

## **KANDIDATI ZA UPRAVNI ODBOR V SESTAVI**

Matjaž Bergant, Dušan Bombač, Cene Lap, Ferdinand Ambrož, Matevž Kirbus, Primož Babnik, Sabina Benvenuti

predstavljamo

## **POSLOVNI NAČRT MKK ZA LETO 2024**

Delovanje Meščanska korporacije Kamnik so v začetku leta 2024 doletele spremembe. V februarju 2024 so odstopili predsednik in člani upravnega odbora, razen g. Dušana Petka. Vodenje od 26. februarja do 31. marca 2024 je prevzel začasni upravni odbor. Pooblastila so bila dana za tekoče poslovanje in sanitarno sečnjo po odločbah C, dedne postopke v teku za namen vodenja evidence članstva in izdajanja potrdil ter plačevanje tekočih obveznosti.

V kratkem roku za pripravo poslovnega načrta smo se na osnovi pregleda poslovanja iz leta 2023 soočili z izzivi neučinkovitega upravljanja premoženja MKK. Na osnovi tega smo pripravili načrt za izboljšanje poslovanja v letu 2024. Z ukrepi, zlasti na področju upravljanja z nepremičninami in gozdom bomo skušali povečati prihodke in omejiti stroške glede na lansko leto. Prejšnji UO je pričel z določenimi investicijskimi aktivnostmi v planinskem domu v Kamniški Bistrici, ki so se izkazale za napačne in v celoti negospodarne.

Pri upravljanju se bomo v letošnjem letu osredotočili na 6 področij:

- I. GOZD
- II. NEPREMIČNINE (STAVBE IN ZEMLJIŠČA)
- III. ŠPORT IN REKREACIJA, TURIZEM
- IV. INVESTICIJE
- V. DENAR
- VI. PODPORNİ PROCESI

### **I. Upravljanje gozda**

**Prioritete dejavnosti:** preprečitev širjenja bolezni, sanitarna sečnja, optimizacija delovne mehanizacije (traktor, cepilec), vzpostavitev neposredne prodaje lesa končnemu potrošniku in s tem ustvarjanju višjih prihodkov glede na lansko leto. Vse podrobnosti so zajete v posestnem načrtu, ki ga je pripravil Dušan Bombač.

### **II. Optimizacija veljavnih pogodb**

**Prioritete dejavnosti:** pogajanje z najemniki za doseg višjih prihodkov od najemnin in boljših pogojev za MKK; Kraljev Hrib, Pri Jurju in ostalih pogodb, evidentiranje vseh nepremičnin v lasti MKK, oddaja ne oddanih nepremičnin. Ureditev parkirišč. (Matjaž Bergant in Matevž Kirbus),

Pri poslovanju je treba uvesti pomembne izboljšave zlasti na področju upravljanja z nepremičninami, kjer trenutne najemnine ne dosegajo tržnih vrednosti. Pri tem je treba upoštevati, da so nekatere pogodbe sklenjene za daljše obdobje, nekatere tudi do l. 2040.

Obnova pogodb ali celo razdrtje pogodb bosta pomenila administrativno breme, s tem bodo povezani stroški in tveganja.

Aktivnosti bomo najprej pričeli s popisom vseh nepremičnin v lasti MKK, njihove namembnosti in dejanske rabe. Za ne oddane nepremičnine bomo ugotovili primerne tržne najemnine in poiskali najemnike. Preverili bomo stanje vseh nepremičnin in naredili načrt nujno potrebnih vzdrževalnih del ter dosegli ustrezne dogovore z najemniki glede pokrivanja le teh.

Parkiranje vozil tako dnevni kot več dnevni ni urejeno, zlasti v času poletne sezone so številni avtomobili parkirani ob cesti, na travnikih in peš poteh, kar je neprimerno z vidika prometne varnosti in varovanja okolja. MKK lahko nekatera svoja zemljišča ob cesti uredi za parkiranje in pri tem ustvarja prihodke od oddajanja parkirišč. Z občino Kamnik se je treba dogovoriti glede podrobnosti ureditve in nadzora, ki bi bilo v pristojnosti redarske službe. Iz naslova oddajanja parkirišč lahko realiziramo dodatne prihodke.

- III. Šport, rekreacija in turizem:** nosilci dejavnosti bodo pripravili operativni načrt razvoja športno rekreativne dejavnosti in turizma ter ga predstavili na OZ konec leta 2024.

**Prioritete dejavnosti bodo določene naknadno.**

#### **IV. Investicije**

##### **Planinski dom v Kamniški Bistrici**

**Prioritete dejavnosti:** Zagon planinskega doma v Kamniški Bistrici kakor hitro je mogoče oz. do poletja 2024, v obstoječih pogojih z minimalnimi zagonskimi stroški za ponovno odprtje.

V vmesnem času bo potekalo načrtovanje obnove in preverjanje poslovnih priložnosti za vzpostavitev najbolj ustreznega poslovnega modela obnovljenega doma. Dokončni poslovni in finančni načrt bo pripravljen do naslednjega OZ konec leta 2024.

Trenutno stanje: po pregledu dokumentacije in prvih ocenah je bilo v sanacijo doma, ki ne ustreza merilom ZVKD že vloženih okvirno 84.000 EUR. Dodatni stroški bodo povezani z odstranitvijo določenih materialov in napeljave (delno elektro in strojne inštalacije, knauf, odstranitev plastičnih oken), ki niso skladni s projektom in smernicami ZVKD. Podrobnosti bomo predstavili na OZ.

Predvidena investicija v višini 400.000 EUR je bila odobrena s strani OZ ob zaključku poslovnega leta 2022. Od tega zneska je bilo porabljenih že okvirno 100.000 EUR.

<p><b>Sklep 1:</b> odobri se 38.000 EUR za pridobitev celotne projektne dokumentacije za obnovo planinskega doma v Kamniški Bistrici, od tega je bilo arhitektu že plačanih 8.000 EUR.</p>
--

V letu 2024 bomo iskali tudi nove investicijske priložnosti.

## V. **Vezava denarnih sredstev**

**Prioritete dejavnosti:** Pri upravljanju z denarnimi sredstvi predlagamo konzervativno upravljanje, kar v praksi pomeni, naložbe v obveznice in/ali zakladne menice s 100% jamstvom RS in vezavo denarja v obliki depozitov. Denar bomo z namenom razpršitve tveganja razdelili na več bank. 15. 6. 2024 se razvežejo denarna sredstva, ki so trenutno vezana na Delavski hranilnici. Takrat bomo ravnali skladno s tem predlogom in sklepom članstva ter vezali sredstva po takrat najboljših možnih pogojih.

Z upravljanjem denarnega toka bomo načrtovali prilive in odlive ter viške vezali na bankah kot depozit z vpoklicem.

**Sklep 2:** odobri se vezava sredstev v obveznice in/ali zakladne menice z jamstvom RS in v bančne depozite pri večih bankah, po najboljših pogojih na dan razvezave sredstev, 15. 6. 2024.

## VI. **Podporni procesi**

**Prioritete dejavnosti:** s preoblikovanjem Agrarne skupnosti in predvidenimi izplačili donosov članom MKK bo treba pričeti z vodenjem evidence **davčnega statusa članov**. Projekt bo strokovno in administrativno obsežen. Za namen tovrstne evidence bo treba vzpostaviti informacijsko komunikacijsko podporo, s ciljem zagotavljanja pravilne in kar se da enostavne davčne obravnave dohodkov članstva. Načrtujemo sodelovanje z zunanjim davčnim svetovalcem in IKT strokovnimi sodelavci.

**Sklep 3:** odobri se projekt za vzpostavitev evidence članov in njihovih davčnih statusov za namen odmere davkov v znesku 15.000 EUR.

Predsednik MKK bo s prevzemom pooblastil deloval profesionalno.

Podpredsednik MKK bo s prevzemom upravljanja gozda deloval kot glavni skrbnik in upravljalec gozdne dejavnosti. V okviru mandata prejšnjega UO je to dejavnost prevzel zunanji izvajalec.

**Sklep 4:** nagrade

**Sklep 5:** Upravni odbor bo pripravil predlog delitve dobička med lastnike in jih seznanil na OZ konec leta 2024.

## VII. Finančna projekcija za leto 2024

<b>FINANČNI NAČRT MKK 2024</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>		<b>2024</b>
<b>PRIHODKI</b>	<b>250.291</b>	<b>184.027</b>	<b>0,74</b>	<b>644.000</b>
Prihodki od prodaje lesa	225.160	130.735	0,58	450.000
Prihodki od naložbenih nepremičnin	15.736	10.585	0,67	41.000
Prihodki doma v KB				5.000
Prihodki od prodaje blaga in materiala	8.935	33.006	3,69	
Prihodki doma pri Jurju				
Prihodki od športa in rekreacije ter turizma				4.000
Finančni prihodki iz depozitov pri bankah in drugih fin. Institucijah	0	7.685		144.000
Finančni prihodki, vezava DH				
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	460	395	0,86	
Prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki		1.621		
<b>STROŠKI/ODHODKI</b>	<b>158.360</b>	<b>237.917</b>	<b>1,50</b>	<b>445.419</b>
Stroški materiala	49.138	21.428	0,44	25.130
Stroški energije	2.118	10.432	4,93	50.260
Drugi stroški materiala	2.870	7.006	2,44	
Transportne storitve	392	1.291	3,29	25.130
Stroški vzdrževanja za naložbene nepremičnine	1.600	6.570	4,11	
Drugi stroški storitev-Upravljanje	90.727	160.033	1,76	284.927
Odpisi vrednosti gozdne mehanizacije	7.727	36.272	4,69	36.272
Odpisi vrednosti za vzpostavitev informacijskega sistema (GDPR, davki)				3.000
Odpisi vrednosti za planinski dom v KB				0
Odpisi vrednosti za dom "pri Jurju"				
Drugi poslovni odhodki	170	-8.691	-51,12	20.700
Finančni odhodki	2.613	575	0,22	
Odhodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	1.005	3.001	2,99	
<b>Dobiček iz poslovanja</b>	<b>95.089</b>	<b>-60.015</b>		<b>54.581</b>
<b>Čisto dobiček/izguba poslovnega leta</b>	<b>91.931</b>	<b>-53.890</b>		<b>198.581</b>

*Opomba: poslovni načrt je pripravljen na osnovi predpostavk s katerimi trenutno razpolagamo, glede na kratko časovno obdobje za pregled poslovanja*