

POROČILO UPRAVNIKA

POSLOVNO LETO: 2019

OBJEKT: CENTER LIPA, CELOVŠKA CESTA 264, LJUBLJANA

A) OSNOVNO POROČILO

Osnovno poročilo je pripravljeno v skladu s *Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb* (Ur.l. RS št. 108/2004 in Ur.l. RS, št. 87/11) in je oblikovano po naslednjih sklopih: organizacijsko-administrativna opravila, tehnično-strokovna opravila, finančno-računovodska in knjigovodska opravila ter pravno-premoženjska opravila. V nadaljevanju osnovnega poročila so dodatne razlage, ki bolj natančno obravnavajo in specificirajo posamezne segmente v skladu z navodili upravnega odbora stavbe.

a) Organizacijsko-administrativna opravila

1. Stanje posameznih delov in skupnih prostorov objekta

Število sob/enot (456) se v letu 2019 ni spremenilo. V celotnem letu je bilo 21 sprememb lastništva. Skupno število solastnikov v času pisanja tega poročila je bilo 348.

2. Zbiranje, vodenje in obdelovanje podatkov

Pri spremembah lastništva se je večina ravnala v skladu z določili pogodbe o urejanju razmerij med solastniki objekta in v teh primerih ni bilo posebnih težav z zbiranjem podatkov in vodenjem evidenc. Predpisana evidenca lastništva ni popolna, ker nekateri lastniki niso dostavili kopij overjene kupoprodajne pogodbe. Nekateri si ne priskrbijo kopije overjene pogodbe pred vložitvijo v zemljiško knjigo in so potem težave, ko je potrebno dokazovati lastništvo v času, ko se čaka na vpis v zemljiško knjigo in na sklep sodišča o izvršenem vpisu.

Pri prijavi in odjavi uporabnikov sob na recepciji se stanje tudi v letu 2019 ni bistveno spremenilo. Še vedno je precej uporabnikov, ki niso prijavljeni na recepciji in to seveda povzroča težave pri komuniciranju, razdeljevanju pošte, pri usmerjanju obiskovalcev kot tudi pri intervencijah upravnih organov, predvsem upravne enote, sodišča in policije. Prav tako nastopajo težave zaradi tistih lastnikov in uporabnikov, ki po izselitvi iz objekta niso uredili spremembe bivališča.

3. Sklepi in izvrševanje sprejetih sklepov v poslovnem letu

Sklepi 25. zboru lastnikov so bili v glavnem ugotovitvenega pomena. Investicijsko vzdrževanje in večja vzdrževalna dela so potekala na podlagi sklepov upravnega odbora in po na upravnem odboru dogovorjenem vrstnem redu.

Glavnina sklepov je realizirana v dogovorjenem roku, nekateri z zamudo, nekaj pa jih je ostalo iz opravičenih razlogov nerealiziranih. Realizacija sklepov upravnega odbora stavbe v letu 2019 je razvidna iz poročila UO.

4. Inšpekcijsko nadzorstvo in odločbe

V letu 2019 ni bila izdana nobena inšpekcijska odločba.

b) Tehnično-strokovna opravila

1. Sprejetje in izvajanje sprejetega načrta vzdrževanja stavbe v poslovnem letu

Program investicij in investicijskega vzdrževanja je bil sprejet na 25. zboru lastnikov. Od investicijskih in pomembnejših vzdrževalnih del na skupnih prostorih in napravah objekta so realizirane naslednje pomembnejše naloge:

Ureditev varnostne razsvetljave, rekonstrukcija električnega napajanja v objektu, ureditev električnega napajanja za poslovne prostore v pritličju in kleti, obnova hidroizolacije na ravni strehi nad poslovnimi prostori v pritličju - nad stopniščem Vegiway/Cognitas, obnova dela hidroizolacije na glavni strehi,

montaža požarnih vrat na hodnikih, montaža drsnih vrat izhod na Devovo, pleskanje hodnikov in stopnišča stavbe, popravilo dvigal v skladu z novimi evropskimi direktivami in standardi, nabava strežnika in konfiguracija sistema LAN za odčitavanje porabe električne energije ter PID projekt varnostne razsvetljave.

Pregled vseh opravljenih investicijskih in vzdrževalnih del v letu 2019 in porabljenih sredstev zanje je podan na 7. in 8. strani tega poročila.

2. Izvajanje storitev za obratovanje stavbe

Skladno s pogodbo o upravljanju in sklepov upravnega odbora je upravnik zagotavljal hišnika-vzdrževalca za skupne prostore in naprave, osnovne storitve recepcije od 7. do 19. ure, vzdrževanje okolice in čiščenje hodnikov.

3. Izvajanje rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti

Redna vzdrževalna dela so opravljena v skladu z veljavnimi predpisi s strani ustreznih servisov ter po dejanskih potrebah, ki so jih narekovale dejanske razmere in okvare na prostorih in napravah. Posamezen mesečni strošek na enoto, na površino ali na osebo (odvisno od določil pravilnika o upravljanju) je bil razviden iz položnic oz. iz prilog k položnicam in računom. Preglednica vseh teh del s celotno višino posameznih stroškov je bila izobešena na oglasni deski vsak mesec po obračunu in razdelitvi stroškov. Zbirni letni zneski posameznih stroškov so podani na 8. strani tega poročila.

4. Izvajanje intervencijskih del

Večjih intervencijskih posegov v letu 2019 ni bilo.

c) Finančno-računovodska in knjigovodska opravila

1. Obračun stroškov

Glavnina dela na tem področju se je nanašala na sprejem in plačila računov dobaviteljev oz. izvajalcev del, razdeljevanje stroškov, izstavljanje položnic in računov za stroške, vodenje vseh potrebnih evidenc ter knjiženje vseh knjigovodskih dogodkov v skladu z veljavnimi predpisi.

Obračuni in razdeljevanje stroškov so potekali v skladu z veljavnimi ključi razdeljevanja. Mesečni razdelilniki stroškov so bili izobešeni na oglasni deski in so ostali izobešeni do naslednjega obračuna, potem pa so arhivirani v posebno mapo na recepciji in so tam na razpolago za vpogled lastnikom. Prav tako so na recepciji v posebni mapi na vpogled preglednice rednih mesečnih popisov vodomerov iz katerih je razvidna dejanska poraba mrzle in tople vode, ki je podlaga za obračun.

Položnice in računi so bili izdani okrog osmega v mesecu v odvisnosti od časa prejema vseh računov dobaviteljev, kar je pogoj za začetek obračuna. Razen tega, da je nekatere dobavitelje bilo potrebno večkrat prositi, da nam zaradi pravočasnega obračuna pošljejo mesečne račune po telefaksu ali elektronski pošti, drugih problemov z dobavitelji v letu 2019 ni bilo.

2. Stanje plačil in neplačanih obveznosti lastnikov

Težave pri rednem plačevanju stroškov s strani lastnikov oz. uporabnikov sob so prisotne, vendar so se znižale. Z doslednim opominjanjem, tako z obveznimi opomini upravnika in z dodatnimi opomini preko odvetnika, pa tudi z vlaganjem izvršb na sodišču, je vendarle doseženo, da velika večina lastnikov oz. uporabnikov, ob večjih ali manjših zamudah, plačuje svoje obveznosti.

Poleg velikega števila opominov, je bilo v letu 2019 vloženih 6 novih izvršb za sodno izterjavo obratovalnih stroškov in rezervnega sklada v skupni višini 3.729,32 €. Štiri izvršbe vložene v letu 2019 so bile med tem tudi v celoti plačane.

V primerih, ko so bile obveznosti po vloženih izvršbah v celoti plačane, so opravljeni umiki izvršb, sodni postopki pa so bili ustavljeni.

Neplačani obratovalni stroški za sobe od leta 1994 naprej znašajo 7.770,90 €. Neplačani obratovalni stroški samo za leto 2019 so znašali 2.292,80 €. Glede na stanje iz poročila za leto 2018, se lahko ugotovi, da se je skupni dolg v letu 2019 zvišal 23 % (iz 6.307,64 € na 7.770,90 €), prav tako se je zvišalo tudi število dolžnikov (iz 9 na 12). Letni dolg pa se je povečal za 11,5 % (iz 2.056,15 na 2.292,80 €)

Ob koncu leta 2019 je bilo še 16 odprtih oz. nerešenih sodnih postopkov.

Pregled dolžnikov in njihovega dolga s komentarjem je priloga I k temu poročilu.

3. Stanje plačil in neplačanih obveznosti najemnikov skupnih prostorov

Upravnik je uspel na novo oddati poslovne prostore v objektu Center Lipa, ki so bili več let neoddati (največji prostor bivše restavracije, lokali pritličju), uspel pa je oddati tudi bivšo kuhinjo, ki je po odpovedi najemnika Vegiway postala prazna. Glede na večje število najemnikov je statistično obstajala nevarnost povečanja števila dolžnikov v primerjavi z letom 2018, a temu ni tako, saj je upravnik v nasprotju s statistiko uspel število dolžnikov zmanjšati. Povečuje se torej dohodek od najemnin, zmanjšujejo se skupni stroški kot tudi strošek stavbnega prispevka, na dan pisanja tega poročila pa imamo le dva dolžnika in sicer Minerva butik, ki dolguje še 337,39 EUR in ZG International, ki dolguje 375,99 EUR. Slednji ima pravzaprav nižji dolg, saj se mu ob izstavitvi računa najemnina zaračuna za 6 mesecev v naprej.

Z najemniki prostorov za bazne postaje mobilne telefonije tudi v letu 2019 ni bilo težav.

4. Škode na skupnih prostorih in napravah, ki se krijejo iz naslova zavarovalne police

V letu 2019 je upravnik podal zavarovalnici 6 prijav za povrnitev škode v skupni višini 1.868,78 €. Zahtevki so bili plačani.

5. Stanje sredstev rezervnega sklada, poraba sredstev rezervnega sklada in zadolževanje.

Stanje sredstev na računu rezervnega sklada dne 31.12.2019 je bilo 17.111,19 €. Pregled zbiranja in porabe teh sredstev je razvidno iz poročila na strani št. 7. Zadolževanja v breme rezervnega sklada ni bilo.

d) Pravno-premoženjska opravila

1. Zastopanje lastnikov v upravnih in sodnih postopkih.

Glede zastopanja v sodnih postopkih se je glavna dela nanašala na zastopanje v izvršilnih postopkih in pravnih ter na vlaganje novih izvršb zoper neplačnike stroškov.

2. Izdana dovoljenja in soglasja Geodetske uprave RS v geodetskih postopkih v zvezi z stavbo in zemljiščem:

Pridobivanja dovoljenj in soglasij v letu 2019 ni bilo.

3. Posredovanje dokumentacije stanovanjski inšpekciji, upravnim organom, odvetnikom in sodiščem

V primeru, ko je bila vložena izvršba zaradi neplačanih stroškov, so odvetniku in sodišču posredovani podatki o dolžniku. Večkrat je podan odgovor upravnim organom predvsem upravni enoti Ljubljana, glede bivanja oz. ugotavljanja bivališča nekdanjih ali sedanjih uporabnikov enot na podlagi evidenc upravnika.

OPOZORILA IN NASVETI

Tudi v letu 2019 so se po posameznih enotah občasno pojavile stenice, prav tako tudi ščurki. Lastniki morajo strošek dezinfekcije v njihovih enotah sami odpraviti. Opravljeni sta bili tudi dve dezinfekciji jaškov in hodnikov objekta, narejena pa je bila tudi deratizacija.

Druga opozorila in nasveti so enaki oz. podobni kot leta poprej. Ker se težave iz leta v leto ponavljajo je pač potrebno na le-te vedno znova opozarjati.

Zamakanje v kopalnicah zaradi počenih ploščic in prepustnosti fug ter neustreznega stanja odtočnih sifonov je zelo pogost problem, zato znova opozarjamo lastnike, da pregledajo stanje v svojih kopalnicah in opravijo potrebno sanacijo ploščic in odtokov.

Povzročitelje škode v skupnih prostorih bo v bodoče lažje ugotoviti, saj je nedavno bil nameščen novi videonadzor, še naprej pa prosimo vse lastnike in uporabnike sob za sodelovanje pri odkrivanju storilcev. Apeliramo na vse, da tudi sami preventivno delujejo na svojih etažah in neposredno policiji prijavljajo tiste, ki jih zalotijo pri povzročanju škode ali odtujevanju opreme, ker odpravljanje povzročene škode in nadomeščanje odtujenega gre v breme vseh.

Prezračevanje sobe v času kajenja ali kuhanja z odpiranjem vrat na hodnik ni dovoljeno, ker se po hodniku širijo razne neugodne vonjave, ki so za marsikoga moteče. Opozarjamo torej, da je sobe potrebno prezračevati z odpiranjem oken in ne

vrat. Vhodna vrata v enoto morajo biti zaprta, uporabniki pa so dolžni upoštevati opozorila uporabnikov sosednih enot.

Glede odlaganja smeti oz. odpadkov ponovno opozarjamo, da je potrebno odpadke ustrezno ločevati in jih odlagati v za to namenjene zabojnike. Če bi uporabniki odpadke pravilno ločevali (predvsem plastenke in pločevinke), bi objekt potreboval bistveno manj črnih zabojnikov in toliko cenejši bi bil tudi odvoz. Prav tako opozarjamo na odmetavanje odpadkov na tla ob zabojnikih, čeprav je veliko zabojnikov še praznih in do njih je potrebno narediti le nekaj dodatnih korakov.

Opozarjamo tudi na nedopustnost zalaganja hodnikov in drugih reševalnih poti z različnimi predmeti (kolesa, stojala za sušenje perila, omarice, otroški vozički, rože, odsluženo pohištvo itd.), ki ovirajo normalno prehodnost teh poti. Odstranjevanje odloženega pomeni dodatno delo in dodaten strošek, do odstranitve pa predstavljajo požarno nevarnost in oviro za prehodnost hodnikov v primeru reševanja. Požarna inšpekcija je zagrozila, da bo ob naslednji kontroli začela izrekati denarne kazni.

Sušenje perila in odlaganje smeti na hodnikih in v drugih skupnih prostorih je že vsakodnevni pojav, čeprav je to prepovedano in čeprav na to pogosto opozarjamo. Sicer se je bistveno zmanjšalo odlaganje vrečk s smetmi včasih na hodniki, a se občasno še vedno dobi kaka vrečka. Vrečke s smetmi močno zaudarjajo, ker pa so v njih tudi razpadajoči organski odpadki, ki so včasih tudi v tekočem stanju, se iz vrečk cedijo na tla, s čimer povzročajo tudi dodatno delo našim že tako zelčo obremenjenim čistilkam.

Starše otrok, ki stanujejo v objektu prosimo, da imajo svoje otroke pod nadzorom, ker dvigala, hodniki in ostali skupni prostori niso igrišča na katerih se lahko peljejo s kolesi in rolerji ali pa se žogajo in žogo brcajo v vhodna vrata sob.

Opozoriti je potrebno tudi na druge pogostejše kršitve hišnega reda kot so motenje nočnega miru, obešanje mokrega perila na okna, nedovoljena uporaba reševalnih stopnišč in balkonov itn. Uporabnike sob nižjih nadstropij še posebej moti metanje smeti in cigaretnih ogorkov skozi okna ter stresanje prtov ali celo manjših preprog skozi okna, ker jim prah in ogorki priletijo v sobo, če imajo odprto okno.

V nekaj hujših primerih, ko smo bili na konkretne probleme opozorjeni s strani sosedov, smo pisno opozorili uporabnika oz. lastnika sobe. Vsem lastnikom, ki so hitro in učinkovito reagirali na pisna opozorila se zahvaljujemo v imenu prizadetih uporabnikov.

B) POROČILO O SKUPNIH STROŠKIH IN PRIHODKIH V LETU 2019

B-I. STROŠKI – splošne informacije

Skupni stroški, ki so bremenili lastnike oz. uporabnike sob/prostorov v letu 2019 so znašali 472.015,74 EUR. Kumulativni pregled stroškov je podan na 8. strani tega poročila.

Zaradi lažjega razumevanja s strani (predvsem novih) lastnikov podajamo še nekaj standardnih obrazložitvev.

Iz navedene tabele so razvidni skupni stroški, ki so bremenili vse lastnike oz. uporabnike sob in skupnih prostorov. Skupni stroški so razdeljeni na tri karakteristične skupine lastnikov oz. uporabnikov in sicer:

POSLOVNI PROSTORI - v to skupino so uvrščeni stroški zaračunani najemnikom prostorov restavracije in drugih solastniških prostorov na podlagi dejanske ali ocenjene porabe, ter z najemno pogodbo dogovorjene delitve stroškov.

AA LIPA - v to skupino so uvrščene vse sobe oz. prostori, ki jih je imela AA Lipa v lasti, uporabi ali najemu.

OSTALI LASTNIKI - v to skupino so uvrščene sobe vseh drugih lastnikov, ki so imele v glavnem osnovne standardne storitve. Obračun obratovalnih stroškov je opravljen po kriterijih pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb in pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij, temelji pa na mesečnih stroških za storitve dogovorjene po pogodbi o upravljanju in na prispelih računih dobaviteljev in izvajalcev.

V zvezi z nekaterimi stroški in njihovim razdeljevanjem navajamo naslednje:

1. Strošek električne energije po prejetih računih od ELEKTRO LJUBLJANA in ELEKTRO ENERGIJE je v letu 2019 znašal 73.756,68 EUR in je bremenil najemnike (Prajna d.o.o., ZG Internacional, Z lahkoto, Madison, Vegiway, Cognitas d.o.o, AA LIPA-pisarne itd.) po stanju odštevalnih števecv. Vsem ostalim, ki nimajo merilnikov porabe, so stroški obračunani po številu oseb. Obračuni so opravljeni mesečno po prejemu faktur dobaviteljev. Iz tabele kumulativnega pregleda stroškov obratovanja so razvidni kumulativni letni zneski za že omenjene skupine porabnikov.

2. Strošek mrzle vode po prejetih računih podjetja VODOVOD-KANALIZACIJA Ljubljana je v letu 2019 znašal 77.630,97 EUR. Kriterij za razdelitev računov in obračun stroškov je bila poraba pridobljena na podlagi mesečnih odčitkov porabe po odštevalnih vodomerih.

3. Strošek centralnega ogrevanja v letu 2019 po prejetih računih ENERGETIKE Ljubljana je znašal 65.055,92 EUR. Energetika Lj. pošilja dva računa. Enega za poslovni del in drugega za stanovanjski-bivalni del objekta. Poslovna tarifa je dražja, račun pa se razdeli na prostore, ki so pri KEL-u evidentirani kot poslovni prostori. Po določbah sporazuma se 40 % stroškov deli po ogrevani površini, 60 % stroškov pa po stanju delilnikov toplote.

4. Strošek tople vode oz. energije za gretje vode je po prejetih računih od ENERGETIKE Ljubljana v letu 2019 znašal 45.497,48 EUR. Za stroške ogrevanja vode tako kot pri centralnem ogrevanju Energetika izstavlja ločene račune za prostore, ki so deklarirani kot poslovni prostori in posebej za prostore, ki so pri KEL-u prijavljeni kot prostori za bivanje. Kriterij za razdelitev računov in obračun stroškov je bil odčitek porabe po odštevalnih vodomerih tople vode.

5. Stroški rednega vzdrževanja skupnih prostorov in naprav v letu 2019 so znašali 30.784,97. Obračun je opravljen po dejanskih stroških (računi različnih izvajalcev in dobaviteljev), ki pa so bili razdeljeni v skladu z določili pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (po površini, po enotah ali po osebah).

Podatki o višini in razdelitvi zgoraj navedenih in tudi drugih stroškov so podani pod točko A) v kumulativnem (zbirnem) pregledu stroškov na 8. strani tega poročila.

B-II. PREGLED POVPREČNEGA ŠTEVILA SOB IN POVRŠINE PO MESECIH ZA LETO 2019

OBJEKT: CENTER LIPA Ljubljana

ZAP. ŠT.	M E S E C	DRUGI LASTNIKI		A A L I P A		S K U P A J	
		ŠT.SOB	M2	ŠT.SOB	M2	ŠT.SOB	M2
1.	JANUAR	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
2.	FEBRUAR	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
3.	MAREC	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
4.	APRIL	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
5.	M A J	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
6.	JUNIJ	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
7.	JULIJ	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
8.	AVGUST	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
9.	SEPTEMBER	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
10.	OKTOBER	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
11.	NOVEMBER	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
12.	DECEMBER	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
	SKUPAJ :	4.956	95.334,60	516	9.837,24	5.472	105.171,84
	POVPREČNO	413	7.944,55	43	819,77	456	8.764,32
			90,65%		9,35		100 %

Pod vertikalno AA Lipa so upoštevane vse sobe za katere je AA Lipa plačevala stroške, torej tudi sobe samskega doma.

AA Lipa je plačevala stroške še za 3 pisarne v pritličju, recepcijo, delavnico in garderobo s skupno površino 156,52 m².
Stroški za sejno sobo 54 m² in poslovne prostore (dve pisarni v pritličju 15,80 + 33,35 m², lokal št.1 39,00 m², lokal št.3 37,04 m² in lokal št.4 34,52 m²) v času, ko niso bili oddani v najem pa so plačani iz skupnih prihodkov objekta.

POVRŠINA ZA DELITEV STROŠKOV:

površina sob 8.764,32 m² + 156,52 m² + 231,71 m² = 9.152,55 m²

Razmerje povprečnih površin za leto 2019 je naslednje:

AA LIPA	+	DRUGI LASTNIKI	+	SK.PRIH.OBJ.	=	SKUPAJ
976,29 m ²	+	7.944,55 m ²	+	231,71 m ²	=	9.152,55 m ²
10,67 %	+	86,80 %	+	2,53 %	=	100 %

V primerih, ko so za nekatere prej navedene prostore prihajali posebni računi po poslovni tarifi, se je površina teh prostorov odštevala od zgoraj navedene skupne površine.

B-III. POROČILO O SREDSTVIH REZERVNEGA SKLADA ZA OBDOBJE I – XII / 2019

PRIHODKI :

VPLAČILA V REZERVNI SKLAD

1. Mesec januar-marec 2019	6.625,77
2. Mesec april-junij 2019	6.625,77
3. Mesec julij-september 2019	6.625,77
4. Mesec oktober-december 2019	6.625,77
5. Dodatno zbiranje po sklepu zbora lastnikov	66.787,76
6. Stanje sredstev iz leta 2018	171.419,46
7. Plačila rezerv. skl.- za prejšnja leta v l. 2019	723,57
8. Obresti	3,49
9. Plačila JSS MOL po izstavljenih rač. v letu 2019	4.289,86
SKUPAJ PRIHODKI :	269.727,22 EUR

ODHODKI:

PLAČILA IZ SKLADA

1. Provizija banke za vodenje računa	201,61
2. Plačila stroškov za: - elektroinštalacijska dela pri rekonstrukciji električnega napajanja enot v stavbi (delno)	251.309,93
SKUPAJ ODHODKI :	251.511,54 EUR

Neplačan rezervni sklad za leto 2019 1.104,49 EUR

SKUPAJ SREDSTVA REZERVNEGA SKLADA NA DAN 31.12.2019 17.111,19 EUR

B-IV. KUMULATIVNI PREGLED STROŠKOV I-XII/2019

A) STROŠKI, KI SO BREMENILI LASTNIKE/UPORABNIKE

ZAP.	S T R O Š E K	S K U P A J	POSLOVNI PROSTORI	AA LIPA	OSTALI LASTNIKI
1.	ELEKTRIČNA ENERGIJA	73.756,68	4.229,62	5.741,22	63.785,84
2.	MRZLA VODA	77.630,97	1.059,48	8.026,97	68.544,52
3.	CENTRALNO OGREVANJE	65.055,92	12.487,36	6.006,74	46.561,82
4.	TOPLA VODA (energija)	45.497,48	1.440,78	5.572,34	38.484,36
5.	ODVOZ SMETI	39.372,51	2.892,97	3.807,41	32.672,13
6.	VZDRŽ.SKUPNIH PROSTOR.IN NAPRAV	30.784,97	191,37	2.948,79	27.644,81
7.	HIŠNIK - VZDRŽEVALEC	15.164,57	253,92	1.406,05	13.504,60
8.	UREJANJE OKOLICE	5.067,96	97,74	468,68	4.501,54
9.	ČIŠČENJE SKUPNIH PROSTOROV	37.448,61		3.806,65	33.641,96
10.	RECEPCIJA - OSNOVNE STORITVE	33.286,89		3.113,49	30.173,40
11.	UPRAVLJANJE - OSNOVNE STORITVE	36.998,25	587,76	3.405,65	33.004,84
12.	ZAVAROVANJE	4.564,46		426,94	4.137,52
13.	VODENJE REZERVNEGA SKLADA	7.386,47	15,96	695,03	6.675,48
	STROŠKI SKUPAJ :	472.015,74	23.256,96	45.425,96	403.332,82
	STRUKTURA :	100%	4,93%	9,62%	85,45%
	STROŠKI BREZ POSLOVNIH PROSTOROV	448.758,78		45.425,96	403.332,82
	STRUKTURA :	100%		10,12%	89,88%

B) INVESTICIJE, INVESTICIJSKA IN VZDRŽEVALNA DELA, KI SO BILA PLAČANA IZ SKUPNIH PRIHODKOV OBJEKTA

OPIS DEL	ZNESEK/€
1. Hidroizolacija strehe	17.605,65
2. Izdelava ključev poslovnih prostorov za najemnike	55,10
3. Popravilo zapornic	450,14
4. Požarna vrata na hodnikih	37.939,56
5. Pleskanje hodnikov in stopnišča	44.259,19
6. Popravilo dvigal	12.569,32
7. Popravilo vrat na poslovnih prostorih za Cognitas	427,00
8. Čiščenje poslovnih prostorov pred oddajo v najem (Cognitas)	389,42
9. Rekonstrukcija električne napeljave (Entes d.o.o) -delno	165.536,63
10. WC kotliček,pipa,sifon za tuš za poslovne prostore	40,85
11 Čiščenje kanalizacije na parkirišču	84,75
12. Nadzor pri rekonstrukciji električne napeljave -delno	6.187,92
13. Strežnik,konfig. sistema LAN (odčitavanje porabe el. energije)	1.590,48
14. PID projekt. varnostne razsvetljave	491,88
S K U P A J :	287.627,89 €

C) OSTALI STROŠKI, KI SO BILI PLAČANI IZ SKUPNIH PRIHODKOV

STROŠKI	ZNESEK/€
1. Prispevek za mestno zemljišče - parkirišče	5.702,94
2. Prispevek za mestno zemljišče - skupni prostori	5.332,27
3. Fotokopiranje materialov za skupščino	1.646,78
4. Sejnine za člane UO	1.908,88
5. Zavarovanje zapornic	163,41
6. Administrativne storitve za upravni odbor	809,09
7. Centralno ogrevanje za neodane poslovne prostore	6.999,77
8. Storitve za funkcioniranje zapornic	2.507,57
9. Storitve upravnika za urejanje najemnih razmerij in obrač.	10.164,01
9. Čiščenje sejne sobe	61,49
10. Nadomestilo za delo predsedniku in namestniku predsednika upravnega odbora stavbe	2.480,00
11. Električna energija - sejna soba	61,00
12. Recepcijska služba - delno	26.703,36
13. Odčitek in delitev stroškov ogrevanja za neodane poslovne prostore	62,63
14. Stroški telefonske linije za daljinsko odčitavanje glavnega števca za električno energijo in požarni alarm	296,40
15. Nakup parkirnih kartic	51,25
16. Pluženje snega - parkirišče	164,70
S K U P A J	65.115,55 €
S K U P A J (B + C) :	352.743,44 €
S K U P A J (A + B + C) :	824.759,18 €

B-V. PRIHODKI OBJEKTA I-XII/2019**PRIHODKI OD NAJEMNIN IN DRUGI PRIHODKI**

OPIS PRIDOBITVE	ZNESEK/€
1. Najemnina za tri pisarne v pritličju - AA LIPA	2.844,00
2. Najemnina za antenski sistem - Telemach	3.067,80
3. Najemnina za prostor v kleti - Milan KALINIČ s.p.	552,00
4. Prodaja parkirnih kartic	20.553,91
5. Najemnina za reklamno tablo - Kalček	3.000,00
6. Najemnina za reklamno tablo - LIDL	7.800,00
7. Najemnina za reklamno tablo - COGNITAS	450,00
8. Najemnina za roto pano - MADISON	3.000,00
9. Najem sejne sobe	24,60
10. Najemnina za uporabo zemljišča za postavitev vetrolova-Dajč	138,60
11. Najemnina za lokal v avli - RADIKA PREVOZI d.o.o.	1.296,00
12. Najemnina za prostore in anteno - A 1	9.600,00
13. Najemnina za prostore in anteno - Telemach	9.600,00
14. Najemnina za prostore in anteno - Telekom	11.400,00
15. Najemnina za prostor v kleti pod restavrac. stopniščem	192,00
16. Najemnina za prostor v kleti - Energetika Lončar	660,96
17. Najemnina za prostor v kleti - Ažman	330,00
18. Najemnina za gostinski lokal - PRAJNA	9.826,56
19. Najemnina za del kuhinje - VEGIWAY	2.763,36
20. Najemnina za prostore v kleti - Z LAHKOTO!	2.406,08
21. Najemnina za shrambo v kleti - Softprojekt	306,84
22. Najemnina za pisarno v pritličju -Univektum	1.501,00
23. Najemnina za lokal v avli -COGNITAS (39m2)	2.340,00

24. Najemnina za lokal v avli -MINERVA BUTIK	2.140,91
25. Najemnina za lokal COGNITAS (108m2)	5.400,00
26. Najemnina za lokal v avli COGNITAS (34,52m2)	1.898,60
27. Najemnina za pralnico - ZG INTERNACIONAL	772,20

SKUPAJ : 103.865,42 €

B) PRIHODKI OD PLAČIL STROŠKOV

Plačila obratovalnih stroškov (lastniki/uporabniki) 470.107,42 €

C) PRENOS POZITIVNE RAZLIKE IZ LETA 2018 297.110,89 €

S K U P A J (A + B + C): 871.083,73 €

C. BILANCA OBJEKTA ZA LETO 2019

I PRIHODKI I - XII/2019

VRSTA PRIHODKA	ZNESEK / €
1. Najemnine za skupne prostore in drugi prihodki	103.865,42
2. Nakazila lastnikov/uporabnikov/najemnikov za stroške	470.107,42
P R I H O D K I S K U P A J :	573.972,84
Prenos iz leta 2018	297.110,89
V S E S K U P A J :	871.083,73 €

II ODHODKI I - XII/2019

VRSTA ODHODKA	ZNESEK / €
1. Stroški investicij, vzdrževanja in ostali stroški plačani iz skupnih prihodkov objekta	352.743,44
2. Stroški obratovanja objekta	472.015,74
O D H O D K I S K U P A J :	824.759,18 €

POZITIVNA RAZLIKA / prenos v leto 2020 46.324,55 €

Ljubljana, MARCA 2020

VODJA RAČUNOVODSTVA
Marinka Jakšič

DIREKTOR
Zvonimir JAKŠIČ

**PREGLED NEPLAČANIH OBRATOVALNIH STROŠKOV
ZA SOBE/BIVALNE ENOTE OBJEKTA *CENTER LIPA LJUBLJANA*
ZA OBDOBJE 1994-2019**

Zap. št.	DOLŽNIK	SKUPNI DOLG	O D T E G A			
			2019	2018	2017	1994-2016
1.	DOLINAR TADEJ	3.692,79	1.201,93	1.186,18	1.210,97	93,71
2.	CADIX d.o.o., Lj.	2.296,01	--	--	--	2.296,01
3.	KOLJENOVIC SEHIJA	621,68	--	--	--	621,68
4.	JEVNIKAR BOŠTJAN	346,94	346,94	--	--	--
5.	DEDIČ SEDINA	186,76	186,76	--	--	--
6.	VIDAKOVIČ STANA	151,41	151,41	--	--	--
7.	LEDENIK ANDREJA	108,88	108,88	--	--	--
8.	BOLTE IZIDOR	98,69	98,69	--	--	--
9.	STOJAN BRANE IN TACI NATAŠA	93,65	24,10	69,55	--	--
10.	BAMBIČ MARIJA MILENA	93,64	93,64	--	--	--
11.	GALE BORUT	63,78	63,78	--	--	--
12.	TODOROVIC DUŠAN	16,67	16,67	--	--	--
S K U P A J :		7.770,90	2.292,80	1.255,73	1.210,97	3.011,40

Navedeno stanje dolga za leto 2019 je stanje dolgov za obratovalne stroške posameznih lastnikov sob na dan 12.03.2020. Stanje dolga za ostala leta je stanje na dan 31.12.2019. Zoper dolžnike pod št. 1, 2, 3 in 4 so vložene izvršbe in sproženi postopki za sodno izterjavo oz. poravnavo dolga. Pri točki 1. gre za neplačnika, ki že nekaj let ne plačuje obratovalnih stroškov. Vloženo je več izvršb. Na prvem poravnalnem naroku dogovorjena postopno poplačilo dolga, vendar je dolžnik plačal le par obrokov in potem prenehal. Sledijo novi postopki pred sodiščem. Pri točki 2. gre za bivšega lastnika in zelo stare dolgove. Sodni postopki izterjave trajajo več kot 19 let. Že kar nekaj let se čaka končna odločitev sodišča pa jo še ni. Pri točki 3. gre za precej star dolg. Ker dolžnica ni dosegljiva, je na zahtevo upravnika postavljen sodni zastopnik, vendar se zadeva ne premakne naprej. Pri točki 4. gre za lastnika, ki stroške plačuje le na podlagi vložene izvršbe. Tako je tudi pri navedenem znesku potrebno počakati do izvršljivosti izvršbe, da bo banka odtegnila z računa dolžni znesek.

V letu 2019 so bile vložene 4 nove izvršbe za izterjavo dolgov iz let 2018 in 2019. V tem letu so bili zaključeni štiri izvršilni postopki, ker so v štirih primerih dolžniki plačali svoje obveznosti zajete v vloženi izvršbah. Vrednost plačanih glavnih je znašala 2.069,25 €. Ker so dolžniki poravnali svoje obveznosti v skladu z določili izvršbe, rubež nepremičnine oz. sobe ni bil potreben.

V primerih, ko so bile obveznosti po vloženi izvršbah v celoti plačane, so opravljeni umiki izvršb, sodni postopki pa so bili ustavljeni. Teh izvršb ni na seznamu. Na tem seznamu prav tako ni tistih dolžnikov zoper katere je bila vložena izvršba pa so obratovalne stroške plačali, sodne in druge stroške pa niso plačali in zaradi tega sodni postopki tečejo naprej do plačila vseh obveznosti.

Ljubljana, 13.03.2020

VODJA RAČUNOVODSTVA
Marinka Jakšič