



Številka: 478-0066/2023 • Hrastnik, 7. 6. 2023

## **OBČINSKEMU SVETU OBČINE HRASTNIK**

**Zadeva:** Ugotovitev o prenehanju obstoja javnega interesa za občinsko lastništvo določenega premoženja družbe Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., t.j. dejavnosti upravljanja objektov in prodaji omenjenega premoženja ter sprememba letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023

**Namen:** Obravnava in sprejem

### **Pravna podlaga:**

- 623(3), 623(6) in 623(7) člen Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št.: 42/06, s spremembami)
- 13(2), 73(3), 80.a(1) in 80.č(2) člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št.: 79/99, s spremembami);
- Uredba o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št.: 123/03, s spremembami);
- 18. člen Statuta Občine Hrastnik (Uradni list Zasavja, št.: 28/17).

**Poročevalci na seji:** predstavnik Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o., vodja oddelka za proračun, finance in administrativne zadeve

### **PREDLOG SKLEPOV:**

1. Občinski svet Občine Hrastnik obravnava in sprejme sklep o: (i) prenehanju obstoja javnega interesa za občinsko lastništvo premoženja družbe Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., t.j. dejavnosti upravljanja objektov oz. lastništvo edinega poslovnega deleža v novoustanovljeni družbi, ki bo ustanovljena v postopku izčlenitve omenjenega premoženja (t.j. dejavnosti upravljanja objektov) iz premoženja Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. in na katero bo omenjeno premoženje preneseno, s strani Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o.; in (ii) prodaji tega premoženja oz. poslovnega deleža v novoustanovljeni družbi.
2. Občinski svet Občine Hrastnik obravnava in sprejme Spremembo Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023.

### **Predlagatelj:**

Marko Funkl,  
župan Občine Hrastnik



Številka: 478-0066/2023 Datum: 15. 6. 2023

Na podlagi tretjega odstavka 73. in drugega odstavka 80.č člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št.: 79/99, s spremembami) in 18. člena Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št.: 28/17), je Občinski svet Občine Hrastnik na svoji 6. redni seji, 15. 6. 2023, sprejel naslednje

## SKLEPE

### I.

Občinski svet Občine Hrastnik ugotavlja, da je prenehal javni interes za občinsko lastništvo premoženja družbe Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o., t.j. dejavnosti upravljanja objektov oz. za lastništvo edinega poslovnega deleža v novoustanovljeni družbi, ki bo ustanovljena v postopku izčlenitve omenjenega premoženja (t.j. dejavnosti upravljanja objektov) iz premoženja Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. in na katero bo omenjeno premoženje preneseno s strani Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o.

### II.

Premoženje oz. edini poslovni delež iz točke I tega sklepa se zato proda.

### III.

Občinski svet Občine Hrastnik je obravnaval in sprejel Spremembo Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023.

### IV.

Ti sklepi začnejo veljati takoj.

Marko Funkl,  
župan Občine Hrastnik

#### Vročiti:

- Oddelek za razvoj, premoženjske in pravne zadeve
- Oddelek za proračun, finance in administrativne zadeve
- Spis Občinski svet Občine Hrastnik



## OBRAZLOŽITEV PREDLOGOV SKLEPOV:

### (a) Glede sklepa o prenehanju javnega interesa za občinsko lastništvo finančnega premoženja

Občina Hrastnik je edina (100%) družbenica Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. (v nadaljevanju: JP Komunala). Slednja poleg občinskih gospodarskih javnih služb, določenih v 8. členu Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. (Uradni vestnik Zasavja, št.: 32/2020), med drugimi (tržnimi) dejavnosti izvaja tudi tržno dejavnost upravljanja objektov (*t.j.* upravljanja z večstanovanjskimi, poslovnimi oz. stanovanjsko-poslovnimi objekti). V okviru te dejavnosti je JP Komunala v letu 2022 upravljala z objekti pretežno na območju Občine Hrastnik, v katerih je bilo skupaj 1.130 stanovanjskih enot ter 97 poslovnih prostorov. Število stavb, ki so v upravljanju JP Komunala (in posledično tudi enot) se je zaradi povečanja ponudbe konkurenčnih družb na trgu konstantno zmanjševalo (od leta 2020 se je število stanovanjskih enot v stavbah, ki jih upravlja JP Komunala zmanjšalo za 108, kar predstavlja 8,7% padec).

Sama dejavnost kot stroškovno mesto oz. denar ustvarjajoča enota JP Komunala posledično že več let bodisi ustvarja izgubo iz poslovanja, oz. z upoštevanjem morebitnih izrednih prihodkov, ki pa so nestalnega značaja, minimalni dobiček.

JP Komunala je iz navedenih razlogov naročila izdelavo analize možnosti za nadaljnje izvajanje omenjene dejavnosti z naslovom: »*Analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami, ki jo izvaja Komunala Hrastnik*«, v kateri je bilo ugotovljeno, da obstaja utemeljena nevarnost, da bo glede na trende v panogi in predvsem glede na majhen obseg enot, s katerimi JP Komunala upravlja, dejavnost v kratkem zelo verjetno pričela prinašati izgubo. V zaključkih omenjene analize je bilo predlagano, da se zaradi premajhnega obsega upravljanih enot v izogib ustvarjanju dodatnih izgub, dejavnost v relativno kratkem času dejavnost pridruži (proda) večjemu upravljalcu stavb, ki upravlja z večjim številom enot, saj je zaradi nizkih cen storitev upravljanja sicer možno poslovati pozitivno le, če se poveča število upravljanih enot.

Ker je namen JP Komunala prvenstveno v zagotavljanju (izvajanju) občinskih gospodarskih javnih služb, med katere pa ne sodi tudi dejavnost upravljanja stavb, bi tako nadaljevanje z omenjeno dejavnostjo (upoštevaje predvsem zelo realen scenarij, da bo iz naslova opravljanja te dejavnosti ustvarjana izguba) na dolgi rok lahko ogrozilo (oz. vsaj otežilo) zagotavljanje (in izvajanje) gospodarskih javnih služb.

Na podlagi vsega navedenega ugotavljamo, da javni interes, da JP Komunala nadaljuje z izvajanjem tržne dejavnosti upravljanja objektov **ne obstaja več**.

Vsled navedenega se **predlaga**, da:

1. se omenjena dejavnost (kot samostojno premoženje, torej skupek pravic in obveznosti) z izvedbo postopka delitve **izčleni iz JP Komunala in se prenese na novoustanovljeno (projektno) družbo**, v zameno za preneseno premoženje pa JP Komunala pridobi edini (100 %) poslovni delež v tej novoustanovljeni družbi;
2. se takoj po izvedbi omenjene izčlenitve edini poslovni delež v novoustanovljeni družbi **proda najboljšemu ponudniku** (pri čemer se zaradi ekonomičnosti postopka, prodajni



postopek prične že pred izvedbo postopka izčlenitve, uspešna izvedba izčlenitve pa predstavlja odložni pogoj za veljavnost pogodbe o prodaji poslovnega deleža v novoustanovljeni družbi).

Kupnina, ki bo dosežena s prodajo edinega deleža v novoustanovljeni družbi se bo predvidoma namenila za razvoj nove dejavnosti JP Komunala, in sicer gradbene dejavnosti, za katero se izkazujejo v okviru Občine Hrastnik večje potrebe.

Prodaja premoženja oz. poslovnega deleža v novoustanovljeni družbi tudi ni v nasprotju z nobenim posebnim zakonom.

#### Pravna podlaga:

Druga alineja prvega odstavka 80.a člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št.: 79/99, s spremembami, v nadaljevanju: ZJF) določa, da se določbe ZJF v zvezi s prodajo državnega oz. občinskega finančnega premoženja uporabljajo tudi za kapitalske naložbe, ki jih ima pravna oseba, v kateri ima država oz. občina večinsko kapitalsko naložbo (družba mati), v drugih kapitalskih družbah (hčerinska družba), pri čemer družba mati v razmerju do hčerinske družbe v pretežni meri izvaja dejavnost upravljanja hčerinske družbe, glavnina pridobitne dejavnosti, ki je lahko tudi drugačna od dejavnosti družbe matere, pa se izvaja v hčerinski družbi. Ker je Občina Hrastnik edini družbenik JP Komunala (in je imetnica 100 % poslovnega deleža v JP Komunala), se torej skladno s citirano določbo, določbe ZJF (in Uredbe o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin) uporabljajo tudi v zvezi z zgoraj opisanim prodajnim postopkom.

Nadalje pa 73. člen ZJF določa, da se prodaja kapitalske naložbe v občinskem lastništvu (oz. upošteva 80.a člen ZJF, lastništvu kapitalske družbe v kateri ima občina večinsko kapitalsko udeležbo (t.j. JP Komunala) proda le v primeru, če občinski svet na predlog pristojnega občinskega organa (t.j. župana) (i) ugotovi, da je prenehal javni interes za občinsko lastništvo poslovnih deležev na kapitalu pravnih oseb; in (ii) odloči, da se poslovni delež proda, razen če to ni v nasprotju s posebnim zakonom.

#### Priloga:

- kopija analize »Prodaja dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami, ki jo izvaja Komunala Hrastnik d.o.o.«, maj 2023

#### **(b) Glede predlagane spremembe Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023**

Občinski svet Občine Hrastnik je v skladu z 80.č členom člena ZJF, na 4. redni seji, dne 9. 3. 2023, v postopku sprejemanja Proračuna Občine Hrastnik za leto 2023, sprejel tudi Letni program prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023. V skladu z drugim odstavkom navedenega člena ZJF lahko občinski svet na predlog župana med izvrševanjem proračuna sprejeti letni program prodaje kadarkoli spremeni ali dopolni.

Opredelitev ciljev in razlogov za spremembo Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023



Kot je že bilo predhodno pojasnjeno, je JP Komunala imetnica premoženja, *t.j.* dejavnosti upravljanja objektov (ki predstavlja samostojen skupek pravic in obveznosti), ki (kot samostojno stroškovno mesto oz. denar ustvarjajoča enota JP Komunala) že več let bodisi ustvarja izgubo iz poslovanja, oz. z upoštevanjem morebitnih izrednih prihodkov, ki pa so nestalnega značaja, zgolj minimalni dobiček, pri čemer dolgoročni izgledi nadaljnega poslovanja kažejo zelo verjetno upadanje ustvarjenih prihodkov in posledično ustvarjanje izgube. JP Komunala je zato zainteresirana za izvedbo izčlenitve omenjenega premoženja s prenosom na novoustanovljeno družbo z omejeno odgovornostjo, s končnim namenom njene odprodaje (*t.j.* prodaje edinega poslovnega deleža v tej novoustanovljeni družbi), sredstva, pridobljena s prodajo pa porabiti za razvoj nove dejavnosti, *t.j.* gradbene dejavnosti, za katero se izkazujejo v okviru Občine Hrastnik večje potrebe.

Skladno z določbo druge alineje prvega odstavka 80.a člena ZJF je pri načrtovani prodaji zavezana upoštevati vse relevantne določbe ZJF.

#### Sprememba Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023

Sprejeti Letni program prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023, št. 410-0003/2022, z dne 27. 2. 2023, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Hrastnik na 4. redni seji, 9. 3. 2023, se v 2. točki spremeni na način:

## 2. Letni program prodaje finančnega premoženja

### Letni program prodaje finančnega premoženja - seznam finančnega premoženja

Pravna oseba	SEDANJE STANJE			NAMENJENO ZA	
	Knjigovodska vrednost (v EUR)	Delež (v %)	Število delnic oziroma nominalna vrednost	Delež za prodajo in drugo razpolaganje	Število delnic oziroma poslovni delež za prodajo in drugo
<b>SPV*</b>	7.500,00	100 %	7.500,0	100%	7.500,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.500,00</b>				

\*SPV predstavlja bodočo, novoustanovljeno družbo z omejeno odgovornostjo, ustanovljeno v postopku izčlenitve premoženja (*t.j.* dejavnosti upravljanja objektov) iz JP Komunala in prenosom tega premoženja na SPV, v skladu z določbami 624. do 637. člena v zvezi z desetim odstavkom 623. člena ZGD-1. Premoženje, ki bo predmet izčlenitve in prenosa (*t.j.* poslovna dejavnost upravljanja objektov, kot skupek pravic in obveznosti) bo edino premoženje SPV, zato bo knjigovodska vrednost poslovnega deleža v SPV enaka ocenjeni vrednosti premoženja, povečani za vrednost osnovnega kapitala SPV, ki bo 7.500 EUR.

#### Zaključek

Občinskemu svetu predlagamo, da potrdi spremembo Letnega programa prodaje finančnega premoženja Občine Hrastnik za leto 2023 v predlagani vsebini.

Marko Funkl  
župan

**PRODAJA DEJAVNOSTI UPRAVLJANJA S  
STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI POVRŠINAMI, KI JO  
IZVAJA KOMUNALA HRASTNIK d.o.o.**

Maj 2023

## UVOD

Vodstvo podjetja Komunala Hrastnik d.o.o. je naročilo izdelavo SWOT analize za projekt »Prodaja dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami«.

### Obseg in namen:

SWOT analiza je bila izvedena v sledečem obsegu:

- analiza obsega poslovanja dejavnosti »upravljanje s stanovanjskimi in poslovnimi površinami« v sklopu podjetja Komunala Hrastnik d.o.o.
- analiza uspešnosti poslovanja dejavnosti v preteklih petih letih
- analiza prednosti izvajanja dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami v sklopu Komunale Hrastnik d.o.o.
- analiza slabosti izvajanja dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami v sklopu Komunale Hrastnik d.o.o.
- analiza priložnosti, ki se kažejo v primeru prodaje te dejavnosti
- analiza nevarnosti, ki obstajajo v primeru, če dejavnost ostane v lasti in izvajanju Komunale Hrastnik d.o.o.

Namen izdelave SWOT analize je podati strokovno podlago občinskemu svetu pri odločanju o prodaji dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami, ki jih izvaja Komunala Hrastnik d.o.o..

## **SWOT ANALIZA ZA PROJEKT »PRODAJA DEJAVNOSTI UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI POVRŠINAMI », KI JO IZVAJA JAVNO PODJETJE KOMUNALA HRASTNIK d.o.o.**

### **1. Dejavnost upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami v sklopu Komunale Hrastnik d.o.o.**

Javno podjetje Komunala Hrastnik d.o.o. na območju Občine Hrastnik izvaja naslednje občinske gospodarske javne službe:

- oskrbo s pitno vodo
- odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode
- zbiranje določenih vrst komunalnih odpadkov
- urejanje in čiščenje javnih površin
- 24-urna dežurna služba
- Plakatiranje na javnih plakatnih mestih, nameščanje transparentov in izobešanje zastav
- Upravljanje javne tržnice v Hrastniku
- Redno vzdrževanje javnih cest

Je upravljalec pokopališč na območju občine Hrastnik in opravlja naloge s področja pokopališke in pogrebne dejavnosti

Izvajajo upravne naloge, javna pooblastila, službe ter druge naloge povezane z gospodarsko javno infrastrukturo in gospodarskimi javnimi službami:

- Izdaja smernice, mnenja in projektne pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora
- Daje dovoljenja za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo
- Vodi in vzdržuje katastre gospodarske javne infrastrukture
- Sodeluje pri izvajanju strokovnih – tehničnih, organizacijskih in razvojnih nalog, povezanih z gospodarsko javno infrastrukturo ali izvajanjem gospodarskih javnih služb

Poleg javne službe Komunala Hrastnik d.o.o. izvaja tudi **tržne dejavnosti**. Ena izmed njih je dejavnost upravljanja s stanovanjskimi enotami in poslovnimi prostori.

Podjetje opravlja tudi druge tržne dejavnosti.

## **DEJAVNOST UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIMI IN POSLOVNIMI PROSTORI**

Družba Komunala Hrastnik d.o.o.– stanovanjski oddelek je na dan 31.12.2020 upravljal s 100 stanovanjskimi ter poslovno-stanovanjskimi objekti oziroma 1238 stanovanjskimi enotami ter 104 poslovnimi prostori. Na dan 31.12.2021 se je število objektov, s katerimi je družba Komunala Hrastnik d.o.o. upravljala, zmanjšalo na 92 stanovanjskih in poslovno stanovanjskih objektov oziroma na 1.141 stanovanjskih enot ter 104 poslovnih prostorov. Število stanovanjskih enot v upravljanju se je v letu 2021 zmanjšalo za 97 stanovanjskih enot. Na dan 31.12.2022 se je število objektov, s katerimi je družba Komunala Hrastnik d.o.o. upravljala, zmanjšalo na 89 stanovanjskih in poslovno stanovanjskih objektov oziroma na 1.130 stanovanjskih enot ter 97 poslovnih prostorov. Število stanovanjskih enot v upravljanju se je od leta 2020 do 31.12.2022 zmanjšalo za 108 stanovanjskih enot in sicer predvsem zaradi rušenja celotne »steklarske kolonije« v lasti Občine Hrastnik – 10 objektov)

Lastniki stanovanjskih enot so:

- TKI HRASTNIK, d. d. 6
- STEKLARNA HRASTNIK, d. o. o. 19 (v letu 2020 24)
- Občina Hrastnik 261 (v letu 2020 362)
- SPEKTER, d. o. o. 109 (v letu 2020 109)
- Nepremičninski sklad PIZ, d. o. o. 77 (v letu 2020 81)
- Stanovanjski sklad RS, d. d. 13
- ostale pravne ter fizične osebe 645 (v letu 2020 643).

Lastniki poslovnih prostorov so posamezne pravne osebe ali s.p., lastnik večjega števila poslovnih prostorov je Občina Hrastnik.

Komunala Hrastnik d.o.o. ima sklenjene pogodbe o upravljanju z lastniki posameznih objektov (fizične in pravne osebe) Sklenjene imajo tudi pogodbe o upravljanju stanovanj ter poslovnih prostorov s posameznimi pravnimi osebami.

Zakonodaja, ki določa opravljanje dejavnosti upravljanja in vzdrževanja stanovanj je naslednja:

Temeljna predpisa s področja upravljanja sta Stvarnopravni zakonik (URL RS, št. 87/02,91/13, 23/20 in Stanovanjski zakon (URL RS, it. 69/2003, 57/O8, 87/11. Pomembnejši podzakonski akti so Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (URL RS, št. 60/2009, 87 /2011, 85/2013), Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (URL RS, št. 20/O4,18/11), Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka URL RS št. 11/O4), Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (URL RS, št. 108/2004) in Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (URL RS, št.82/15, 61/16, 158/20)



Kadri

Na » UPRAVLJANJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI TER POSLOVNIMI PROSTORI« sta vezana dva zaposlena in sicer:

Delovno mesto	Starost	Skupna delovna doba	Del.doba podjetju	v	Predvidena upokojitev
Vodja oddelka	55	32	32		2031
Vodja vzdrževanja	49	30	6		2034

**2. SWOT ANALIZA**

Analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti (SWOT) (ang. Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threads) je strukturirana metoda načrtovanja in vrednotenja prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti, ki nastopajo pri izvajanju projekta, poslovnega načrta, politike, akcijskega načrta ...

Prednosti in slabosti se po navadi nanašajo na položaj v samem podjetju, priložnosti in nevarnosti pa na zunanje dejavnike, na katere podjetje nima vpliva.

V nadaljevanju podajamo SWOT analizo za projekt prodaje dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami v Občini Hrastnik in sicer najprej predstavljamo, kakšne so prednosti in slabosti izvajanja te dejavnosti v okviru Komunale Hrastnik, v nadaljevanju pa podajamo priložnosti, ki bi se realizirale v primeru prodaje te dejavnosti ter nevarnosti, ki bi se pojavile v primeru, da ta dejavnost še naprej ostane v izvajanju Komunale Hrastnik

**2.1. PREDNOSTI**

1. Komunala Hrastnik d.o.o. ima že več kot 30 letno tradicijo izvajanja storitev upravljanja z nepremičninami v občini Hrastnik
2. Komunala Hrastnik d.o.o. storitve izvaja strokovno in kvalitetno, ima dobro ime in ugled pri uporabnikih storitev
3. Zaposleni imajo znanje in izkušnje za izvajanje dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami, vendar je dejavnost kadrovske podhranjena, zato se morajo za izvedbo obračuna posluževati storitev zunanjega izvajalca
4. Komunala Hrastnik d.o.o. je prejemnik certifikata »Zaupanja vreden upravnik«
5. Dejavnost do sedaj posluje z minimalnim dobičkom. V obdobju 2016 – 31.12.2022 je bil ustvarjen naslednji dobiček:

Tabela: Poslovni prihodki in dobiček stanovanjske dejavnosti v obdobju 2016 – 31.12.2022

VEUR	2016	% posl. prih.	2017	% posl. prih.	2018	% posl. prih.	2019	% posl. prih.	2020	% posl. prih.	31.12.2021	% posl. prih.	31.12.2022	% posl. prih.
Čisti prihodki od prodaje	162.909	96,4%	159.374	97,2%	153.408	96,3%	152.028	97,6%	154.543	99,4%	151.780	95,2%	159.788	97,6%
Rast (v %)	-		-2,2%		-3,7%		-0,9%		1,7%		-1,8%		3.864	2,4%
Drugi poslovni prihodki	6.136	3,6%	4.521	2,8%	5.824	3,7%	3.786	2,4%	911	0,6%	7.702	4,8%		
Skupaj poslovni prihodki	169.045	100,0%	163.895	100,0%	159.232	100,0%	155.814	100,0%	155.454	100,0%	159.482	100,0%	163.652	100,0%
Čisti poslovni izid	11.226	6,6%	8.260	5,0%	6.160	3,9%	9.862	6,3%	10.534	6,8%	1.805	1,1%	548	0,3%

Pri tem pa je potrebno omeniti, da je bil dobiček ustvarjen predvsem iz naslova izrednih prihodkov.

## 2.2. SLABOSTI

- Število stanovanj in večstanovanjskih objektov v upravljanju se je zaradi rušitve objektov v t.i. »steklarski koloniji« zmanjšalo, kar je vplivalo na zmanjševanje prihodkov iz te dejavnosti.
- V preteklih petih letih se je obseg ustvarjenih prihodkov iz te dejavnosti gibal po naslednji dinamiki:

Tabela: Ustvarjeni poslovni prihodki v obdobju 2016 – 31.12.2022 – stanovanjska dejavnost

VEUR	2016	% posl. prih.	2017	% posl. prih.	2018	% posl. prih.	2019	% posl. prih.	2020	% posl. prih.	31.12.2021	% posl. prih.	31.12.2022	% posl. prih.
Čisti prihodki od prodaje	162.909	96,4%	159.374	97,2%	153.408	96,3%	152.028	97,6%	154.543	99,4%	151.780	95,2%	159.788	97,6%
Rast (v %)	-		-2,2%		-3,7%		-0,9%		1,7%		-1,8%			
Drugi poslovni prihodki	6.136	3,6%	4.521	2,8%	5.824	3,7%	3.786	2,4%	911	0,6%	7.702	4,8%	3.864	2,4%
Skupaj poslovni prihodki	169.045	100,0%	163.895	100,0%	159.232	100,0%	155.814	100,0%	155.454	100,0%	159.482	100,0%	163.652	100,0%

Iz tabele je razvidno, da so se ustvarjeni prihodki od prodaje v opazovanem obdobju zmanjšali za 1,9% kljub dvakratnem povišanju cene stroška upravljanja v letu 2022 za poslovne nepremičnine zaradi dviga vrednosti nepremičnin (dva krat po 9%).

- Iz poslovanja dejavnost prinaša izgubo, ki je v letu 2021 znašala 3.078 EUR, v letu 2022 pa 15.646 EUR.

Tabela: Rezultati dejavnosti iz poslovanja 2016 – 31.12.2022

VEUR	2016	% posl. prih.	2017	% posl. prih.	2018	% posl. prih.	2019	% posl. prih.	2020	% posl. prih.	31.12.2021	% posl. prih.	31.12.2022	% posl. prih.
Čisti prihodki od prodaje	162.909	96,4%	159.374	97,2%	153.408	96,3%	152.028	97,6%	154.543	99,4%	151.780	95,2%	159.788	97,6%
Rast (v %)	-		-2,2%		-3,7%		-0,9%		1,7%		-1,8%			
Drugi poslovni prihodki	6.136	3,6%	4.521	2,8%	5.824	3,7%	3.786	2,4%	911	0,6%	7.702	4,8%	3.864	2,4%
Skupaj poslovni prihodki	169.045	100,0%	163.895	100,0%	159.232	100,0%	155.814	100,0%	155.454	100,0%	159.482	100,0%	163.652	100,0%
Sprememba vrednosti zalog	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Usr. lastni proizvodi in storitve	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Stroški blaga, materiala in storitev	46.071	27,3%	42.649	26,0%	39.690	24,9%	39.992	25,7%	42.380	27,3%	40.183	25,2%	56.238	34,4%
NV prod. blaga&materiala + str. mat.	3.730	2,2%	1.629	1,0%	698	0,4%	1.117	0,7%	769	0,5%	820	0,5%	1.044	0,6%
Stroški storitev	42.341	25,0%	41.020	25,0%	38.992	24,5%	38.875	24,9%	41.611	26,8%	39.363	24,7%	55.194	33,7%
Stroški dela	115.427	68,3%	118.291	72,2%	110.278	69,3%	104.398	67,0%	111.902	72,0%	117.298	73,5%	119.845	73,2%
Stroški amortizacije	4.555	2,7%	4.178	2,5%	4.344	2,7%	4.164	2,7%	1.428	0,9%	1.271	0,8%	683	0,4%
Prevr. posl. odh. pri NDS in OOS	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Prevr. posl. odh. pri obr. sredstvih	1.054	0,6%	2.579	1,6%	381	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	1.152	0,7%	0	0,0%
Drugi poslovni odhodki	3.080	1,8%	2.254	1,4%	3.554	2,2%	3.168	2,0%	3.174	2,0%	2.656	1,7%	2.532	1,5%
EBIT	-1.142	-0,7%	-6.056	-3,7%	985	0,6%	4.092	2,6%	-3.430	-2,2%	-3.078	-1,9%	-15.646	-9,6%

V letu 2022 so se povišali stroški storitev, saj se je ob upokojitvi delavke stanovanjskega oddelka, ki je opravljala obračun stanovanjskih storitev, za izvajanje teh storitev najelo zunanega izvajalca, vendar pa ni bilo nobene nove zaposlitve in s tem stroška dela

Dejavnost ustvari dobiček iz naslova izrednih drugih prihodkov, ki se nanašajo na popuste in odškodnine od zavarovalnice ter druge prihodke nestalne narave.

- Zapadlost terjatev do kupcev se podaljšuje

Komunala Hrastnik d.o.o. stanovalcem zaračunava v imenu in za račun lastnikov stroške najemnine, stroške upravljanja ter druge obratovalne stroške.

Na dan 31.12.2022 je kar 68% terjatev zapadlih že več kot 90 dni, kar 68,7% terjatev do fizičnih oseb pa je starejših od 180 dni, kar kaže na slabo plačilno sposobnost najemnikov

stanovanj in poslovnih prostorov in povišuje stroške izterjave in tožb, ki so v večih primerih neuspešne (stroški se zaračunajo lastnikom)

Tabela: terjatve do kupcev po zapadlosti

Terjatve do kupcev	Odpri saldo				Nezapadlo	1-30 dni	31-90 dni	nad 90 dni
pravne osebe	59.331				29.973	43	2.077	30.233
fizične osebe	119.088				20.774	0	9.988	90.402
<b>SKUPAJ</b>	<b>178.419</b>				<b>50.747</b>	<b>43</b>	<b>12.065</b>	<b>120.636</b>
Delež					0,28	0,00	0,07	0,68

- Cena upravljanja je nespremenjena že več kot 15 let. Le pri pravnih osebah so se cene upravljanja nekoliko dvignile v letu 2022 zaradi spremembe vrednosti točke, ki je osnova za določitev vrednosti stanovanj in poslovnih nepremičnin
- Komunala Hrastnik d.o.o. ne zaračunava etažnim lastnikom stroškov v zvezi s pripravo dokumentacije in vodenje postopkov za pridobivanje nepovratnih sredstev EKO sklada ob energetski sanaciji objektov, niti ne zaračunava provizij za izvedbo investicij in večjih objektov v občini
- Naraščanje stroškov dela zaradi vsakoletnega dviga osnovnih izhodiščnih plač po Kolektivni pogodbi komunalnih dejavnosti
- Na trgu upravljalcev stanovanj vsa majhna podjetja le še s težavo poslujejo pozitivno, saj zaradi majhnega števila stanovanj v upravljanju le s težavo pokrivajo stroške poslovanja. Izbrali smo štiri manjša podjetja za upravljanje z nepremičninami, ter primerjali rezultate poslovanja po letih. Primerjali smo rezultate poslovanja za družbe:
  - Naše okolje d.o.o., Kešetovo 4, Trbovlje
  - SOP Trbovlje d.o.o., Ulica 1. junija 36, Trbovlje
  - DONF d.o.o., Majorja Lavriča ulica 12, Ljubljana
  - ELDOM d.o.o., Veselova ulica 10, Maribor

Tabela: Izkazi poslovanja štirih mikro podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem z nepremičninami

Izkaz poslovnega izida	2018					2019					2020					2021				
	NAŠE OKOLJE	STANOVANI	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOLJE	STANOVANI	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOLJE	STANOVANI	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOLJE	STANOVANI	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje
Čisti prihodki od prodaje	170.747	190.290	286.473	637.203	321.178	177.749	188.019	301.354	618.696	321.455	172.280	199.979	295.414	578.625	311.575	183.252	193.945	311.785	569.639	314.655
Stopnja rasti	-	-	-	-	-	4,1%	(1,2%)	5,2%	(2,9%)	0,1%	(3,1%)	6,4%	(2,0%)	(6,5%)	(3,1%)	6,4%	(3,0%)	5,5%	(1,6%)	1,0%
Sprememba vrednosti zalag proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	(5.497)	0	0	(1.374)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi poslovni prihodki	8.573	14.757	0	16.406	9.934	11.263	19.197	0	8.645	9.776	4.309	12.778	2.063	31.313	12.616	937	18.480	90.673	10.805	30.224
<b>Komati donos iz poslovanja</b>	<b>179.320</b>	<b>199.550</b>	<b>286.473</b>	<b>653.609</b>	<b>329.798</b>	<b>189.012</b>	<b>207.216</b>	<b>301.354</b>	<b>627.341</b>	<b>331.231</b>	<b>176.589</b>	<b>212.757</b>	<b>297.477</b>	<b>609.938</b>	<b>324.190</b>	<b>184.189</b>	<b>212.425</b>	<b>402.458</b>	<b>580.444</b>	<b>344.879</b>
Stroški blaga, materiala in storitev	71.034	55.998	200.407	127.360	113.700	70.010	56.680	202.603	122.244	112.884	60.780	52.916	190.274	120.282	106.063	72.485	48.200	244.095	101.789	116.642
Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški materiala	5.224	5.385	5.386	18.840	8.709	5.430	3.325	5.478	15.844	7.519	5.048	7.785	10.201	15.712	9.687	1.865	5.469	98.853	22.149	32.084
Stroški storitev	65.810	50.613	195.021	108.520	104.991	64.580	53.355	197.125	106.400	105.365	55.732	45.131	180.073	104.570	96.377	70.620	42.731	145.242	79.640	84.558
Stroški dela	85.848	136.782	66.815	505.591	198.759	99.053	142.621	67.656	481.679	197.752	106.342	150.545	97.928	461.112	203.982	99.859	154.029	134.905	463.272	213.016
Odpirni vrednosti	4.182	4.103	6.362	19.942	8.647	4.972	4.244	7.435	19.380	9.008	6.220	6.236	10.483	21.780	11.180	2.881	6.455	8.156	19.688	9.295
Drugi poslovni odhodki	2.263	2.101	840	2.254	1.865	1.234	1.562	560	2.795	1.538	884	1.838	0	2.981	1.426	2.116	1.682	0	3.756	1.889
Skupaj poslovni stroški	163.327	198.984	274.424	655.147	322.971	175.269	205.107	278.254	626.098	321.182	174.226	211.535	298.685	606.155	322.650	177.341	210.366	387.156	588.505	340.842
<b>Poslovni izid iz poslovanja</b>	<b>15.993</b>	<b>566</b>	<b>12.049</b>	<b>(1.538)</b>	<b>6.768</b>	<b>13.743</b>	<b>2.109</b>	<b>23.100</b>	<b>1.243</b>	<b>10.049</b>	<b>2.363</b>	<b>1.222</b>	<b>(1.208)</b>	<b>3.783</b>	<b>1.540</b>	<b>6.848</b>	<b>2.059</b>	<b>15.302</b>	<b>(8.061)</b>	<b>4.037</b>
Morča iz poslovanja	9,4%	0,3%	4,2%	(0,2%)	2,1%	7,7%	1,1%	7,7%	0,2%	3,1%	1,4%	0,5%	(0,4%)	0,7%	0,5%	3,7%	1,1%	4,9%	(1,4%)	1,3%
Finančni prihodki iz deležev	0	0	0	0	0	0	0	0	426	107	0	0	0	79	20	0	0	215	54	
Finančni prihodki iz danih posojil	1.077	0	0	6.595	1.918	1.894	0	0	10.047	2.985	0	0	0	10.000	2.500	0	0	9.340	2.485	
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	5	1.531	3.735	0	1.318	6	400	16.644	0	4.263	3	98	6.147	0	1.562	0	0	6.736	0	1.684
Finančni odhodki iz oslabitve in odjsov finančnih naložb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	0	0	0	0	0	0	0	0	15	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	0	0	0	226	57	0	0	22	16	10	0	0	0	3	1	6	0	21	7	
Drugi prihodki	93	310	2.929	88	855	11	1	128	4.625	1.191	11.234	0	23	103	2.840	13.030	1	2.950	373	3.939
Drugi odhodki	9	10	332	0	88	1	3	348	0	88	1.800	0	161	0	490	445	1	263	0	177
<b>Poslovni izid pred obdavčitvijo</b>	<b>17.159</b>	<b>2.397</b>	<b>18.381</b>	<b>4.919</b>	<b>10.714</b>	<b>15.653</b>	<b>2.507</b>	<b>39.502</b>	<b>16.310</b>	<b>18.493</b>	<b>11.800</b>	<b>1.320</b>	<b>4.801</b>	<b>13.962</b>	<b>7.971</b>	<b>19.427</b>	<b>2.059</b>	<b>24.125</b>	<b>2.446</b>	<b>12.014</b>
Davek iz dobička	3.772	502	3.233	0	1.877	3.200	0	6.645	0	2.461	2.475	185	976	769	1.101	3.957	175	4.614	223	2.242
Odločeni davki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čisti poslovni izid manjšinskih lastnikov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>	<b>13.387</b>	<b>1.895</b>	<b>15.148</b>	<b>4.919</b>	<b>8.837</b>	<b>12.453</b>	<b>2.507</b>	<b>32.857</b>	<b>16.310</b>	<b>16.032</b>	<b>9.325</b>	<b>1.135</b>	<b>3.825</b>	<b>13.199</b>	<b>6.870</b>	<b>15.470</b>	<b>1.884</b>	<b>19.511</b>	<b>2.223</b>	<b>9.772</b>

SWOT analiza prodaje dejavnosti upravljanja s stanovanjskimi in poslovnimi površinami

Finančni kazalniki	2018					2019					2020					2021					
	NAŠE OKOL	STANOVANU	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOL	STANOVANU	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOL	STANOVANU	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	NAŠE OKOL	STANOVANU	DOM OBČAN	ELDOM, dr	Povprečje	
<b>Profitabilnostni kazalniki</b>																					
EBITDA marža	11,8%	2,5%	6,4%	2,9%	4,8%	10,5%	3,4%	10,1%	3,3%	5,9%	5,0%	3,7%	3,1%	4,4%	4,1%	5,2%	4,4%	7,5%	2,0%	4,2%	
Marža iz poslovanja	9,4%	0,3%	4,2%	(0,2%)	2,1%	7,7%	1,1%	7,7%	0,2%	3,1%	1,4%	0,6%	(0,4%)	0,7%	0,5%	3,7%	1,1%	4,9%	(1,4%)	1,3%	
Neto marža	7,8%	1,0%	5,3%	0,8%	2,8%	7,0%	1,3%	10,9%	2,6%	5,0%	5,4%	0,6%	1,3%	2,3%	2,2%	8,4%	1,0%	6,3%	0,4%	3,1%	
Donosnost na kapital	11,6%	1,5%	3,7%	1,7%	3,8%	10,2%	1,9%	7,6%	5,6%	6,6%	7,0%	0,9%	0,9%	4,3%	2,7%	10,0%	1,4%	4,5%	0,7%	3,8%	
Donosnost na celotna sredstva	1,1%	0,2%	2,1%	1,2%	1,1%	1,2%	0,2%	4,4%	3,5%	1,9%	1,0%	0,1%	0,5%	2,7%	0,8%	1,8%	0,1%	2,0%	0,5%	1,0%	
Donosnost na investirani kapital (ROIC)	17,1%	0,4%	2,4%	(0,7%)	2,5%	17,0%	1,6%	4,5%	0,5%	3,9%	3,1%	0,8%	(0,2%)	1,4%	0,6%	4,6%	1,4%	2,8%	(2,7%)	1,3%	
<b>Aktivnostni kazalniki</b>																					
Dnevi obračanja zalog	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0	1	0	4	0	0	1	
Dnevi plačila kupcev	1.022	327	731	76	385	1.010	329	714	103	405	1.028	661	856	123	508	948	1.198	969	99	608	
Operativni cikel	1.022	330	731	76	385	1.010	332	714	103	405	1.028	664	856	123	509	948	1.202	969	99	608	
Dnevi plačila dobaviteljem	5.451	6.023	356	361	1.851	4.884	6.321	350	471	1.835	4.751	8.592	377	540	2.074	3.330	11.790	284	477	2.019	
Dnevi neto denarnega toka	(4.429)	(5.693)	376	(285)	(1.465)	(3.873)	(5.989)	363	(368)	(1.430)	(3.723)	(7.927)	479	(417)	(1.566)	(10.588)	685	(378)	(1.411)		
Čisti prihodki od prodaje na investirani kapital	2,34	1,49	0,69	2,69	1,51	2,77	1,46	0,70	2,53	1,48	2,87	1,53	0,66	2,24	1,39	1,55	1,47	0,71	2,14	1,32	
Prihodki na zaposlenega (v tisoč EUR)	42,1	38,1	146,9	29,6	39,4	46,4	37,6	154,5	29,5	40,5	62,6	40,0	95,6	31,6	43,6	73,3	38,8	69,8	32,7	43,6	
Srednji delci na zaposlenega (v tisoč EUR)	21,1	27,4	34,3	23,5	24,4	25,5	28,5	34,7	22,9	24,9	38,7	30,1	31,7	26,0	28,5	39,9	30,8	30,2	27,4	29,5	
Dodana vrednost na zaposlenega (v tisoč EUR)	26,7	28,7	44,1	24,4	26,5	31,1	30,1	50,6	24,1	27,5	42,1	32,0	34,7	27,6	30,5	44,7	32,8	35,4	28,3	31,6	
Povprečno število zaposlenih	4	5	2	22	8	4	5	2	21	8	3	5	3	18	7	3	5	4	17	7	
<b>Kazalniki finančnega stanja</b>																					
Hitri koeficient	1,07	0,95	3,10	2,17	1,26	1,11	0,96	3,36	1,92	1,30	1,13	0,97	4,15	2,12	1,34	1,22	0,98	5,49	2,93	1,43	
Obratni koeficient	1,07	0,95	3,10	2,17	1,26	1,11	0,96	3,36	1,92	1,30	1,13	0,98	4,15	2,12	1,34	1,22	0,98	5,49	2,93	1,43	
Kapital v celotnih sredstvih	0,10	0,12	0,58	0,67	0,28	0,14	0,11	0,58	0,60	0,30	0,15	0,08	0,48	0,64	0,26	0,21	0,07	0,42	0,74	0,26	
Finančne obveznosti v kapitalu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Neto finančne obveznosti v kapitalu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Finančne obveznosti / EBITDA	0,00	0,00	0,04	0,04	0,02	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kapital v dolgoročnih sredstvih	3,53	0,76	4,03	1,99	2,11	3,21	0,77	4,13	2,23	2,22	4,00	0,80	4,61	2,33	2,39	5,25	0,83	57,62	2,39	3,15	
Dolgoročni vsti v dolgoročnih sredstvih	3,53	0,76	4,03	2,07	2,14	3,21	0,77	4,13	2,32	2,25	4,00	0,80	4,61	2,41	2,42	5,25	0,83	57,75	2,48	3,18	
Pokritje obresti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,87	2.679,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Kazalniki po SR5</b>																					
Delci lastniškega financiranja	0,10	0,12	0,58	0,67	0,28	0,14	0,11	0,58	0,60	0,30	0,15	0,08	0,48	0,64	0,26	0,21	0,07	0,42	0,74	0,26	
Delci dolgoročnega financiranja	0,10	0,12	0,58	0,70	0,28	0,14	0,11	0,58	0,62	0,30	0,15	0,08	0,48	0,66	0,27	0,21	0,07	0,43	0,77	0,26	
Delci osnovnih sredstev v sredstvih	0,02	0,16	0,14	0,20	0,11	0,04	0,14	0,14	0,15	0,11	0,03	0,10	0,10	0,15	0,09	0,03	0,09	0,01	0,17	0,07	
Delci dolgoročnih sredstev v sredstvih	0,03	0,16	0,14	0,34	0,13	0,04	0,14	0,14	0,27	0,13	0,04	0,10	0,10	0,27	0,11	0,04	0,09	0,01	0,31	0,08	
Koeficient kapitalne pokritosti osnovnih sredstev	4,37	0,76	4,03	3,39	2,48	3,81	0,77	4,13	3,97	2,60	4,89	0,80	4,61	4,12	2,82	6,48	0,83	57,62	4,30	3,92	
Hitri koeficient	0,58	0,77	0,17	1,13	0,65	0,40	0,80	0,25	0,77	0,60	0,43	0,59	0,23	1,09	0,55	0,45	0,55	0,65	1,55	0,57	
Pospešeni koeficient	1,03	0,95	3,10	2,17	1,24	1,02	0,96	3,36	1,92	1,27	1,03	0,97	4,15	2,12	1,31	1,22	0,98	5,49	2,93	1,43	
Investicijski koeficient	1,07	0,95	3,10	2,17	1,26	1,11	0,96	3,36	1,92	1,30	1,13	0,98	4,15	2,12	1,34	1,22	0,98	5,49	2,93	1,43	
Koeficient gospodarnosti poslovanja	1,10	1,00	1,04	1,00	1,02	1,08	1,01	1,08	1,00	1,03	1,01	1,01	1,00	1,04	1,04	1,01	1,04	0,99	1,01	1,01	
Čista donosnost kapitala	0,13	0,02	0,04	0,02	0,04	0,11	0,02	0,08	0,06	0,07	0,07	0,01	0,01	0,04	0,03	0,11	0,01	0,05	0,01	0,04	
Koeficient izplačila dividend	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Iz povprečja štirih mikro podjetij, ki se ukvarjajo z dejavnostjo »Upravljanja nepremičnin za plačilo ali po pogodbi lahko ugotovimo, da se je v obdobju 2018 – 2021 povprečni obseg ustvarjenih prihodkov od prodaje zmanjšal iz 321.178 EUR v letu 2018 na 314.655 EUR v letu 2021, kar pomeni padec za 2,0%. Če te podatke primerjamo s celotno dejavnostjo L68.320 Upravljanje nepremičnin, ugotovimo, da se je obseg prihodkov iz prodaje v enakem obdobju povečal za 22,15%, iz česar lahko sklepamo o koncentraciji upravljanja z nepremičninami v večja podjetja.

Nadalje vidimo iz podatkov, da se je EBIT marža (marža iz poslovanja v opazovanih mikro podjetjih v obdobju 2018 – 2021 znižala iz 2,1% v letu 2018 na 1,3% v letu 2021.

Na nivoju dejavnosti se je EBIT marža gibala od 5,81% v letu 2018 do 8,12% v letu 2021. Večja podjetja v tej dejavnosti ustvarjajo višje EBIT marže kot manjša.

Neto marža (dobiček v prihodkih od prodaje) se je pri opazovanih podjetjih gibala iz 2,8% v letu 2018 do 3,1% v letu 2021. Pri celotni dejavnosti se je sicer zmanjšala iz 14,4% (2018) na 10,58% (2021), kar kaže na zmanjševanje dobičkonosnosti dejavnosti, še vedno pa je dobičkonosnost glede na ustvarjene prihodke od prodaje v dejavnosti bistveno višja kot pri mikro podjetjih.

Dejavnost L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

	2018	2019	2020	2021
Prihodki od prodaje	283.369.325	301.630.856	330.875.976	346.128.562
	108,1%	106,4%	109,7%	104,6%
Dobiček iz poslovanja	16.465.940	18.816.391	17.711.395	28.057.351
EBIT marža	5,81%	6,24%	5,35%	8,11%
Dobiček	40.854.713	31.224.270	19.184.060	31.054.604
	14,4%	10,4%	5,8%	9,0%

## 2.3. PRILOŽNOSTI

- 2.3.1. S sredstvi od prodaje dejavnosti upravljanja bo Komunala Hrastnik d.o.o. lahko investirala v opremo za razvoj gradbene dejavnosti, za katero se kažejo velike potrebe v občini.

## 2.4. NEVARNOSTI

1. Konkurenca: obstaja nevarnost vstopa privatnih upravljalcev stanovanj iz drugih občin oz. regij. Etažni lastniki imajo skladno z zakonom pravico izbrati drugega upravljalca
2. Če dejavnost ostane v lasti Komunale Hrastnik, obstaja nevarnost, da bo glede na sedanje trende dejavnost poslovala z izgubo. Rešitev bi bila dvig cene upravljanja. Poleg tega bi bila to priložnost za vdor konkurence, ki ponuja ugodnejše cene upravljanja
3. Zaradi majhnega obsega stanovanj, s katerimi upravlja Komunala Hrastnik d.o.o., cena upravljanja ne bo pokrivala stroškov, ki jih ima Komunala Hrastnik d.o.o., zato bo to dejavnost v vsakem primeru v relativno kratkem času potrebno pridružiti »večjemu upravljalcu stanovanj«. To dejstvo potrjujejo trendi zadnjih petih let, ki so podrobneje analizirani v točki 2.2.7, iz katerih je razvidno, da se je obseg ustvarjenih prihodkov iz naslova upravljanja zmanjšal za cca 10%, pri celotni dejavnosti pa se je obseg ustvarjenih prihodkov povečal za 26,22%, kar kaže na koncentracijo upravljanja z nepremičninami v večjih podjetjih. Slabše rezultate iz vidika ustvarjene EBIT, EBITDA ter dobička ravno tako ustvarjajo mikro podjetja v primerjavi s povprečjem dejavnosti.



Številka: 410-0003/2022 • Hrastnik, 7. 6. 2023

## LETNI NAČRT PRODAJE FINANČNEGA PREMOŽENJA OBČINE HRASTNIK ZA LETO 2023

### 1. Uvodno pojasnilo

Na podlagi določil 80a. člena Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZfisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US; v nadaljevanju ZJF), mora biti vsako razpolaganje s finančnim premoženjem občine prikazano v letnem programu prodaje občinskega finančnega premoženja. Kot razpolaganje se šteje prodaja, zamenjava in vsak drug pravni posel, na podlagi katerega se prenese lastninska pravica na finančnem premoženju. Finančno premoženje so: terjatve, dolžniški vrednostni papirji in kapitalske naložbe (delnice, deleži na kapitalu pravnih oseb in druge naložbe v pravne osebe). Nadalje 80č. člen ZJF določa, da letni program prodaje občinskega finančnega premoženja v postopku sprejemanja predloga občinskega proračuna sprejme občinski svet na predlog župana. Občinski svet lahko na predlog župana med izvrševanjem proračuna letni program tudi spremeni ali dopolni. Postopek in način prodaje ter druge oblike razpolaganja s finančnim premoženjem občine določa Uredba o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 123/03, 140/06, 95/07, 55/09 – odl. US in 38/10 – ZUKN).

### 2. Letni program prodaje finančnega premoženja

#### Letni program prodaje finančnega premoženja - seznam finančnega premoženja

Pravna oseba	SEDANJE STANJE			NAMENJENO ZA	
	Knjigovodska vrednost (v EUR)	Delež (v %)	Število delnic oziroma nominalna vrednost	Delež za prodajo in drugo razpolaganje (v %)	Število delnic oziroma poslovni delež za prodajo in drugo
<b>SPV*</b>	7.500,00	100 %	7.500,00	100%	7.500,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.500,00</b>				

\*SPV predstavlja bodočo, novoustanovljeno družbo z omejeno odgovornostjo, ustanovljeno v postopku izčlenitve premoženja (*t.j.* dejavnosti upravljanja objektov) iz JP Komunala in prenosom tega premoženja na SPV, v skladu z določbami 624. do 637. člena v zvezi z desetim odstavkom 623. člena ZGD-1. Premoženje, ki bo predmet izčlenitve in prenosa (*t.j.* poslovna dejavnost upravljanja objektov, kot skupek pravic in obveznosti) bo edino premoženje SPV, zato bo knjigovodska vrednost poslovnega deleža v SPV enaka ocenjeni vrednosti premoženja, povečani za vrednost osnovnega kapitala SPV, ki bo 7.500 EUR.

Marko Funkl,  
župan Občine Hrastnik