

## **Nov program za stanovanjske storitve in pričetek aktivnosti v zvezi z uvedbo skupne položnice za komunalne in stanovanjske storitve za cca 1250 uporabnikov**

Nadzorni svet družbe je na svoji 12. redni seji dne 11. 12. 2014 sprejel sklep o uvedbi enotne položnice za komunalne in stanovanjske storitve (sistem enotnih položnic naj bi bil vzpostavljen do 1. 7. 2015), uvedba skupnih položnic je bil tudi eden izmed ciljev in smernic Gospodarskega načrta družbe za l. 2015.

Do marca 2015 je potekala izbira novega stanovanjskega programa (seznanitev s programi, preverjanje referenc, zadovoljstva že obstoječih uporabnikov...).

Kupljen je bil stanovanjski program družbe ZRC Trbovlje, ki ima na tem področju reference (SOP Zagorje, Spekter Trbovlje,..). Testni obračun je potekal meseca aprila 2015, prvi samostojni obračun je bil narejen v maju 2015, vzporedno pa sta se maja in junija naredila še obračuna v starem programu.

Glede na to, da je prejšnji programer podal oz. iz svojega (zaščitenega) programa prenesel samo podatke o matični evidenci stanovanj in poslovnih prostorov, je bilo potrebno ponovno vzpostaviti vso ostalo evidenco, prav tako prenos stanja vseh terjatev po posameznih obračunskih elementih ter obveznostih do dobaviteljev in lastnikov na dan 30. 4. 2015, stanja rezervnega sklada po objektih in ostale evidence v zvezi z rezervnim skladom,.., kar je zahtevalo dosti časa in truda, tako zaposlenih v stanovanjskem oddelku družbe kot tudi novega programerja. Vzpostavitev vseh elementov novega programa je tako potekala ne le do 1. 7. 2015, temveč še nekaj časa potem.

Ne glede na navedeno pa je za uporabnike naših storitev prehod s starega na nov program potekal brez problemov, položnice so bile ves čas redne, prav tako uporabniki niso imeli nobenih pripomb glede novega prikaza stroškov oz. obveznosti.

Prav tako sedanji program omogoča opravljati vsa knjigovodska opravila v zvezi z upravljanjem stanovanj normalno, hitro in natančno. Obstaja fleksibilen avtomatski način kreiranja mesečnih knjižb za glavno knjigo in saldakonte. Kontni plan je poenoten in usklajen z glavnim računovodstvom in dopolnjen s konti, specifičnimi za sklop upravljanja. Podatki so pripravljani tako, kot jih zahteva nadaljnja obdelava zaradi sestave bilanc.

Pri obračunu najemnin stanovanj in poslovnih prostorov, kjer je dvojna relacija evidenc, hkrati terjatev do najemnikov in obveznost do lastnikov, je narejena nadgradnja evidence, ki vsakodnevno izkazuje rezultat (prej mesečno ob prenakazilu, z upoštevanjem vseh morebitnih knjiženj za pretekla obdobja in dolžnike in dolžnike).

Sedaj normalno funkcionira vse v zvezi z elektronskimi storitvami, izvedba direktnih bremenitev, e-računi ter paketno vlaganje izvršb preko e-sodstva. Pri obračunu obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja program omogoča več možnosti delitve stroškov (tudi za delilnike stroškov ogrevanja).

Ekipa, ki podpira program, upošteva naše predloge kar se tiče še dodatnih izboljšav in organizacije dela. Skupno delo temelji na dobrem poslovnem odnosu.

Za namen skupne položnice komunalnih in stanovanjskih storitev so se z uvedbo novega stanovanjskega programa pričela usklajevanja imen naslovnikov položnic (preverjanje v PISO, Zemljiški knjigi,..), prav tako so se s programerjema obeh programov, komunalnega ter stanovanjskega, začeli voditi pogovori o načinu izvedbe skupne položnice. Od skupno 4400 položnic, ki se izdajajo uporabnikom komunalnih storitev, bi lahko imelo skupno položnico le

cca 1250 uporabnikov, za katere izvajamo poleg komunalnih storitev tudi storitve upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov.

V oktobru 2015 je bil vsem uporabnikom stanovanjskih (ter hkrati komunalnih) storitev posredovan dopis s priloženim vprašalnikom glede prehoda na skupno položnico, programerja obeh programov smo prosili za oceno prehoda na skupno položnico, sprejeta sta bila Zakon o davčnem potrjevanju računov ter Pravilnik o izvajanju Zakona o davčnem potrjevanju računov, v obravnavi je novela stanovanjskega zakona,...

### Vprašalnik

Z dopisom smo uporabnike stanovanjskih ter hkrati komunalnih storitev seznanili, da se odločamo glede uvedbe skupne položnice za komunalne in stanovanjske storitve ter, da se bo smatralo, da, v kolikor izpolnjenega vprašalnika do navedenega datuma ne bodo vrnili, da želijo obdržati sistem dveh položnic – posebej za komunalne ter posebej za stanovanjske storitve.

Rezultati so bili naslednji:

- vprašalnik je bil poslan 1220 uporabnikom,
- vrnjenih je 464 vprašalnikov (38,03 %),
- ZA uvedbo skupne položnice je 453 uporabnikov (37,13 %),
- PROTI uvedbi skupne položnice je 11 uporabnikov (0,9 %),
- vprašalnika ni vrnilo 756 uporabnikov (61,97 %).

### Skupen program

Od programerjev komunalnih storitev BASS, d. o. o. Celje ter stanovanjskih storitev ZRC, d. d. Trbovlje smo pridobili oceno stroškov prehoda na skupno položnico ter se seznanili z možnimi težavami pri izvedbi le-tega.

### Zakonsko predpisano davčno potrjevanje računov

V veljavo sta stopila Zakon o davčnem potrjevanju računov ter Pravilnik o izvajanju zakona o davčnem potrjevanju računov.

V skladu z njima ni potrebno potrjevati računov za komunalne storitve, ki jih družba izda mesečno cca 4400, potrebno pa je potrjevati račune za stanovanjske storitve; teh je mesečno cca 1250.

V kolikor bi bila uvedena skupna položnica bi bilo potrebno davčno potrjevati vseh 4400 računov.

### Novela stanovanjskega zakona

V obravnavi je novela stanovanjskega zakona.

Eden izmed predlogov je tudi, da bo upravnik dolžan za vsako stavbo v upravljanju odpreti poseben transakcijski račun za vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad in poseben transakcijski račun za stavbo za plačila stroškov iz naslova vzdrževanja in obratovanja skupnih delov stavbe, kar pomeni, da bo moral upravnik etažnim lastnikom izstaviti tri račune s položnico mesečno, in sicer za vplačilo v rezervni sklad, za stroške vzdrževanja in obratovanja ter za upravnikove storitve, torej upravljanje.

Na podlagi navedenega (dodatna vprašanja, dileme, dodatni stroški uvedbe skupne položnice, novele stanovanjskega zakona) ter glede na to, da lahko uporabniki komunalnih in stanovanjskih storitev položnice plačujejo brez provizije tako na blagajni družbe, ki je odprta

vsak delovni dan ter na javni blagajni ali pa za minimalen strošek (0,30 €) z direktno bremenitvijo, smo aktivnosti v zvezi z uvedbo skupne položnice začasno ustavili.