH.....	8
	Slika 3: Gibanje povprečnih mesečnih bruto plač v podjetju Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. in v Republiki Sloveniji v letih zadnjih petih letih (2014-2018) .....	8
1.8.3	ODSOTNOST Z DELA .....	9
1.8.4	DISCIPLINSKI UKREPI.....	9
1.9.	VARSTVO IN ZDRAVJE PRI DELU TER IZOBRAŽEVANJE NA DELOVNEM MESTU .	9
2.	POROČILO O IZVAJANJU STORITEV PO DEJAVNOSTIH .....	10
2.1.	SPLOŠNO O DEJAVNOSTIH DRUŽBE.....	10
2.2.	OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V LETU 2018.....	10
2.3.	STANOVANJSKA DEJAVNOST .....	11
	Slika 4: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti podjetja Spekter d.o.o. Trbovlje v zadnjih petih letih (2014-2018) .....	13
	Slika 5: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti Občine Zagorje ob Savi v zadnjih petih letih (2014-2018) .....	14
2.4.	VEČJA INVESTICIJSKA DELA V LETU 2018.....	14
2.5.	PROIZVODNJA IN DISTRIBUCIJA TOPLOTNE ENERGIJE.....	15
2.6.	POŽARNA VARNOST .....	16
2.7.	VPIS ETAŽNE LASTNINE.....	17
2.8.	TEŽAVE PRI OPRAVLJANJU DEJAVNOSTI V LETU 2018.....	17
3.	FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE .....	18
3.1.	ANALIZA POSLOVANJA .....	18
3.2.	PRIHODKI.....	18
3.3.	ODHODKI .....	19
	PRILOGE.....	20

# 1. PREDSTAVITEV DRUŽBE

---

## 1.1. OSNOVNI PODATKI

---

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

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

**Direktor družbe:** Gregor Brinjevec

**Število zaposlenih:** 6

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

**Elektronska pošta:** [info@spzagorje.si](mailto:info@spzagorje.si)

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

**Matična številka:** 5451051

**Identifikacijska številka za DDV:** SI79153526

**Pravno - organizacijska oblika:** Družba z omejeno odgovornostjo

**Lastništvo:** Občina Zagorje ob Savi

**Leto ustanovitve:** 1990

**Dejavnost po standardni klasifikaciji:** 68.320

**Osnovni kapital družbe:** 120.405,00 EUR

---

## 1.2. POSLANSTVO

---

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

---

### 1.3. VIZIJA

---

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

---

### 1.4. USTANOVITEV IN LASTNIŠTVO DRUŽBE

---

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

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

---

### 1.5. DEJAVNOST IN POSLOVNI PROSTORI DRUŽBE

---

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



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

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

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

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

Svojo dejavnost izvaja v lastnih poslovnih prostorih na Cesti zmage 16b na 1. nadstropju v Zagorju ob Savi, kjer ima na razpolago 149,46 m<sup>2</sup>. Poleg tega razpolaga še z lastnimi poslovnimi prostori v obsegu 30,96 m<sup>2</sup> na Cesti zmage 16a na 1. nadstropju. Ostali prostori v lasti družbe se nahajajo na Cesti zmage 7 in so na voljo najemjemalcem (Center za socialno delo, Rdeči križ, Šklab) za opravljanje njihove dejavnosti.

---

#### 1.6. ORGANIZIRANOST

---

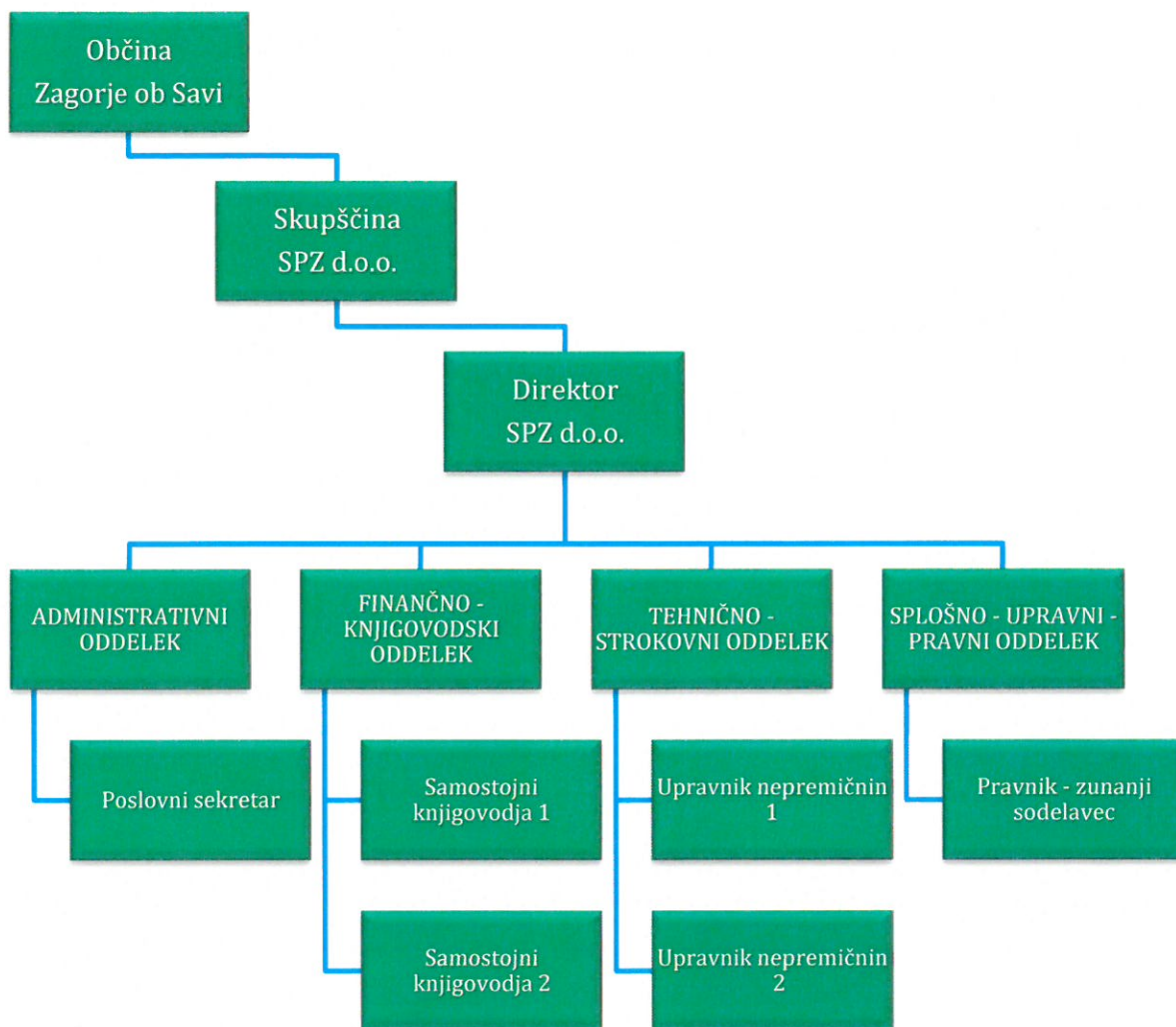
Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi je organizirano kot družba z omejeno odgovornostjo in ima v pravnem pomenu vsa pooblastila in odgovarja za svoje obveznosti v zvezi s sredstvi, s katerimi razpolaga. Zastopa in predstavlja jo direktor, ki na lastno odgovornost vodi družbene posle in jo neomejeno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

Najvišji organ upravljanja družbe je 5 – članska skupščina družbe, ki jo sestavljajo štirje predstavniki občine in ena predstavnica zaposlenih Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi d.o.o. V aprilu 2015 se je s sklepom Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi št. 014-1/2015 z dne 20.04.2015 imenoval nov sestav skupščine za naslednje 4 – letno mandatno obdobje:

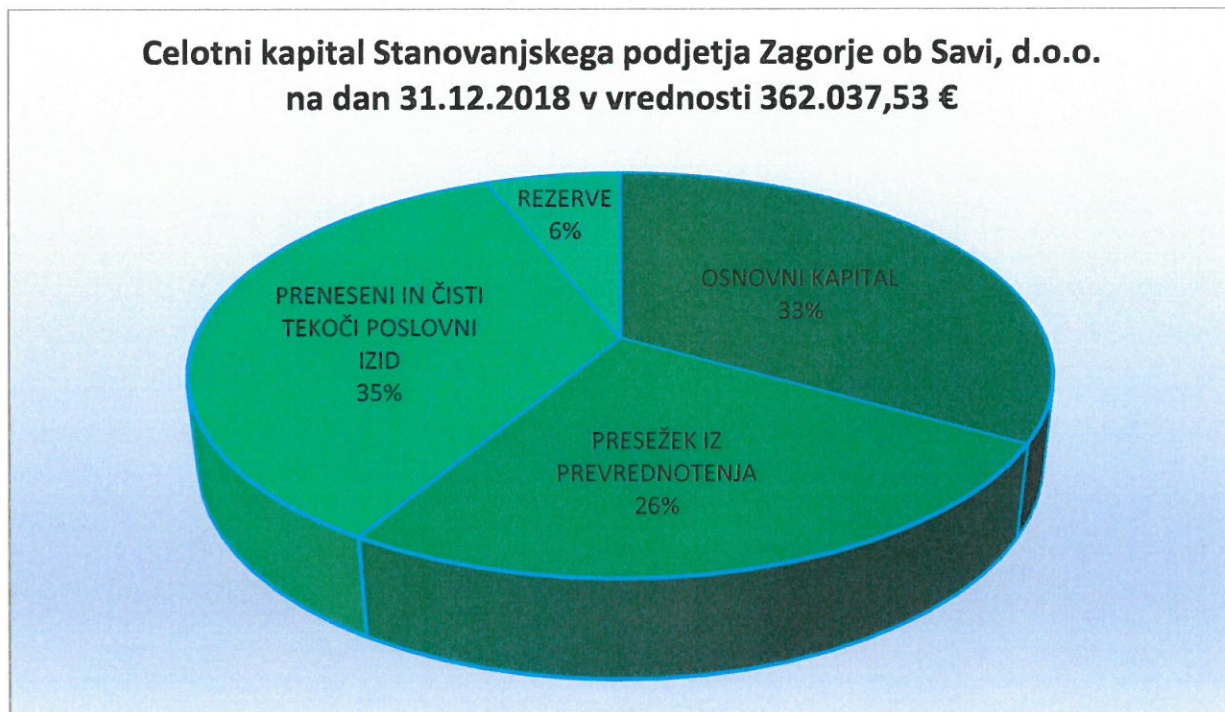
- Jelena Mlakar – predstavnica Občine Zagorje ob Savi
- Ivan Zore – predstavnik Občine Zagorje ob Savi
- Ivan Potočnik – predstavnik Občine Zagorje ob Savi
- Primož Štendler – predstavnik Občine Zagorje ob Savi (18.04.2017 podal pisno izjavo o nepreklicnem odstopu)
- Mirsada Karahasanović – predstavnica zaposlenih

Novo imenovana skupščina je na svoji 1. seji dne 09.09.2015 soglasno imenovala za predsednico skupščine Jeleno Mlakar.

Zaradi odstopa člana skupščine je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi, dne 25.09.2017, s sklepom imenoval nadomestnega člana, Dolšina Andreja, ki bo opravljal funkcijo do konca trajanja mandata.



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



Slika 2: Odstotna sestava celotnega kapitala Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. na dan 31.12.2018

Celoten kapital družbe je na dan 31.12.2018 znašal 362.037,53 € in je sestavljeni iz:

- 33 % osnovnega kapitala v vrednosti 120.405,00 €,
- 26 % presežka iz prevrednotenja v vrednosti 91.946,20 €,
- 35 % čistega poslovnega izida tekočega leta in prenesenega poslovnega izida v skupni vrednosti 127,851,21 €.
- 6% rezerv v vrednosti 21.835,12 €.

#### 1.8.1 KADROVSKA IN STAROSTNA STRUKTURA ZAPOSLENIH

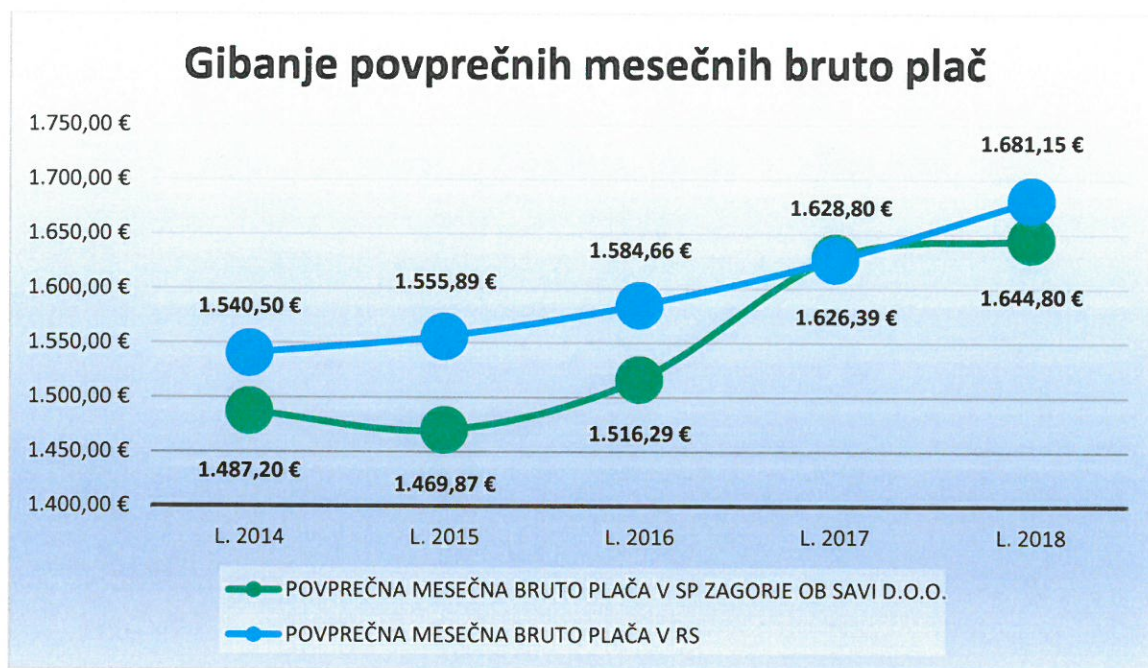
Število zaposlenih Stanovanjskega podjetja Zagorje ob Savi, d.o.o. se je v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 povečalo. Tako je bilo v družbi konec leta 2018 zaposlenih 6 delavcev, od tega dve predstavnici ženskega in štirje predstavniki moškega spola.

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

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

Povprečna starost zaposlenih v Stanovanjskem podjetju Zagorje ob Savi d.o.o. se je v letu 2018 zmanjšala glede na prejšnje leto in je znašala 43,3 let. Ostali parametri starostne strukture ostajajo nespremenjeni, saj še vedno prevladujejo delavci starejši od 40 let, mlajša sta le 2 zaposlena.





Slika 3: Gibanje povprečnih mesečnih bruto plač v podjetju Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. in v Republiki Sloveniji v letih zadnjih petih letih (2014-2018)

Povprečna mesečna bruto plača zaposlenih v družbi ostaja pod republiškim povprečjem. V Republiki Sloveniji je v letu 2018 znašala 1.681,15 € in je bila za 2,16 % višja v primerjavi s plačo v Stanovanjskem podjetju Zagorje ob Savi, d.o.o. Povprečna mesečna bruto plača vseh zaposlenih v družbi se leta 2018 ni bistveno spremenila. Glede na prejšnje leto se je povečala za 0,98 % in je znašala 1.644,80 €. Direktorjeva letna izplačila plač so znašala 40.298,40 € bruto.

Celotni stroški dela, kamor sodijo bruto plače zaposlenih, prispevki, dodatno pokojninsko zavarovanje, regres za prehrano in letni dopust, bolniška, prevoz na delo in potni stroški, so se leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšali za 3% in tako znašali 184.119 €.

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

### 1.8.3 ODSOTNOST Z DELA

Skozi celotno leto 2018 daljših odsotnosti zaradi zdravstvenih težav ni bilo. Bolniško odsotnost sta koristila le dva zaposlena. Skupno sta bila odsotna 264 delovnih ur, od tega eden 84,80% in drugi 15,20% ur bolniške odsotnosti.

### 1.8.4 DISCIPLINSKI UKREPI

Kot vsa prejšnja leta, tudi v letu 2018 ni bilo izrečenih nobenih disciplinskih ukrepov zaradi kršitve dolžnosti in obveznosti na delovnem mestu. Zaposleni opravljajo svoje delo korektno in kakovostno in glede na majhnost in medsebojno razumevanje kolektiva se vsi nesporazumi oziroma težave rešujejo sprotno in konstruktivno.

---

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

---

V podjetju z ustreznimi delovnimi pogoji in različnimi usposabljanji zaposlenih zagotavljamo varno in zdravju prijazno delovno okolje. Organizirana je tudi služba varstva pri delu, s strani pooblaščenice firme Akis, d.o.o., ki je v letu 2018 za zaposlene v Stanovanjskem podjetju Zagorje ob Savi d.o.o. izvedla usposabljanje iz gašenja začetnih požarov in evakuacij.

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

Zavedamo se, da morajo biti zaposleni v času s spremembami na delovnem področju, in da morajo obnavljati in poglobljati svoje znanje in sposobnosti. V ta namen so se zaposleni v letu 2018 prav tako kot tudi pretekla leta, udeleževali raznih usposabljanj in udeležitev na raznih seminarjih in posvetih. V prihodnje načrtujemo, da bomo s trendom nadaljevali, saj se zavedamo pomembnosti učenja in nadgrajevanja znanj ter sposobnosti zaposlenih.

## 2. POROČILO O IZVAJANJU STORITEV PO DEJAVNOSTIH

---

### 2.1. SPLOŠNO O DEJAVNOSTIH DRUŽBE

---

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

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

---

### 2.2. OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI V LETU 2018

---

V letu 2018 je podjetje nadaljevalo z izvajanjem svoje osnovne dejavnosti . Naloge so obsegale:

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

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

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

Na zemljišču velikosti 2.757 m<sup>2</sup> je bila v preteklosti stara večstanovanjska stavba v treh etažah s pomožnimi objekti v skupni površini cca 2100 m<sup>2</sup>. Lastnik Spekter d.o.o. jo je leta 2007 porušil in zemljišče prodal. Aktualni prostorski načrt na tem območju omogoča gradnjo večstanovanjskega objekta. V dogovoru z Občino Zagorje ob Savi smo pristopili k urejanju dokumentacije, ki bi omogočila kombiniranje stanovanjske gradnje z vrtcem.

---

### 2.3. STANOVANJSKA DEJAVNOST

---

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

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

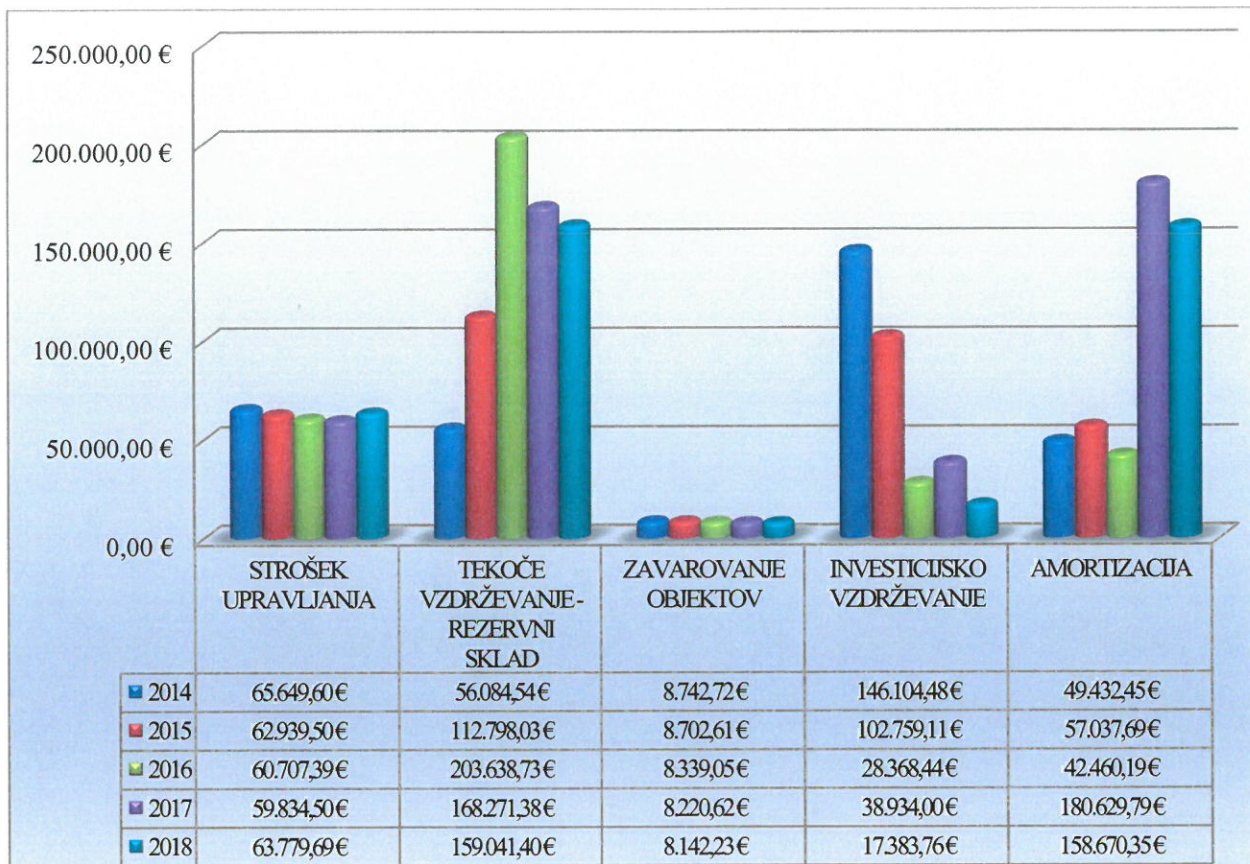
Pri upravljanju stanovanj v lasti podjetji za večino lastnikov pobiramo najemnino in jo v skladu z medsebojno pogodbo namenimo vzdrževanju oziroma jo delno prenakazujemo lastnikom. Podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje in Občina Zagorje ob Savi nastopata kot največja lastnika, Nepremičninski sklad PIZ d.o.o.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

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

### 2.3.1 PODJETJE SPEKTER D.O.O. TRBOVLJE

Podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje kot lastnik večjega števila stanovanj v Občini Zagorje ob Savi, je eden redkih, ki sam pobira najemnino za lastniška stanovanja. Stroške vzdrževanja in ostale stroške iz naslova upravljanja pa v skladu z letno pogodbo in predhodno pripravljenim programom za tekoče leto poravnava na podlagi faktur, izstavljenimi glede na dejanske stroške. Podatki v *Sliki 4* prikazujejo vlaganja na objektih, katerih lastnik je Spekter d.o.o. Trbovlje.





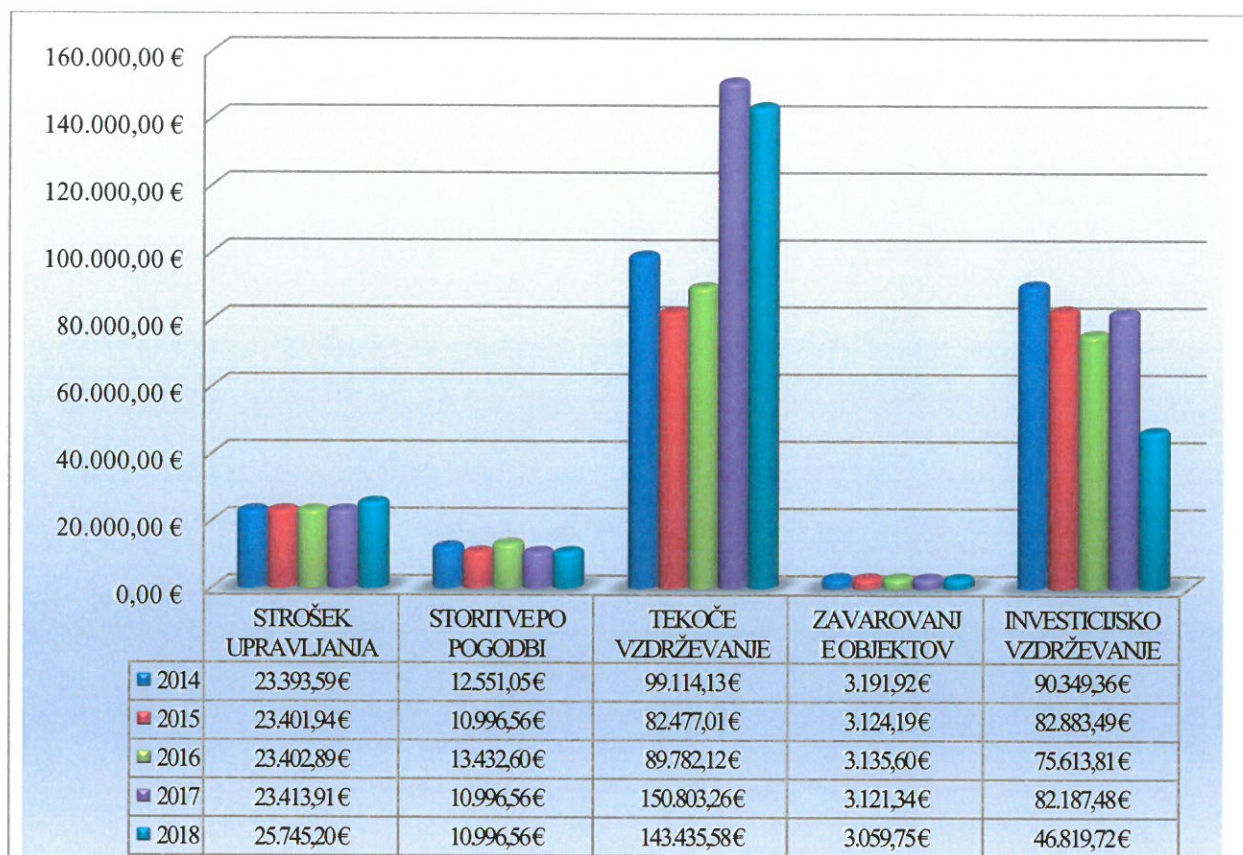
Slika 4: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti podjetja Spekter d.o.o. Trbovlje v zadnjih petih letih (2014-2018)

Skupni stroški vlaganj v objekte, katerih lastnik je podjetje Spekter d.o.o. Trbovlje, so v letu 2018 znašali 407.017,43 € in so se glede na leto prej, ko so znašali 455.890,29 €, zmanjšali za 10,7%. Najmanj sredstev podjetje nameni zavarovanju objektov in prav ti stroški se v obdobju zadnjih petih letih niso bistveno spreminjali. Vse ostale kategorije stroškov so se glede na prejšnje leto zmanjšale in sicer: sredstva za tekoče vzdrževanje oz. vlaganja v rezervni sklad za 5,5%, stroški za investicijsko vzdrževanje za 55,35% in vrednost amortizacije za 12,16%.

### 2.3.2 OBČINA ZAGORJE OB SAVI

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

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



Slika 5: Pregled vlaganj po kategorijah, na objektih v lasti Občine Zagorje ob Savi v zadnjih petih letih (2014-2018)

Leta 2018 je Občina Zagorje ob Savi skupno namenila za objekte v njeni (so)lasti 230.056,81 € sredstev, ki so bila porabljena za stroške upravljanja, tekoče in investicijsko vzdrževanje, zavarovanje objektov ter za druge storitve po pogodbi. Glede na prejšnje leto so se celotna sredstva zmanjšala za 15 %. Sredstva namenjena upravljanju objektov so glede na prejšnje leto višji za 10 %, stroški storitev po pogodbi pa ostajajo na isti ravni, kot v letu 2017. Prav tako se bistveno ni spremenila višina sredstva za zavarovanje objektov, so se pa zmanjšala vlaganja v tekoče vzdrževanje, stroški investicijskega vzdrževanja so se skoraj razpolovili.

#### 2.4. VEČJA INVESTICIJSKA DELA V LETU 2018

Kot tudi v prejšnjih letih, so naša večja investicijska dela usmerjena predvsem v energetske sanacije blokov v Občini Zagorje ob Savi. V letu 2018 smo na večstanovanjskih stavbah izvedli obnovo streh in drugih elementov na naslednjih lokacijah:

- C. 20. julija 13 – drvarnice, obsežna obnova po odločbi inšpektorata
- C. Borisa Kidriča 2 a



- Farčnikova kolonija 45
- Selo pri Zagorju 1
- Polje 3 (celovita sanacija odprave vlage in zamakanja)

Iz naslova amortizacije pa so bile opravljene naslednje naloge:

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

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

---

## 2.5. PROIZVODNJA IN DISTRIBUCIJA TOPLOTNE ENERGIJE

---

Pri dobavi toplotne energije iz mestnega toplovodnega omrežja v letu 2018 ni bilo nobenih posebnosti, saj nam je zaradi urejenih odnosov z dobaviteljem toplotne energije Komunalno Zagorje, ki skrbi tudi za posamezne toplotne postaje v objektih, uspelo zagotavljati uporabnikom kakovostno in brezhibno ogrevanje. Naše podjetje upravlja tudi z individualnimi kurilnicami v Kisovcu in na Izlakah, kjer izvajamo poleg rednega vzdrževanja tudi nabave energenta in delitev stroškov v skladu s sporazumi in pogodbami.

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

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

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

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

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

Da zagotavljamo ustrezno požarno varnost v objektih je bilo ugotovljeno tudi ob inšpekcijskem pregledu v letu 2018, saj večjih nepravilnosti ni bilo zaznati. Požarni inšpektor je podrobneje pregledal naslednje objekte:

- Cesta zmage 23-25, 43-45, 47-49
- Cesta zmage 35a, 37, 39
- Partizanska cesta 1, 3
- Polje 24, 25
- Ulica talcev 38-40
- Borovniško naselje 1, 2
- C. 15. aprila 4, 6
- Peteliharjeva cesta 1, 3, 5, 7
- Rudarska cesta 2

- Trg pohorskega bataljona 5
- Trg pohorskega bataljona 6-7, 8-9

---

## 2.7. VPIS ETAŽNE LASTNINE

---

V letu 2018 smo izvajali vpise etažne lastnine posameznih delov stavb v Zemljiško knjigo, saj so vpisi vseh večjih objektov v našem upravljanju zaključeni. Neurejeni ostajajo le še manjši objekti, v katerih je lastnik posameznih enot Spekter d.o.o. Trbovlje.

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

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

---

## 2.8. TEŽAVE PRI OPRAVLJANJU DEJAVNOSTI V LETU 2018

---

Problem, trajajoč že dlje časa je pomanjkljivo urejena zakonodaja, ki zadeva upravljanje predvsem poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb, ker zanje velja še zakon o poslovnih prostorih iz leta 1974 (SFRJ), ki je preživet in se zato upravniki nagibamo k temu, da bi bilo potrebno sprejeti poseben zakon o upravljanju večlastniških stavb, ki bi poleg stanovanjskih zajel tudi to podregulirano področje.

Ostali problemi s katerimi se soočamo že vrsto let, so ostale glavne težave tudi v letu 2018. Le-te so se nanašale predvsem na finančni vidik poslovanja:

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

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



### 3. FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE

---

#### 3.1. ANALIZA POSLOVANJA

---

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. je v letu 2018 ustvarilo skupne prihodke v višini 315.589,98 €, ter skupne odhodke v višini 289.590,50 €. Dobiček pred davki se je glede na leto 2017 povečal in je znašal 25.999,48 €.

Ocenjujemo, da je podjetje v letu 2018 poslovalo dobro in uspešno, brez večjih likvidnostnih težav, ki se še predvsem v poletnem in novoletnem obdobju še pojavljajo, zaradi zamujanja naših strank s poravnavanjem tekočih mesečnih obveznosti.

---

#### 3.2. PRIHODKI

---

Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi, d.o.o. je v letu 2018 ustvarilo skupne prihodke v višini 315.589,98 €, kar pomeni 5% manj od planiranih.

Največ prihodkov v višini 247.755,52 € je bilo doseženih iz naslova storitev upravljanja stanovanj in drugih objektov (najemniki in etažni lastniki, občina Zagorje ob Savi, Spekter Trbovlje in druga podjetja). Prihodkov od najemnin v najem danih poslovnih prostorov je bilo ustvarjenih v višini 25.381,08 €. Prihodki od storitev dobaviteljem so znašali 32.267,55 €, ostalo so razni manjši prihodki.

Večji del izpada prihodkov gre na račun tega, da v občutljivem obdobju nismo začeli zaračunavati nadomestila za vodenje rezervnega sklada, ki nam bi pripadal, ker presega posle rednega upravljanja in ob sklepanju pogodb ni bil sestavni del upravnikovega posla. Vendar je stališče ministrstva, da bi morali sklepati anekse k pogodbam o upravljanju, kar smo sicer poskusili, vendar ni bilo odziva. Odločili smo se da bomo to spremembo vključili v pogodbe ob prihodnjih dopolnitvah ali novih sklepanjih, ko bodo za to po posameznih objektih nastopile okoliščine ali bo to zahtevala sprememba zakonodaje. Ostali izpad gre na račun izterjav za zavarovanje, zaradi stališča Agencije za zavarovalni nadzor, kar usklajujemo na nacionalni ravni in bo predstavljalo prihodek ob sklenitvi dogovora, tudi večji investiciji sta se zamaknili in bosta predvidoma v tem letu.

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

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

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

---

### 3.3. ODHODKI

---

V letu 2018 je Stanovanjsko podjetje ustvarilo 289.590,50 € vseh odhodkov, kar pomeni za 3 % manj kot jih je izkazalo v letu 2017, ko jih je ustvarilo 297.702,99 €. Posledica zmanjšanja odhodkov so predvsem nižji stroški dela, saj ostali stroški ostajajo na približno enakih ravneh kot v letu 2017.

Stroški dela so izkazani v višini 184.118,87 € in so v letu 2018 glede na leto 2017 nižji za 3 %. Dobiček v višini 25.999,48 € pred davki je višji od lanskega in za 32 % nižji od planiranega.

Zagorje ob Savi, marec 2019

Ime poslovnega subjekta:  
SP, D.O.O., ŽAGORJE OB SAVI

Sedež:  
Cesta zmage 16B, 1410 Zagorje ob Savi

Matična številka:  
5451051000

Davčna številka:  
79153526

Velikost (1-mikro, 2-majhna,  
3-srednja, 4-velika):

1  
Statusna sprememba:  
0

Matična številka pred  
statusno spremembo:

## Podatki iz izkaza poslovnega izida v obdobju 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	110	308.371,82	298.507,30
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu	111	308.371,82	298.507,30
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	282.990,74	272.627,98
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	25.381,08	25.879,32
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	0,00	0,00
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU	115	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0,00	0,00
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU	118	0,00	0,00
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0,00	0,00
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0,00	0,00
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0,00	0,00
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0,00	0,00
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0,00	0,00
del 76	D. SUBVENCIJE, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	0,00	0,00
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	0,00	0,00
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA	126	308.371,82	298.507,30
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI	127	288.845,98	297.296,52
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev	128	91.178,79	90.008,48
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0,00	0,00
40	2. Stroški porabljenega materiala	130	11.419,41	12.798,23

**Podatki iz izkaza poslovnega izida  
v obdobju 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 40	a) stroški materiala	131	6.993,69	6.963,72
del 40	b) stroški energije	132	2.573,63	3.040,52
del 40	c) drugi stroški materiala	133	1.852,09	2.793,99
41	3. Stroški storitev	134	79.759,38	77.210,25
del 41	a) transportne storitve	135	7.900,09	8.240,80
del 41	b) najemnine	136	1.271,06	1.308,84
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137	4.423,67	3.432,77
del 41	č) drugi stroški storitev	138	66.164,56	64.227,84
47	II. Stroški dela	139	184.118,87	189.990,72
del 47	1. Stroški plač	140	140.563,24	138.296,88
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	3.573,15	3.884,49
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	22.593,22	23.930,10
del 47	4. Drugi stroški dela	143	17.389,26	23.879,25
43, 72	III. Odpisi vrednosti	144	9.192,30	9.444,05
43	1. Amortizacija	145	9.192,30	9.444,05
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0,00	0,00
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	0,00	0,00
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki	148	4.356,02	7.853,27
44	1. Rezervacije	149	0,00	0,00
48	2. Drugi stroški	150	4.356,02	7.853,27
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA	151	19.525,84	1.210,78
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA	152	0,00	0,00
77	J. FINANČNI PRIHODKI	153	7.218,16	13.996,16
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	154	0,00	0,00
del 77	I. Finančni prihodki iz deležev	155	0,00	0,00
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0,00	0,00
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0,00	0,00
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159	0,00	0,00
del 77	II. Finančni prihodki iz danih posojil	160	0,00	0,00
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	0,00	0,00
del 77	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	163	7.218,16	13.996,16

**Podatki iz izkaza poslovnega izida  
v obdobju 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0,00	0,00
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	7.218,16	13.996,16
<b>74</b>	<b>K. FINANČNI ODHODKI</b>	<b>166</b>	<b>744,52</b>	<b>406,47</b>
del 74	Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	167	0,00	0,00
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0,00	0,00
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	169	0,00	0,00
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0,00	0,00
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0,00	0,00
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	0,00	0,00
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	174	744,52	406,47
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0,00	0,00
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	0,00	0,00
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	744,52	406,47
<b>78</b>	<b>L. DRUGI PRIHODKI</b>	<b>178</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0,00	0,00
del 78	II. Ostali prihodki	180	0,00	0,00
<b>75</b>	<b>M. DRUGI ODHODKI</b>	<b>181</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>80</b>	<b>N. CELOTNI DOBIČEK</b>	<b>182</b>	<b>25.999,48</b>	<b>14.800,47</b>
<b>80</b>	<b>O. CELOTNA IZGUBA</b>	<b>183</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	5.393,92	3.291,38
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0,00	0,00
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	186	20.605,56	11.509,09
<b>89</b>	<b>Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>187</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)	188	5,92	5,83
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12



**Opomba:**

\* Izračun podatka na AOP 188: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače v breme delodajalca / (deljeno) s številom možnih delovnih ur za koledarsko (obračunsko) leto.

Kraj in datum oddaje

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Vodja družbe

Zagorje ob Savi

MIRSADA KARAHASANOVIĆ

Gregor Brinjevec

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

3  
 Stanovanjsko  
 podjetje Zagorje, d.o.o.  
 C. zmage 16/b, 1410 Zagorje ob Savi

Ime poslovnega subjekta:  
SP, D.O.O., ŽAGORJE OB SAVI

Sedež:  
Cesta zmage 16B, 1410 Zagorje ob Savi

Matična številka:  
5451051000

Davčna številka:  
79153526

Velikost (1-mikro, 2-majhna,  
3-srednja, 4-velika):

1  
Statusna sprememba:  
0

Matična številka pred  
statusno spremembo:

## Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2018

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA	001	479.472,51	478.708,84
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA	002	361.444,88	366.348,34
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev	003	0,00	0,00
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva	004	0,00	0,00
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	0,00	0,00
del 00	b) Dobro ime	006	0,00	0,00
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0,00	0,00
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008	0,00	0,00
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	009	0,00	0,00
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opredmetena osnovna sredstva	010	359.403,23	363.920,63
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	119.949,26	117.598,29
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	233.093,71	240.302,79
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0,00	0,00
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014	6.360,26	6.019,55
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0,00	0,00
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0,00	0,00
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017	0,00	0,00
01	III. Naložbene nepremičnine	018	0,00	0,00
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe	019	2.041,65	2.427,71
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	020	2.041,65	2.427,71
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0,00	0,00
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0,00	0,00
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	2.041,65	2.427,71
del 07	2. Dolgoročna posojila	024	0,00	0,00

**Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2018**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0,00	0,00
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	0,00	0,00
del 08	<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	<b>027</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0,00	0,00
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0,00	0,00
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0,00	0,00
09	<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	<b>031</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	<b>032</b>	<b>54.315,93</b>	<b>61.574,28</b>
67	<b>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</b>	<b>033</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	<b>II. Zaloge</b>	<b>034</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
30, 31, 32	1. Material	035	0,00	0,00
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0,00	0,00
61, 63	3. Proizvodi	037	0,00	0,00
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0,00	0,00
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0,00	0,00
del 07, 17, 18	<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>040</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	041	0,00	0,00
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0,00	0,00
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0,00	0,00
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	0,00	0,00
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila	045	0,00	0,00
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	0,00	0,00
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	0,00	0,00
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>048</b>	<b>52.868,36</b>	<b>53.685,01</b>
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0,00	0,00
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	50.954,19	47.242,48
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	1.914,17	6.442,53
10, 11	<b>V. Denarna sredstva</b>	<b>052</b>	<b>1.447,57</b>	<b>7.889,27</b>
19	<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>053</b>	<b>63.711,70</b>	<b>50.786,22</b>
del 99	Zunajbilančna sredstva	054	1.533.392,87	1.350.530,59
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>055</b>	<b>479.472,51</b>	<b>478.708,84</b>
90, 91, 92, 93, 94, 95	<b>A. KAPITAL</b>	<b>056</b>	<b>362.037,53</b>	<b>341.431,97</b>

**Podatki iz bilance stanja  
na dan 31.12.2018**

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
90	I. Vpoklicani kapital	057	120.405,00	120.405,00
del 90	1. Osnovni kapital	058	120.405,00	120.405,00
del 90	2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0,00	0,00
91	II. Kapitalne rezerve	060	91.946,20	91.946,20
92	III. Rezerve iz dobička	061	21.835,12	20.804,84
del 92	1. Zakonske rezerve	062	10.533,16	9.502,88
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0,00	0,00
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0,00	0,00
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0,00	0,00
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	11.301,96	11.301,96
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067	0,00	0,00
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	301	0,00	0,00
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068	108.275,93	97.342,29
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	0,00	0,00
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	19.575,28	10.933,64
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071	0,00	0,00
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	072	0,00	0,00
del 96	1. Rezervacije	073	0,00	0,00
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	074	0,00	0,00
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	075	70.000,00	94.000,00
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti	076	70.000,00	94.000,00
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0,00	0,00
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	70.000,00	94.000,00
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	0,00	0,00
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti	080	0,00	0,00
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0,00	0,00
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	0,00	0,00
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	0,00	0,00
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0,00	0,00
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	085	47.434,98	43.276,87
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0,00	0,00
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti	087	24.000,00	24.000,00
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0,00	0,00

## Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2018

v EUR s centi

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	24.000,00	24.000,00
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0,00	0,00
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti	091	23.434,98	19.276,87
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0,00	0,00
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	10.474,26	10.034,39
del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	12.960,72	9.242,48
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	0,00	0,00
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096	1.533.392,87	1.350.530,59

Kraj in datum oddaje

Zagorje ob Savi

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

MIRSADA KARAHASANOVIĆ

Vodja družbe

Gregor Brinjevec

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

3

  
 Stanovanjsko  
 podjetje Zagorje d.o.o.  
 C. zmage 16/b, 1410 Zagorje ob Savi



Pojasnila k računovodskim izkazom na dan 31.12.2018

<b>2.1.</b>	<b>PRIHODKI</b>		2018	2017
a	Prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu		282.990,74	272.627,98
b	Prihodki od najemnin		25.381,08	25.879,32
c	Finančni prihodki		7.218,16	13.996,16
			315.589,98	312.503,46

a- prihodki od storitev upravljanja, provizij in ostalih storitev po pogodbi

b- prihodki od dajanja lastnih nepremičnin v najem - Cesta zmage 7, najemniki

CSD Zagorje, Šklab, OORK Zagorje, MCT Zagorje

c- finančni prihodki iz naslova obresti in zamudnih obresti

<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b>		2018	2017
a	Stroški materiala		11.419,41	12.798,23
b	Stroški storitev		79.759,38	77.210,25
			91.178,79	90.008,48

a-stroški materiala so stroški povezani z dejavnostjo družbe in predstavljajo stroške

pisarniškega materiala 7.084,99

porabljene energije 2.573,63

ostali materialni stroški 1.760,79

11.419,41

b- stroški storitev so stroški za nemoteno delovanje družbe in predstavljajo:

str. intelektualnih storitev 4.490,54

str. računalniških storitev 13.913,95 (program za uprav, stanovanj, spletna stran)

odvetniške storitve 6.240,00

vzdrževanje opreme 13.079,84 (računalnikov, posl.prostorov)

bančne storitve 6.704,97

zavarovalne premije 3.437,84

stroški revizije 2.900,00

transportne storitve 7.900,09

ostali stroški 21.092,15 (čiščenje, takse, kom.stor., sejnine, pot. stroški)

79.759,38

<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA</b>		2018	2017
	Plače	170.047,61	184.118,87	189.990,72
	Zavarovanje	3.573,15		
	Drugi stroški dela	10.498,11 (malice, prevozi, jubilejna)		
		184.118,87		

<b>2.4.</b>	<b>ODPISI VREDNOSTI</b>		2017	2017
	Amortizacija	9.192,30	9.192,30	9.444,05
		9.192,30		

Popravek vrednosti opreme se obračunava po sledečih stopnjah: zgradbe 3%

računalniška oprema 50 %, ostala oprema 20 %.

		2018	2017
<b>2.5. OSTALI STROŠKI</b>		4.356,02	7.853,27
nagrade dijakom (raznos)	2.664,99		
ostali stroški	1.691,03		
	4.356,02		

		2018	2017
<b>2.6. FINANČNI ODHODKI</b>		744,52	406,47
Finančni odhodki za obresti			

**2.7. DAVEK OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB**  
V letu 2018 je bila uporabljena 19 % davčna stopnja od osnove 28.389,06  
Davčna obveznost za leto 2018 je znašala 5.393,92 eurov.

		2018	2017
<b>2.8. POSLOVNI IZID</b>			
Dobiček		25.999,48	14.800,47
Davek od dohodkov pravnih oseb		-5.393,92	-3.291,38
Čisti dobiček obračunskega obdobja		20.605,56	11.509,09

		2018	2017
<b>2.9. POSLOVNE TERJATVE</b>		52.868,36	53.685,01
a - Terjatve do kupcev-priloga	50.954,19		
b - Terjatve do drugih	1.914,17 (za vstopni DDV)		
	52.868,36		

a - terjatve do kupcev se nanašajo na		
terjatve do upravljanja etažni lastniki	21.954,46	
terjatve do upravljanja pravne osebe	17.958,97	
terjatve iz naslova obresti	6.960,55	
terjatve do kupcev - priloga	4.080,21	
	50.954,19	

a\* priloga

ARIFAJ MARINA S.P.	139,47
ECE D.O.O.	12,68
ELEKTRO ENERGIJA	298,77
OBČINA ZAGORJE OB SAVI	916,38
PRNAVER MIRA	143,48
JAVNO PODJETJE KOMUNALA ZAGORJE	516,69
DIMNIKARJI D.O.O. ZAGORJE	379,43
PGD ZAGORJE-MESTO	56,36
PETROL D.D. LJUBLJANA	190,00
THYSSENKRUPP D.VIGALA D.O.O.	46,68
FELE BRANKO S.P. ČISTILNI SERVIS	359,66
BIZJAK ROMANA S.P. ZAGORJE OB SAVI	221,30

ADRIAPLIN D.O.O.	43,43
INFO DVIG SERVIS D.O.O.	25,88
TEVEL D.O.O.	291,41
ŠKLAB	254,64
OORK ZAGORJE	183,95
	4.080,21

Terjatve so nezapadle in niso starejše od 30 dni

		2018	2017
<b>2.10.</b>	<b>KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	63.711,70	50.786,22
	gre za "posojilo" lastnikom objektov za plačilo dobaviteljem, odraz tega je stanje sredstev na računu podjetja.		

		2017	2017
<b>2.11.</b>	<b>DOBROIMETJA PRI BANKAH, GOTOVINA</b>	1.447,57	7.960,21
	a - NLB		671,56
	b - Delavska hranilnica		1.149,60
	c - sindikalna sredstva		-373,59
			1.447,57

<b>2.12.</b>	<b>KAPITAL</b>	
	Osnovni kapital družbe znaša	120.405,00
	Dokapitalizacija	91.946,20
	Zakonske rezerve	10.533,16
	Druge rezerve iz dobička	11.301,96
	Preneseni dobiček prej.let	108.275,93
	Dobiček tekočega leta	19.575,28
		362.037,53

		2018	2017
<b>2.13.</b>	<b>KRATKOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	47.434,98	43.276,87
	a- dobavitelji- priloga		10.474,26
	b - iz naslova DDV		5.508,89
	c - za davek iz dobička		2.376,84
	d - druge obveznosti (nagrada direktor)		5.074,99
	e - kredit Delavska hranilnica		24.000,00
			47.434,98

a- priloga	
ZASAVSKI RAČUNSKI CENTER d.d.	2.297,38
LIMAKS ZASTOPANJE D.O.O. CELJE	29,17
AKIS TRBOVLJE	473,36
T-2 D.O.O.	17,99
GORENJE GOSPODINJSKI APARATI, D.D.	201,51
POŠTA SLOVENIJE	496,88
TELEKOM SLOVENIJE, D.D.	141,15
GRAFS DRAME SILVO S.P. SAVA	1.509,31
JAVNO PODJETJE KOMUNALA ZAGORJE	637,90
NLB D.D.	6,16
D BAS D.O.O.	8,54
ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D.	31,30

ACRON D.O.O.	34,21
FORTUNA PIL D.O.O. TRBOVLJE	89,82
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	32,00
BIROPRODAJA D.O.O. MURSKA SOBOTA	898,46
ULE IZTOK S.P. ZAGORJE OB SAVI	150,00
MERCATOR D.D. LJUBLJANA	520,30
BST PRIMAN D.O.O.	250,35
BRESKVAR SAŠO S.P. LITIJA	71,46
ULE JOŽE S.P. KUMPLAST ZAGORJE	484,96
ODVETNIK OSTROŽNIK SAŠO	634,40
MLADINSKA KNJIGA	23,85
SKODELICA KAVE D.O.O.	65,11
PGD ZAGORJE	60,00
A1 d.d.	155,16
TREF D.O.O.	594,68
DELAVSKA HRANILNICA D.D.	558,85
	10.474,26

terjatve niso zapadle in jih poravnavamo v roku

	2018	2017
<b>2.14. DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	70.000,00	94.000,00
a - kredit Delavska hranilnica	70.000,00	

Zagorje, 22.02.2019

3  
 Stanovanjsko  
 podjetje Zagorje, o.o.  
 C. zmage 16/b, 1410 Zagorje ob Savi