

POROČILO O UPRAVLJANJU SKUPNE KOTLOVNICE MARKOVEC V KURILNI SEZONI 2022/2023

Pripravili:
Davor Kocjančič

Koper, 14.07.2023

KAZALO

1	UVOD	3
2	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA NA DAN 30.06.2023.....	4
2.1	ZALOGE	4
2.2	POSLOVNE TERJATVE.....	4
2.3	DENAR IN DENARNI USTREZNIKI	5
2.4	POSLOVNE OBVEZNOSTI.....	6
3	PODIZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA OBRAČUNSKO OBDOBJE KURILNE SEZONE 2022/2023	6
4	POSLOVANJE KURILNE SEZONE 2022/2023	7
4.1	MEDLETNO URAVNAVANJE AKONTACIJ – KONČNI PORACHUN	7
4.2	SPLOŠNO O POSLOVANJU V KURILNI SEZONI 2022/2023	7
4.3	PRIHODKI KURILNE SEZONE 2022/2023	7
4.3.1	Skupni prihodki kurilne sezone 2022/2023	7
4.3.2	Prihodki od akontacij kurilne sezone 2022/2023	8
4.3.3	Ostali prihodki kurilne sezone 2022/2023	8
4.3.4	Prikaz posameznih prihodkov poslovanja	8
4.4	STROŠKI IN ODHODKI KURILNE SEZONE 2022/2023	8
4.4.1	Variabilni strošek ogrevanja	9
4.4.2	Fiksni stroški ogrevanja	10
4.4.3	Prikaz posameznih stroškov poslovanja	10
4.5	OBRAČUN KURILNE SEZONE 2022/2023	11
4.6	SREDSTVA T.I. REZERVNEGA SKLADA	12
5	ODČITANA PORABA PO STAVBAH PRIKLJUČENIH NA SKUPNO KOTLOVNICO	12
6	NAČRTOVANJE INVESTICIJSKO VZDRŽEVALNIH DEL (PORABA IZ REZERVNEGA SKLADA)	14
6.1	OBNOVA TOPLOTNIH POSTAJ	14
7	ZAKLJUČEK	14

1 Uvod

V letu 2014 je družba Istrabenz plini d. o. o. postala upravnik skupne kotlovnice v lasti etažnih lastnikov. V Pogodbi o upravljanju skupne kotlovnice Markovec je določeno, da družba kot upravnik izvaja upravljanje kotlovnice v imenu in za račun etažnih lastnikov, v skladu z določili 68. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1). Prav tako je pogodbeni in zakonski zavezi upravnika, da vodi ločeno knjigovodstvo za upravljanje skupne kotlovnice in ločeno evidentira sredstva zbrana iz tega naslova tako, da je razviden njihov namen zbiranja in višina ter da se sredstva porabijo izključno za namene, za katere so zbrana.

2 Izkaz finančnega položaja na dan 30.06.2023

V tabeli št. 1 so prikazana sredstva in obveznosti v upravljanju na dan 30.06.2023 ter njihova primerjava z dnem 30.06.2022.

Tabela 1: Izkaz finančnega položaja na dan 30.06.2023

Zneski v € POSTAVKE	30.06.2023	30.06.2022
Nekratkoročna sredstva	0	0
Zaloge	0	0
Poslovne terjatve	18.918	19.093
Denar in denarni ustrezniki	585.461	210.043
Kratkoročna sredstva	604.379	229.135
Sredstva	604.379	229.135
Kapital	0	0
Nekratkoročne obveznosti	0	0
Prekoračitve na računu	-74	-162
Poslovne obveznosti	604.304	228.973
Kratkoročne obveznosti	604.379	229.135
Obveznosti	604.379	229.135
Skupaj kapital in obveznosti	604.379	229.135

2.1 Zaloge

Zaloge predstavljajo zalogo ekstra lahkega kurilnega olja v rezervoarjih v kotlovnici Markovec, ki je na začetku kurilne sezone znašala 54.470 litrov in ob zaključku kurilne sezone je znašala 54.470 litrov. Zaloga je vodena količinsko ne pa tudi vrednostno, saj je celotna nabava predstavljala strošek v kurilni sezoni, ko je bilo EL kurilno olje nabavljeno. Kurilno olje se je uporabljalo zgolj za potrebe izvajanja meritev dimnih plinov, sicer pa je kotlovnica obratovala na utekočinjen naftni plin. V kurilni sezoni 2022/2023 nismo uporabili kurilno olje za obratovanje kotlovnice.

2.2 Poslovne terjatve

Pretežni del poslovnih terjatev predstavljajo terjatve do etažnih lastnikov, katerih bruto stanje je na dan 30.06.2023 znašalo 23.619,99 €. Popravek vrednosti terjatev znaša 4.702,29 € in je sestavljen iz:

- popravka terjatev do dne 30.06.2021 v znesku 3.694,66 € (terjatve predane ob začetku upravljanja ter do 30.06.2022) in
- novo oblikovanega popravka terjatev (odhodek KS2022/2023) v znesku 1.007,63€. Gre za terjatve, katere niso bile poravnane do 30.06.2022.

Tabela 2: Izkaz poslovnih terjatev

Odprte terjatve na dan 30.06.2022	24.953,15
Zaračunane akontacije v KS 2022/2023 opomini	1.414.667,98
Zaračunane akontacije v KS 2022/2023 samo ak.	1.412.439,98
Odprte terjatve na dan 30.06.2023	23.619,99
Popravek terjatev	4.702,29

Odperte neplačane terjatve

Za obdobje kurilne sezone 2022/2023 (01.07.2022-30.06.2023) brez poročuna kurilne sezone 2021/2022 je na dan 30.6.2022 stanje neplačanih zapadlih terjatev 20.538,90 eur.

Zapadle terjatve iz KS 2022/2023 po dnevih zamude

- Do 30 dni: 10.450,77€
- Od 31-60 dni: 3.627,72€
- Od 61-90 dni: 1.826,40€
- Nad 91 dni: 4.634,01€

Skupaj: 20.538,9€

Stanje neplačanih terjatev na dan 30.06.2023 je:

PRENOS ODPRTIH POSTAVK NA DAN 24.04.2014	588,27
PORAČUN KS2013-2014	68,93
KURILNA SEZONA 2014-2015	454,12
KURILNA SEZONA 2015-2016	179,45
KURILNA SEZONA 2016-2017	100,33
KURILNA SEZONA 2017-2018	482,51
KURILNA SEZONA 2018-2019	573,03
KURILNA SEZONA 2019-2020	747,32
KURILNA SEZONA 2020-2021	471,26
KURILNA SEZONA 2021-2022	1.312,88
KURILNA SEZONA 2022-2023	20.538,90
OPOMIN	413,79
SKUPAJ ODPRTIH POSTAVK NA DAN 30.06.2023	25.930,79
NERAZPOREJEN PROMET - preplačila	2.310,80
SKUPAJ ODPRTIH POSTAVK NA DAN 30.06.2022	23.619,99

Na dan 30.06.2022 je bilo neplačanih postavk v tožbah v znesku 6.189,26 € ter ne toženih 19.741,53. eur.

2.3 Denar in denarni ustrezniki

Denar in denarni ustrezniki na dan 30.06.2023 znašajo 585.459,38 € in so sestavljeni iz sredstev:

- na ločenem računu št. 10100-0053178596 odprtem pri Banki Koper 585.459,38 €

2.4 Poslovne obveznosti

Pretežni del poslovnih obveznosti predstavljajo obveznosti do etažnih lastnikov za sredstva v upravljanju v višini 588.480,74€, ki so sestavljena iz:

- sredstev v upravljanju iz naslova prenesenega rezultata kurilnih sezon v višini 436.916,56€
- sredstev rezerviranih za poravnavo reklamiranih računov E3 iz KS21/22 v višini 24.415,90€
- sredstev amortizacijskega sklada v višini 127.148,29€.

Preostali del poslovnih obveznosti predstavljajo:

- obveznosti do dobaviteljev, ki še niso zapadle v višini 15.823,44€.

3 Podizkaz poslovnega izida za obračunsko obdobje kurilne sezone 2022/2023

Tabela 3: Podizkaz poslovnega izida za obračunsko obdobje kurilne sezone 2022/2023

NAZIV	ZNESEK - DEJANSKO STANJE	ZNESEK - PLAN	INDEKS realizacija/plan
Stroški materiala 599100	0,00	1.500,00	0%
Stroški električne energije 599120	17.557,00	29.000,00	61%
Stroški porabljene vode 599123	2.587,83	4.500,00	58%
Drugi stroški materiala 599170	395,82	400,00	99%
Poštni stroški 599210	882,09	1.000,00	88%
Telekomunikacije 599211	4.490,25	6.000,00	75%
Tekoče vzdrževanje 599220	56.644,08	55.000,00	103%
Bančne storitve 599251	2.524,82	3.000,00	84%
Zavarovalne premije - premoženje 599252	5.039,39	5.039,00	100%
Intelektualne storitve 599260	9.037,24	7.000,00	129%
Komuniciranje z javnostmi 599275	0,00	0,00	0%
Stroški delovanja kurilnega odbora 599282	6.597,68	12.000,00	55%
Stroški računalniških storitev 599295	20.273,29	19.000,00	107%
Stroški drugih storitev 599296	1.254,10	1.500,00	84%
Strošek upravljanja 599297	125.301,04	125.301,02	100%
Takse in sodni stroški 599299	700,00	800,00	88%
Stroški, odhodki preteklih kurilnih 599320	0,00	0,00	0%
Slabitev terjatev 599300	1.007,63	2.000,00	50%
SKUPAJ STROŠKI	254.292,26	273.040,02	93,1
RAZLIKA	18.747,76		

* V omenjenem podizkazu niso posebej prikazana t.i. sredstva rezervnega sklada oziroma amortizacijskih sredstev

4 Poslovanje kurilne sezone 2022/2023

4.1 Medletno uravnavanje akontacij – končni poračun

Obračunsko obdobje kurilne sezone 2022/2023 je trajalo od 1. julija 2022 in do 30. junija 2023.

Akontacije so se v času sezone ogrevanja uravnavale glede na periodične odčitane porabe stavb in posameznih delov znotraj stavb.

Ogrevanje v kurilni sezoni 2022/2023 se je začelo 8.11.2022 in zaključilo 20.04.2023.

Kotlovnica je v tem času obratovala 164 dni in je bilo proizvedeno 7.002.600 kWh

V toplotnih postajah je bilo predano 6.450.850 kWh toplote, kar je za 13,3 % manj kot v pretekli kurilni sezoni, ko je bilo predano 7.432.150 kWh.

Po sprejetju tega poročila se bo opravil končni obračun v skladu z zakonodajo.

4.2 Splošno o poslovanju v kurilni sezoni 2022/2023

V tabeli 4 so prikazani splošni podatki kurilne sezone kotlovnice Markovec, zaloga goriva pred in po kurilni sezoni ter kvadrature ogrevalne površine.

Tabela 4: Splošni podatki kurilnih sezon

KOTLOVNICA MARKOVEC	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Predana toplotna energija v podpostajah	6.426.090 kWh	6.201.085 kWh	6.638.046 kWh	7.430.348 kWh	6.589.845 kWh	6.724.740 kWh	8.082.160 kWh	7.432.510 kWh	6.450.850 kWh
Skupna ogrevalna površina	132.272,93 m ²	Fik. 132.427,07 m ² Var. 132.319,56 m ²	Fik. 132.427,07 m ² Var. 132.319,56 m ²	Fik. 132.427,07 m ² Var. 132.319,56 m ²	Fik. 132.422,54 m ² Var. 132.342,62 m ²	Fik. 132.422,54 m ² Var. 132.342,62 m ²	Fik. 132.422,54 m ² Var. 132.342,62 m ²	Fik. 132.392,99 m ² Var. 132.313,07 m ²	Fik. 132.392,99 m ² Var. 132.313,07 m ²
Število stanovanj	2.134	2.134	2.134	2.134	2.134	2.134	2.134	2.134	2.134
Zaloga goriva	17.446l	172.630l	77.310l	74.070l	74.070l	74.070l	74.070l	54.470l	54.470l

4.3 Prihodki kurilne sezone 2022/2023

4.3.1 Skupni prihodki kurilne sezone 2022/2023

V tabeli 5 so prikazani planirani in dejanski prihodki kurilne sezone 2022/2023, ki so evidentirani v podizkazu poslovnega izida.

Tabela 5: Prikaz prihodkov v k.s. 2022/2023

	PLANIRAN letni prihodki	DEJANSKI letni prihodki	INDEKS realizacija/plan
Akontacije ogrevanja 2022-2023	1.412.440,02	1.412.439,95	100,00
Prihodki od izterjave	0,00	2.813,60	-
Prihodki od izterjave odpisanih terj.	0,00	1.117,49	-
Drugi poslovni prihodki	0,00	2.228,00	-
Presežek prenos v 2021/2022	0,00	0,00	-
Finančni prihodki	0,00	0,00	-
Zamudne obresti izterjava	0,00	926,67	-
Skupaj prihodki	1.412.440,02	1.419.525,71	100,50

4.3.2 Prihodki od akontacij kurilne sezone 2022/2023

Akontacije ogrevanja v skupni višini 1.412.439,98 € zajemajo prihodke iz naslova izdanih akontacij v obdobju 07/2022 do 06/2023. V tabeli 6 je prikazana njihova razdelitev na fiksni in variabilni del ter primerjava s planiranimi vrednostmi.

Tabela 6: Planirani in dejanski prihodki od akontacij k.s. 2022/2023

	PLANIRAN letni prihodki od akontacij	DEJANSKI letni prihodki od akontacij	INDEKS realizacija/plan
Od tega za variabilni del - gorivo	1.078.400,00	1.078.399,93	100,00
Od tega za fiksni del	208.739,00	208.739,02	100,00
Prerazdeljen strošek upravljanja	125.301,02	125.301,03	100,00
Skupaj akontacije ogrevanja 07/2022-06/2023	1.412.440,02	1.412.439,98	100,00

Povprečna mesečna planirana akontacija za fiksni del je znašala 0,131359 €/m² ogrevalne površine. Dejanski prihodek za fiksni del je znašal 0,131359 €/m² ogrevalne površine na mesec (povprečje za 12 mesecev).

4.3.3 Ostali prihodki kurilne sezone 2022/2023

Prihodki od izterjave v skupni višini 2.813,60 € zajemajo prihodke od sredstev prejetih v izvršilnih in sodnih postopkih, za katere ni bilo vzpostavljenih terjatev v otvoritvenem stanju.

Prihodki od izterjanih odpisanih terjatev predstavljajo prihodke od prejetega plačila v 1.117,49€.

Drugi poslovni prihodki v višini 2.228,00 € zajemajo prihodke od zaračunanih stroškov opominov etažnim lastnikom. Drugi finančni prihodek v višini 0,00 eur.

Prihodki od zamudnih obresti iz naslova izterjave v skupni višini 926,67 € zajemajo prihodke od obresti prejetih v izvršilnih in sodnih postopkih, za katere ni bilo vzpostavljenih terjatev v otvoritvenem stanju.

4.3.4 Prikaz posameznih prihodkov poslovanja

Analitična evidenca prihodkov je zajeta v najeti programski opremi iMagine in je na vpogled na sedežu upravnika.

4.4 Stroški in odhodki kurilne sezone 2022/2023

Zaradi obračuna po dejanski porabi smo ločili stroške poslovanja na:

- variabilne stroške, ki se poračunajo glede na dejansko odčitano porabo na merilnikih,
- fiksne stroške poslovanja kotlovnice, ki bremenijo uporabnike ogrevanja po m² ogrevalne površine,
- prerazdeljen strošek upravljanja, ki bremeni uporabnika ogrevanja po m² ogrevalne površine.
- Računi poslovanja Kotlovnice Markovec so bili na vpogled celotno kurilno sezoni in predstavniki kurilnega odbora so jih redno pregledovali.

Tabela 7: Planirani in dejanski variabilni in fiksni stroški 2022/2023

	PLANIRAN letni strošek	DEJANSKI letni strošek	DEJANSKI strošek na m2 letno
Variabilni stroški	1.078.400 €	779.607 €	-
Fiksni stroški	208.739 €	189.991,22	1,4347
Prerazdeljen strošek upravljanja	125.301,02 €	125.301,04	0,9462
SKUPAJ VSI STROŠKI (VARIABILNI IN FIKSNI DEL)	1.412.440,02	1.094.899,30	8,27

4.4.1 Variabilni strošek ogrevanja

4.4.1.1 Prevezeta toplota

V kurilni sezoni 2022/2023 je bilo od dobavitelja toplote prevzetih 7002,6 MWh toplote proizvedene s z gorilnikoma na kotlu 1 in 3.

Tabela 8: Temperaturni primanjkljaj kapitanija Koper – vir ARSO

Leto	Tprim12	Tprim15	Začetek_KS	Konec_KS	Traj_KS	Tpres18	Tpres21	Tpres23
2014	1169	1250	17.11.2013	29.03.2014	133	592	232	91
2015	1576	1445	30.10.2014	23.04.2015	176	857	483	294
2016	1576	1553	22.10.2015	30.03.2016	161	744	392	217
2017	1746	1707	13.10.2016	25.04.2017	195	773	425	233
2018	1743	1637	02.11.2017	10.04.2018	160	871	437	226
2019	1668	1585	17.11.2018	10.05.2019	175	808	461	268
2020	1490	1405	09.11.2019	06.04.2020	150	722	352	176
2021	1802	1737	09.11.2020	23.04.2021	166	729	391	219
2022	1918	1780	27.10.2021	16.04.2022	172	406	226	125
2023	1568	1470	21.11.2022	18.04.2022	149	256	114	48

Podatki v tabeli:

Leto - leto konca sezone (npr. 2009 za kurilno sezono 2008/2009)

Tprim12 - temperaturni primanjkljaj (°C) pri pragu 12 °C

Tprim15 - temperaturni primanjkljaj (°C) pri pragu 15 °C

Začetek_KS - datum začetka kurilne sezone

Konec_KS - datum konca kurilne sezone

Traj_KS - trajanje kurilne sezone v dneh

Tpres18 - temperaturni presežek pri pragu 18 °C (°C)

Tpres21 - temperaturni presežek pri pragu 21 °C (°C)

Tpres23 - temperaturni presežek pri pragu 23 °C (°C)

4.4.1.2 Dejanski strošek ogrevanja kurilne sezone 2022/2023

Tabela 9: Planirani in dejanski variabilni stroški 2022/2023

VARIABILNI DEL	Obračunan letni strošek	Dejanski letni strošek	Razlika
Toplota	1.078.400,00 €	779.607,04 €	298.792,96 €
VARIABILNI STROŠEK SKUPAJ	1.078.400,00 €	779.607,04 €	298.792,96 €

Variabilne stroške predstavljata stroška predane toplote iz kotla št. 3 in kotla št 1.

Variabilni strošek je za sezono 2022/2023 znašal 779.607,04 €. Dnevno smo preverjali porabo energije in ceno ELKO.

V kurilni sezoni 2022/2023 se obračuna dejanski strošek prevzete toplote.

Razlika med stroški in zaračunanimi prihodki za variabilni del v kurilni sezoni 2022/2023, znaša v minus 298.792,96 eur.

4.4.2 Fiksni stroški ogrevanja

V tabeli 10 so prikazani fiksni stroški, ki se obračunajo po m² ogrevane površine. To so stroški porabe vode in električne energije, potrošnega materiala, stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja ter vlaganj, stroški zavarovanj, izterjave in odvetniških storitev, stroški upravljanja po pogodbi, delovanja kurilnega odbora in drugi nujni stroški za redno delovanje kotlovnice, zbrana amortizacijska sredstva (t.i. rezervni sklad za kotlovnico) ter zakonsko predpisane dajatve.

Za kurilno sezono 2022/2023 je bilo planiranih stroškov višini 334.040,02 €:

- fiksnih stroškov v višini 208.739,00 €, z vključenimi amortizacijskimi sredstvi v višini 61.000 €,
- stroškov za upravljanje kotlovnice v višini 125.301,02 €.

V kurilni sezoni 2022/2023 je dejansko nastalih stroškov v višini 315.292,26 €:

- fiksni stroškov v višini 189.991,22 €, ki vključujejo 127.731,59 € raznih fiksnih stroškov, 61.000,00 € amortizacijskih sredstev, 1.007,63 € stroškov slabitev terjatev,
- preračunjen strošek upravljanja v višini 125.301,04 €.

Tabela 10: Planirani in dejanski fiksni stroški kurilne sezone 2022/2023

NAZIV	ZNESEK - DEJANSKO STANJE	ZNESEK - PLAN	INDEKS realizacija/plan
Stroški materiala 599100	0,00	1.500,00	0%
Stroški električne energije 599120	17.557,00	29.000,00	61%
Stroški porabljene vode 599123	2.587,83	4.500,00	58%
Drugi stroški materiala 599170	395,82	400,00	99%
Poštni stroški 599210	882,09	1.000,00	88%
Telekomunikacije 599211	4.490,25	6.000,00	75%
Tekoče vzdrževanje 599220	56.644,08	55.000,00	103%
Bančne storitve 599251	2.524,82	3.000,00	84%
Zavarovalne premije - premoženje 599252	5.039,39	5.039,00	100%
Intelektualne storitve 599260	9.037,24	7.000,00	129%
Komuniciranje z javnostmi 599275	0,00	0,00	0%
Stroški delovanja kurilnega odbora 599282	6.597,68	12.000,00	55%
Stroški računalniških storitev 599295	20.273,29	19.000,00	107%
Stroški drugih storitev 599296	1.254,10	1.500,00	84%
Strošek upravljanja 599297	125.301,04	125.301,02	100%
Takse in sodni stroški 599299	700,00	800,00	88%
Stroški, odhodki preteklih kurilnih 599320	0,00	0,00	0%
Slabitev terjatev 599300	1.007,63	2.000,00	50%
T.I. Amortizacijska sredstva	61.000,00	61.000,00	100%
SKUPAJ STROŠKI	315.292,26	334.040,02	0,0
RAZLIKA	18.747,76		

4.4.3 Prikaz posameznih stroškov poslovanja

Analitična evidenca stroškov je zajeta v programski opremi upravnika in na vpogled v mapi skupne kotlovnice Markovec. Računi so bili na vpogled celotno kurilno sezono.

4.5 Obračun kurilne sezone 2022/2023

Tabela 11: Rezultat kurilne sezone 2022/2023 samo prihodke

Kurilna sezona 2022/2023	Realizacija k.s. 2022/2023
Skupaj prihodki	1.419.525,74
od tega prihodki variabilni del	1.078.399,93
od tega prihodki fiksni del	208.739,02
od tega prihodki za upravljanje	125.301,03
od tega ostali prihodki	7.085,76
Skupaj stroški in odhodki	1.032.891,67
od tega variabilni del	779.607,04
od tega fiksni del (brez am. sredstev in slab.terjatev)	127.983,59
od tega prerazdeljen strošek upravljanja	125.301,04
stroški preteklih kurilnih sezon	0,00
Rezultat KS 2022/2023 (prihodki - odhodki)	386.634,07
Slabitev terjatev	1.007,63
Dejanski rezultat KS 2022/2023	385.626,44
Prenos na postavko amortizacijska sredstva	61.000,00
Dejanski rezultat KS 2022/2023(z vključenim prenosom na Am. sr)	324.626,44

Iz tabele 11 je razvidno, da so skupni prihodki v KS 2022/2023 izkazani v podizkazu poslovnega izida znašali skupaj 1.419.525,74 € medtem, ko so skupni stroški in odhodki kurilne sezone 2022/2023 znašali 1.032.891,67 €. Razlika med prihodki in odhodki je 386.634,07 € več prihodkov. Razliko med prihodki in odhodki smo zmanjšali za slabitev terjatev v vrednosti 1.007,63 €. Skladno s potrjenim planom kurilne sezone 2022/2023 se med amortizacijska sredstva (rezervni sklad) razporedi 61.000 €, tako da dejanski presežek kurilne sezone 2022/2023 znaša 324.626,44 €.

Presežek na dan 30.06.2023 v celoti znaša 324.626,44 €, sestavljen je iz:

1. variabilni del: presežek 298.792,89 €,
2. fiksni del: presežek 25.833,55 €,

Upravnik Istrabenz plini d.o.o. na podlagi mnenja ožjega vodstva Kurilnega odbora predlaga, da:

- se preplačilo v variabilnem delu v višini 298.792,89 € v celoti poračuna pri poročanju,
- se preplačilo v fiksnem delu v višini 25.833,55 € prenese v rezervni sklad.

4.6 Sredstva t.i. rezervnega sklada

Na dan 30.06.2022 so amortizacijska sredstva skupne kotlovnice znašala 78.491,13 €.

Na podlagi sklepa Kurilnega odbora se je presežek iz kurilne sezone 2021/2022 v znesku 9483,19 € prenesel v rezervni sklad. V kurilni sezoni 2022/2023 so bila planirana vplačila v rezervni sklad v višini 61.000,00 €, ki so bila tudi dejansko prenesena iz realiziranega rezultata kurilne sezone. V kurilni sezoni 2022/2023 je bilo porabljenih 21.826,03 eur amortizacijskih sredstev.

Tabela 12: Pregled gibanja amortizacijskih sredstev v upravljanju

stanje amortizacijskih sredstev na dan 30.06.2022	78.491,13
pr. presežka izKS21/22 v rez.sklad sklep 1.8.2022	9.483,19
povečanje amort. Sredstev k.s. 2022/2023	61.000,00
poraba v ks.s. 2022/2023	21.826,03
stanje amortizacijskih sredstev na dan 30.06.2023	127.148,29

Na dan 30.06.2022 amortizacijska sredstva skupne kotlovnice znašajo 127.148,29 €.

5 Odčitana poraba po stavbah priključenih na skupno kotlovnico

Tabela prikazuje odčitane porabe v kWh za kurilno sezono 2022/2023 po posameznih toplotnih postajah. Na podlagi preračunane porabe v kWh na števcih posameznih toplotnih postaj na m² ogrevalne površine je prikazana povprečna poraba toplote v kWh/m² toplotne postaje za kurilno sezono 2022/2023.

Tabela 13: Porabe stavb

TOPL. POST.	KVADRATURA	ODČITEK 01.07.2022	ODČITEK 21.04.2023	PORABA v kWh	% PORABA	PORABA/m ²
Vrtec	1.679,00	0	0	0	0,0000	0,0000
Šola	6.088,60	16.390	23.730	7.340	0,1138	1,2055
Kvedrova 16	1.485,13	51.710	97.610	45.900	0,7115	30,9064
Kvedrova 3	1.234,81	50.390	94.260	43.870	0,6801	35,5277
Krožna ulica 2	2.256,63	97.050	175.250	78.200	1,2122	34,6534
Kvedrova 14	1.475,23	66.660	130.090	63.430	0,9833	42,9967
C. na Markovec 63	1.570,64	71.050	134.760	63.710	0,9876	40,5631
Krožna ulica 10	2.257,81	103.080	187.440	84.360	1,3077	37,3636
Kvedrova 5	1.318,67	62.920	117.040	54.120	0,8390	41,0414
C. na Markovec 47	1.453,43	69.680	132.880	63.200	0,9797	43,4833
Ul. Vena Pilon 5	2.525,84	675.540	779.740	104.200	1,6153	41,2536
Ul. Vena Pilon 7	2.524,02	687.700	787.540	99.840	1,5477	39,5559
Krožna ulica 4	2.258,53	110.350	209.410	99.060	1,5356	43,8604
Krožna ulica 8	2.526,25	125.050	225.650	100.600	1,5595	39,8219
Kvedrova 2	1.256,56	62.480	113.140	50.660	0,7853	40,3164
Kvedrova 12	1.476,91	74.230	140.700	66.470	1,0304	45,0061
Krožna ulica 12	2.018,66	103.240	182.090	78.850	1,2223	39,0606
Kvedrova 10	1.262,22	66.020	126.070	60.050	0,9309	47,5749
Ul. Sergeja Mašere 7	1.707,88	90.610	170.920	80.310	1,2450	47,0232
Ul. Sergeja Mašere 5	1.562,62	83.870	165.150	81.280	1,2600	52,0152
C. na Markovec 61	1.570,88	85.840	166.460	80.620	1,2498	51,3216
Kvedrova 7	1.355,65	74.170	139.460	65.290	1,0121	48,1614
C. na Markovec 55	1.674,73	91.650	174.780	83.130	1,2887	49,6379
Bernetičeva 22	3.411,96	1.113.890	1.281.510	167.620	2,5984	49,1272
Kvedrova 8	1.242,78	69.660	134.570	64.910	1,0062	52,2297
Kvedrova 9	1.309,56	73.470	139.390	65.920	1,0219	50,3375
C. na Markovec 59	1.446,90	81.300	153.420	72.120	1,1180	49,8445
Ul. Vena Pilon 12	2.601,05	819.080	939.580	120.500	1,8680	46,3274
Ul. Vena Pilon 16	2.617,26	841.150	963.980	122.830	1,9041	46,9308
Ul. Vena Pilon 6	1.645,20	93.940	176.490	82.550	1,2797	50,1763
Ul. Vena Pilon 4	1.459,16	83.360	157.630	74.270	1,1513	50,8991
Bernetičeva 16	2.945,08	1.002.890	1.151.370	148.480	2,3017	50,4163
Kozlovičeva 1	3.072,07	178.000	333.420	155.420	2,4093	50,5913
Krožna ulica 6	2.240,33	129.930	242.580	112.650	1,7463	50,2828
Ul. Sergeja Mašere 1	1.562,25	91.000	168.770	77.770	1,2056	49,7808
C. na Markovec 14	1.618,70	95.750	175.560	79.810	1,2372	49,3050
Ul. Vena Pilon 14	2.612,39	894.920	1.020.980	126.060	1,9542	48,2547
Bernetičeva 8	2.449,46	147.720	284.050	136.330	2,1134	55,6572
Ul. Sergeja Mašere 9	1.691,69	102.030	176.350	74.320	1,1521	43,9324
C. na Markovec 12	1.496,03	90.850	177.050	86.200	1,3363	57,6192
Kvedrova 6	1.287,57	79.030	147.060	68.030	1,0546	52,8360
C. na Markovec 51	1.559,63	97.310	164.520	67.210	1,0419	43,0936
Ul. Vena Pilon 10	1.423,60	89.570	171.200	81.630	1,2654	57,3405
C. na Markovec 53	1.703,36	108.070	202.990	94.920	1,4714	55,7252
Kozlovičeva 27	4.811,89	306.090	609.600	303.510	4,7050	63,0750
Ul. Vena Pilon 2	1.400,04	89.350	162.750	73.400	1,1378	52,4271
C. na Markovec 65	1.806,74	115.500	215.890	100.390	1,5562	55,5642
Kvedrova 4	1.260,16	80.940	150.340	69.400	1,0758	55,0724
Ul. Vena Pilon 18	2.616,39	930.870	1.058.930	128.060	1,9852	48,9453
Ul. Sergeja Mašere 3	1.613,63	104.640	196.320	91.680	1,4212	56,8160
C. na Markovec 16	1.402,97	91.200	171.840	80.640	1,2501	57,4781
Ul. Vena Pilon 8	1.572,67	102.740	193.530	90.790	1,4074	57,7298
Bernetičeva 4	2.440,66	159.510	297.970	138.460	2,1464	56,7306
Beblerjeva 14	2.640,60	1.011.730	1.162.120	150.390	2,3313	56,9530
C. na Markovec 18	1.405,15	92.790	175.840	83.050	1,2874	59,1040
C. na Markovec 49	1.673,16	110.600	189.220	78.620	1,2188	46,9889
Kozlovičeva 7	2.346,89	156.120	298.860	142.740	2,2127	60,8209
Kvedrova 1	1.288,99	86.020	160.720	74.700	1,1580	57,9524
C. na Markovec 57	1.445,51	97.470	185.610	88.140	1,3663	60,9750
Kraljeva 17	1.634,38	111.620	209.550	97.930	1,5181	59,9187
Kvedrova 11	1.317,54	90.860	171.580	80.720	1,2513	61,2657
Kraljeva 19	1.423,61	104.670	197.880	93.210	1,4449	65,4744
Beblerjeva 6	4.805,07	370.540	697.400	326.860	5,0669	68,0240
Kozlovičeva 15	4.917,00	1.501.900	1.840.420	338.520	5,2477	68,8469
Beblerjeva 3	2.553,29	207.100	392.700	185.600	2,8771	72,6905
SKUPAJ	132.313,07			6.450.850	POVPREČJE na m²	48,7544

Iz tabele je razvidno, da znaša povprečna poraba v kurilni sezoni 2022/2023 48,7544 kWh/m². Najnižjo porabo na m² ogrevalne površine smo med stanovanjskimi in poslovno stanovanjskimi stavbami (brez vrta in šole) zabeležili v toplotni postaji objekta Kvedrova 16 (30,9064 kWh/m²), najvišjo pa v toplotni postaji Beblerjeva 3 (72,6905 kWh/m²).

6 Načrtovanje investicijsko vzdrževalnih del (poraba iz rezervnega sklada)

6.1 Obnova toplotnih postaj

V kurilni sezoni 22/23 smo nabavili regulatorje toplotnih postaj, ki bodo do konca montirani do začetka kurilne sezone 23/24 v sledečih toplotnih postajah:

- Kozlovičeva 1, 7, 15, 27
- Beblerjeva 14
- Bernetičeva 4, 8, 16

7 Zaključek

Kurilno sezono 2022/2023 smo končali s presežkom v višini 324.626,44 €. Skupni presežek na dan 30.06.2023 znaša 324.626,44 €.

Presežek na dan 30.06.2023 v celoti znaša 324.626,44 €, sestavljen je iz:

1. variabilni del: presežek 298.792,89 €,
2. fiksni del: presežek 25.833,55 €,

Kurilna sezona 2022/2023	Realizacija k.s. 2022/2023
Skupaj prihodki	1.419.525,74
od tega prihodki variabilni del	1.078.399,93
od tega prihodki fiksni del	208.739,02
od tega prihodki za upravljanje	125.301,03
od tega ostali prihodki	7.085,76
Skupaj stroški in odhodki	1.032.891,67
od tega variabilni del	779.607,04
od tega fiksni del (brez am. sredstev in slab. terjatev)	127.983,59
od tega prerazdeljen strošek upravljanja	125.301,04
stroški preteklih kurilnih sezon	0,00
Rezultat KS 2022/2023 (prihodki - odhodki)	386.634,07
Slabitev terjatev	1.007,63
Dejanski rezultat KS 2022/2023	385.626,44
Prenos na postavko amortizacijska sredstva	61.000,00
Dejanski rezultat KS 2022/2023 (z vključenim prenosom na Am. sr)	324.626,44

Upravnik Istrabenz plini d.o.o. predlaga, da:

- se preplačilo v variabilnem delu v višini 298.792,89 € vrne etažnim lastnikom v skladu z deležem porabe,
- se preplačilo v fiksni delu v višini 25.833,55 € prenese v rezervni sklad,
- 24.451,90 eur še vedno zadrži kot nerazporejeno do rešitve reklamacij E3 d.o.o. oziroma zastaranja dne 31.12.2023.