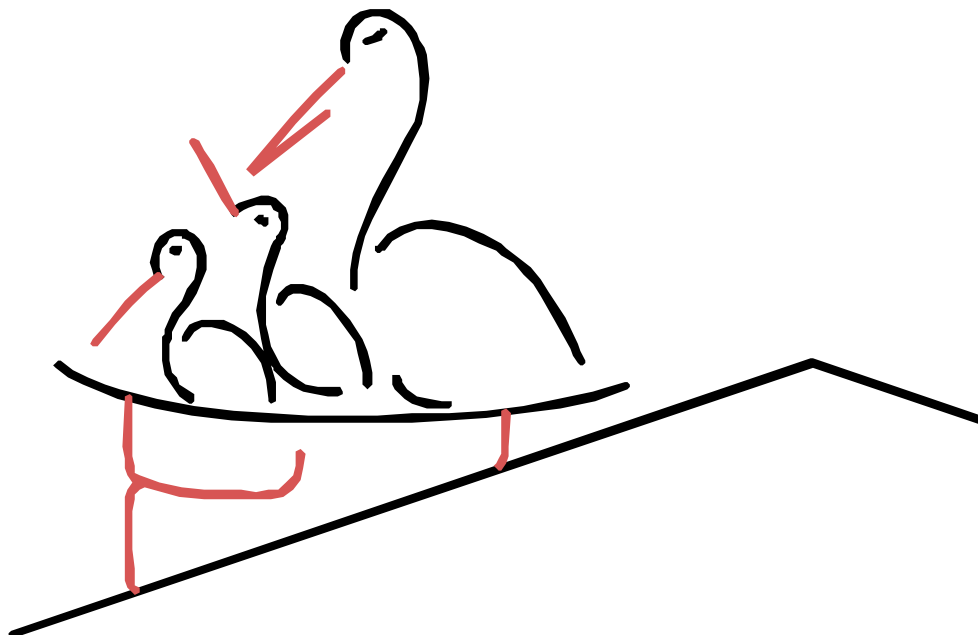


JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA  
TRG ZMAGE 1  
9000 MURSKA SOBOTA

# POROČILO O DELU ZA LETO 2020

---



---

## UVODNA POJASNILA

---

### OSNOVNI PODATKI

Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota, javni sklad

Skrajšan naziv: JSS MOMS

Naslov: Trg zmage 1, 9000 Murska Sobota

Spletni naslov: <http://www.jss-moms.si>

Številka za DDV: 69687943

Matična številka: 5929512

Transakcijski račun pri Banki Slovenije: SI56 01280-6000000127  
SI56 01280-6520970443

Logotip:



Namensko premoženje: 15.325.372,26 EUR

Organa javnega sklada: Nadzorni svet in direktor

Šifra dejavnosti: 68.100 trgovanje z lastnimi nepremičninami

Nadzorni svet JSS MOMS: Melita DOMJAN, univ.dipl.prav.  
Drago RUŽIČ, univ.dipl.prav.  
mag. Nataša HORVAT BARIČ  
Tomaž DUNDEK  
Jožefa SAPAČ

---

## ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

---

Za reševanje stanovanjske problematike v Mestni občini Murska Sobota je zadolžen Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad), ki se je skozi obdobje od ustanovitve Mestne občine M. Sobota in s sprejemom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 s spremembami) iz stanovanjskega sklada preoblikoval v javni sklad.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št.3/2001 in 93/2001).

Namen javnega sklada je skladno z določili Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota upravljanje in razpolaganje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, ki ga je ustanovitelj prenesel na sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa, zlasti pa zaradi:

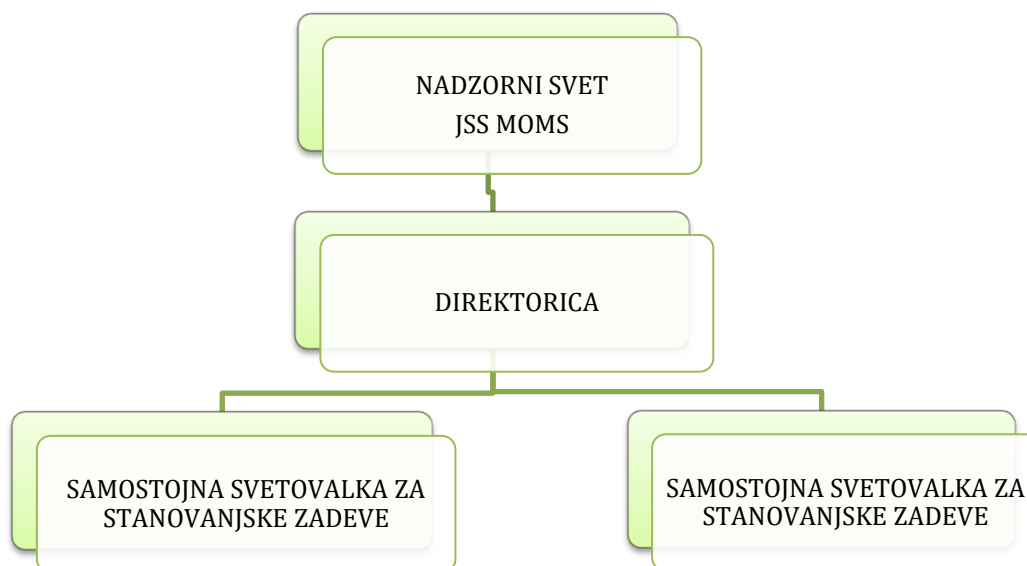
- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- financiranje gradnje in nakupa stanovanj ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin,
- oddajanje neprofitnih, službenih in ostalih stanovanj ter drugih nepremičnin v najem,
- zagotavljanje sredstev za pridobivanje neprofitnih stanovanj in ostalih nepremičnin,
- zagotavljanja kontinuiranega pridobivanja neprofitnih, službenih in profitnih stanovanj,
- pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- nastavitev in vodenje enotnega registra stanovanjskega fonda na območju občine,
- določanje in spremljanje najemnin za vsa stanovanja,
- nudenje posojil z ugodno obrestno mero za nakup, izgradnjo in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- opravljanje drugih nalog določenih v občinskih stanovanjskih programih ter s tem povezane razvojne, finančne, organizacijske in druge aktivnosti s področja stanovanjskega gospodarstva v skladu s Stanovanjskim zakonom, Statutom Mestne občine Murska Sobota, Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota in drugimi predpisi.

( vir: Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota)

Predvsem pridobivanje novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom novih, je osnovna naloga in cilj javnega sklada, s tem pa uravnavanje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v občini Murska Sobota.

Na dan 31.12.2020 so bile na javnem skladi skupaj z direktorico zaposlene tri javne uslužbenke, od tega dve za nedoločen čas in direktorica z mandatom. Povprečna starost zaposlenih je 49 let. Med osnovna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, motiviranja in skrb za strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih in spremljanje njihovega zadovoljstva ter zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev. Z izvajanje Promocije zdravja na delovnem mestu skrbimo za zdravje in dobro počutje zaposlenih. Skupina za Promocije zdravja na delovnem mestu na Mestni občini Murska Sobota nas seznanja z zdravimi oblikami prehrane in izdelki v prehrani (»Začnite dan z zajtrkom«).

### ORGANIGRAM JSS MOMS



### DELOVANJE NADZORNEGA SVETA JAVNEGA SKLADA V LETU 2019

Na podlagi Sklepa Mestne občine Murska Sobota so bili dne 25. januarja 2018 imenovani v Nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada mestne občine Murska Sobota za dobo štirih (4) let naslednji člani:

- Melita DOMJAN, univ.dipl.prav.,
- Drago RUŽIČ, univ.dipl.prav.,
- Mag. Nataša HORVAT BARIČ,
- Drago Vigali dipl.ekon. in
- Tomaž DUNDEK.

G. Vigali Drago je bil na jesenskih volitvah izvoljen za Svetnika v Mestni svet Mestne občine Murska Sobota. V skladu z 27.členom ZIntPK funkcija člana mestnega sveta ni združljiva s članstvom v

nadzornem svetu javnega sklada. S sklepom Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota dne 14.02.2019 se za nadomestnega člana Nadzornega sveta javnega sklada imenuje Jožefa Sapač.

Člani nadzornega sveta so v letu 2020 prisostvovali na 4 sejah nadzornega sveta in sicer:

- 14.05.2020 je bila sklicana 5. redna seja Nadzornega sveta, na kateri so člani obravnavali Poročilo o delu za leto 2019 in Poslovni načrt javnega sklada za leto 2020. Člani nadzornega sveta so bili soglasni, da se do Poslovnega načrta in Poročila o delu zavzame pozitivno stališče.
- Dne 09.07.2020 je bila sklicana 6. redna seja Nadzornega sveta, v kateri so člani obravnavali Sklep o določitvi višine neprofitne najemnine za bivalne enote v »Bivalni skupnosti za starejše«, Ivanocijevo naselje 7, Murska Sobota. Sprejet je bil Sklep, da se za bivalne enote v »Bivalni skupnosti za starejše« določi odstotek neprofitne najemnine v višini 3,00 % od vrednosti stanovanja. Člani so opravili ogled stanovanjske hiše v Ivanocijevem naselju 7 in večstanovanjske hiše na naslovu Tomšičeva 16, namenjene Zavetišču za brezdomce.
- Dne 03.09.2020 je bila sklicana 2. dopisna seja nadzornega sveta javnega sklada, na kateri so člani obravnavali Višino neprofitne najemnine za večstanovanjsko stavbo na naslovu Tomšičeva 16 namenjeno Zavetišču za brezdomce. Sprejet je bil sklep: Odstotek neprofitne najemnine za stanovanjsko stavbo na naslovu Tomšičeva 16, Murska Sobota, namenjeno Zavetišču za brezdomce znaša 4,25% od vrednosti stanovanjske stavbe (znesek najemnine 1.198,31 EUR).
- Dne 21.12.2020 je bila sklicana 7. redna seja Nadzornega sveta, na kateri so člani obravnavali Predlog Finančnega načrta javnega sklada za leto 2021. Člani so sklenili, da je Finančni načrt za leto 2021 korektno pripravljen in zavzeli pozitivno stališče. Obravnavali so tudi Pritožbo društva Mozaik glede višine neprofitne najemnine za stavbo na naslovu Tomšičeva 16, Murska Sobota namenjeno Zavetišču za brezdomce. Sprejet je bil sklep, da se v januarju 2021 skliče sestanek z županom in društvom Mozaik, kjer naj bi prišli do dogovora glede višine najemnine. Zaradi priprave proračuna Mestne občine Murska Sobota in karantene zaposlenih, bo sestanek izveden v mesecu februarju 2021.

Pod točko 4 so obravnavali odpis terjatev iz naslova pravnih stroškov po pokojnem uporabniku neprofitnega stanovanja. Sprejet je bil sklep, da se terjatve iz naslova neizterljivih pravnih stroškov pokojnega najemnika H.J. odpišejo. Glede odpisa terjatev iz naslova posojila H.V. iz Prosenjakovec, so bili člani mnenja, da bi se terjatev lahko računovodsko odpisal, vendar ni jasno, kaj to pomeni za vpisano zastavno pravico. Potrebno je preveriti, če odpis ne bi vplival na uveljavljanje zastavne pravice čez nekaj let. Ta točka bo ponovno obravnavana na naslednji seji z vsemi pridobljenimi prilogami.

Pod točko razno je bilo prodano poročilo o izvedbi javnega razpisa za dodelitev bivalnih enot za starejše v Ivanocijevem naselju 7 v Murski Soboti.

**ANALIZA STANOVANJ V LASTI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE  
MURSKA SOBOTA**

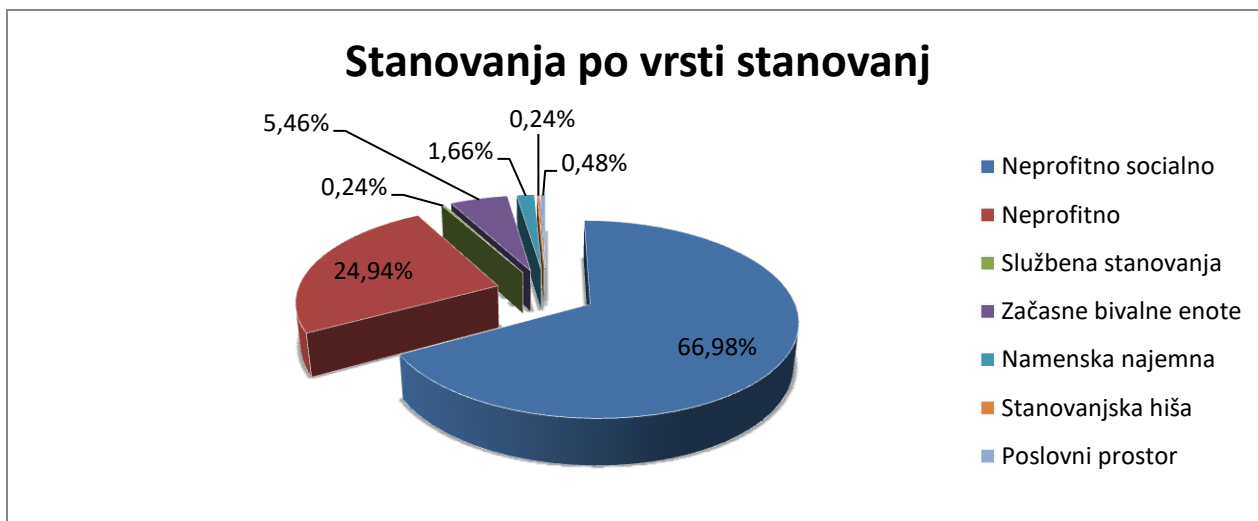
Način pridobitve stanovanj	leto	število
Po delitveni bilanci občin je Mestna občina Murska Sobota pridobila iz premoženja bivše občine Murska Sobota, ki je s sklepom dne 10.09.1996 prenesla na Stanovanjski sklad MOMS	1996	317
Gradnja neprofitnih stanovanj v Stari ulici 9 in na Razlagovi ulici 20-24a	1998 - 2001	82
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti vrtca v neprofitna stanovanja na Lendavski ulici 45/b v Murski Soboti	2005	4
Nakup stanovanjske hiše in preureditev v »Bivalno skupnost za matere z otroki žrtve nasilja«	2009	3 BE
Nakup stanovanjske hiše in preureditev neprofitna stanovanja za mlade družine (2,5 sobna)	2008	4
CTN projekt - Nakup in preureditev stanovanjske stavbe v »Bivalno skupnost za starejše«	2020	6 BE
CTN projekt – rekonstrukcija in dograditev Zavetišča za brezdomce	2020	12 BE

S prenovo stanovanjske stavbe bomo v naslednjem letu pridobili še dve neprofitni stanovanji za mlade družine.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: javni sklad) ima na dan 31.12.2020 v lasti 421 stanovanj. Stanovanja so različnih velikosti in na različnih lokacijah Mestne občine Murska Sobota. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga javni sklad z največ dvosobnimi (163 dvosobnih) in enosobnimi stanovanji (122 enosobnih), po katerih je tudi največje povpraševanje.

***Preglednica 1: Stanovanja po vrsti stanovanja***

Naziv vrste stanovanja	Število	%
Neprofitno socialno	282	66,98
Neprofitno	105	24,94
Službeno	1	0,24
Začasne bivalne enote	23	5,46
Namenska najemna	7	1,66
Stanovanjska hiša	1	0,24
Poslovni prostor	2	0,48
<b>Skupaj:</b>	<b>421</b>	<b>100,00</b>

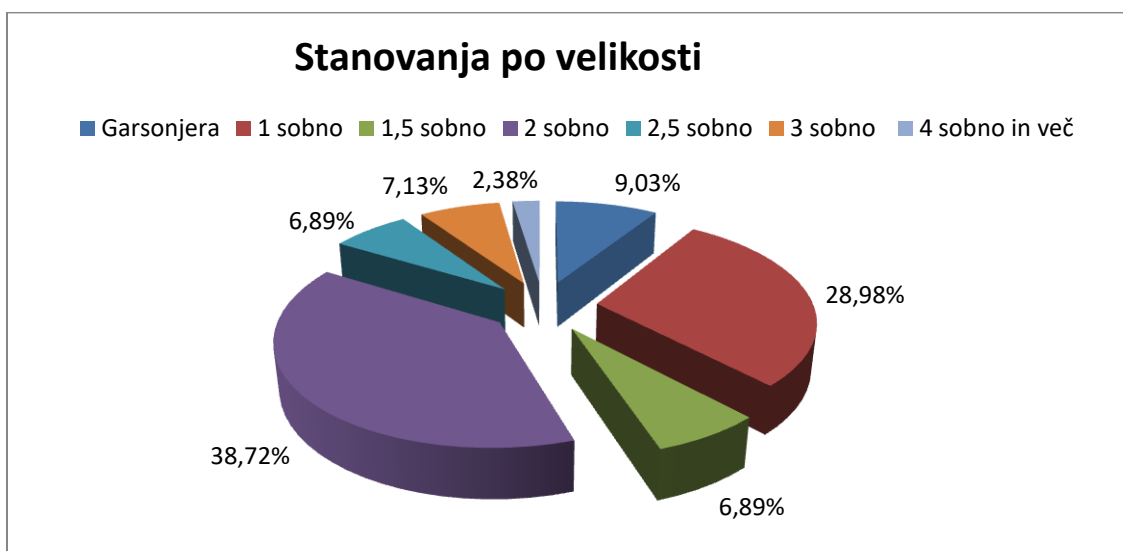


**Grafikon 1:** Stanovanja po vrsti stanovanja

**Preglednica 2:** Stanovanja po velikosti stanovanja

Vrsta stanovanja	Število	%
Garsonjera	38	9,03
1 sobno	122	28,98
1,5 sobno	29	6,89
2 sobno	163	38,72
2,5 sobno	29	6,89
3 sobno	30	7,13
Štirisobno in več	10	2,38
	421	100,00

Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti razpolaga javni sklad z največ eno in dvosobnimi stanovanji v kvadraturi od 30 – 60 m<sup>2</sup>, po katerih je tudi največje povpraševanje.



**Grafikon 2:** Stanovanja po velikosti

---

**JAVNI RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA**

---

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih se odraža v številu upravičencev, ki so se v preteklih letih prijavili na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Neprofitno najemno stanovanje je v stanovanjskem zakonu opredeljeno kot stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja.

Do uveljavitve novega stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna stanovanja, od leta 2004 pa se znotraj enotno imenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B, kar pomeni lista A za upravičence, ki izpolnjujejo socialne kriterije in so oproščeni plačila lastne udeležbe pri pridobitvi neprofitnega stanovanja in lista B za upravičence, ki te pogoje presegajo in so dolžni plačati lastno udeležbo za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Večje je povpraševanje prosilcev z najnižjimi dohodki, precej manjše pa je povpraševanje po stanovanjih v višjo neprofitno najemnino.

***Preglednica 1: Razpisi za najemna stanovanja v Mestni občini Murska Sobota***

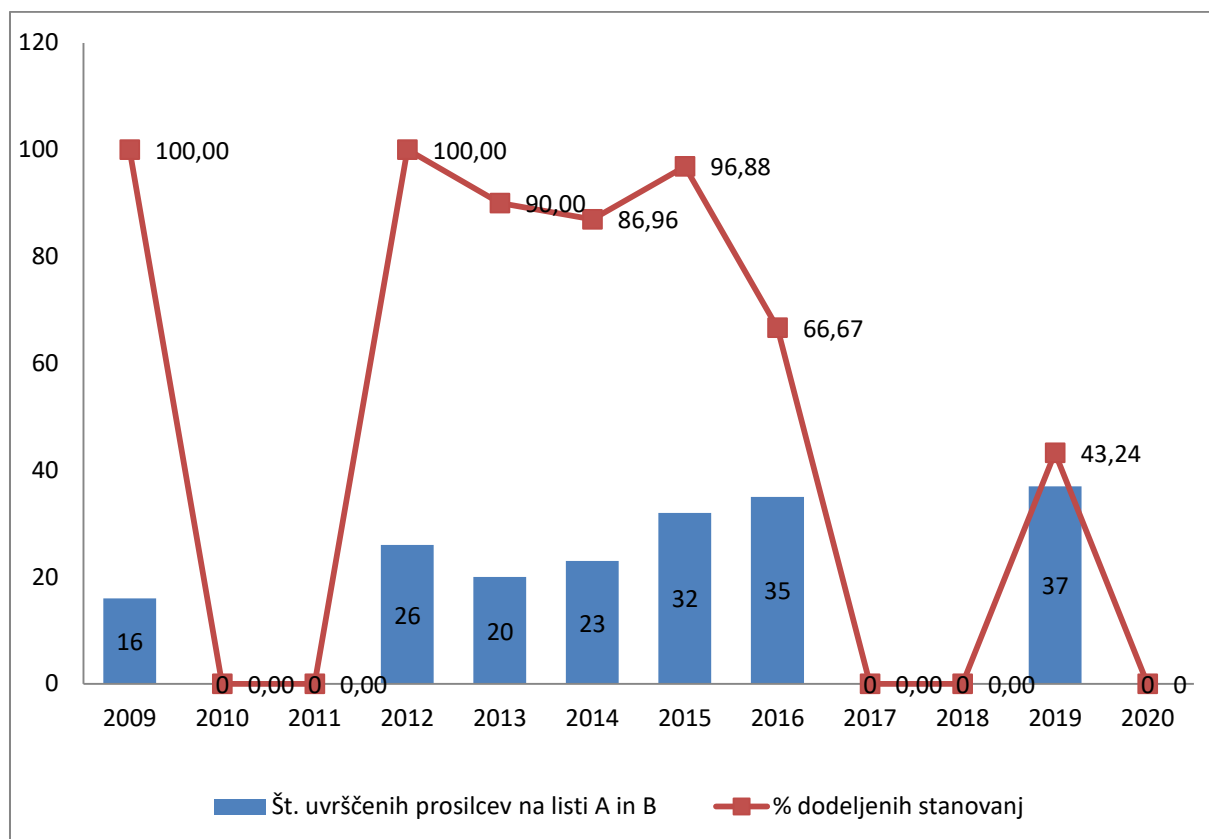
Leto objave razpisa	Število vlog	Št. Prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje	Število uvrščenih prosilcev na listi A in B	Število dodeljenih stanovanj	% dodeljenih stanovanj
2005	51 (lista A in B)	34 (66,67%)	34	34	100,00
2006	60 (lista A in B)	40 (66,67%)	40	37	92,50
2007	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2008	52 (lista A in B)	30 (57,70%)	30	30	100,00
2009*	57 (lista A in B)	21 (36,85%)	16	16	100,00
2010	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2011	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2012	89 (lista A in B)	57 (64,05%)	26	26	100,00
2013	67 (lista A in B)	41 (61,20%)	20	18	90,00
2014	83	46 (55,43%)	23	20	86,96
2015**	99	44 (44,45%)	32	31	96,88
2016	104	51 (49,04%)	36	24	66,67
2017	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2018	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2019	120	60 (50,00%)	37	16	43,24
2020	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
<b>SKUPAJ</b>	<b>782</b>	<b>424 (54,22%)</b>	<b>294</b>	<b>252</b>	<b>85,71</b>

\* Od razpisa, ki je potekal v letu 2009 naprej, smo se odločili, da bomo razpisali določeno število neprofitnih stanovanj, ki jih bomo oddali v najem. Vzrok je v tem, da velik delež prosilcev, ki se prijavijo na javni razpis izpolnjuje vse razpisne pogoje in se uvrstijo na čakalno listo. Ker povpraševanje po neprofitnih stanovanjih presega ponudbo stanovanj, so čakalne dobe precej dolge.

\*\* Od leta 2015 imamo oblikovani dve prednostni listi A1 in A2. In sicer A1 listo za prosilce z enim ali dvema družinskima članoma in A2 listo za prosilce z dvema in več družinskimi člani. S tem smo



zagotovili enake možnosti vsem prosilcem, da se uvrstijo na čakalne liste ne glede na število družinskih članov.



**Grafikon 1:** Razpisi za stanovanja v Mestni občini Murska Sobota

Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj za socialno šibke, mlade družine in mlade pare, se v Mestni občini Murska Sobota povečuje. Veliko je upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja, ki so bodisi veččlanske družine ali nižje na neprofitni lestvici in že več let potrpežljivo čakajo na primerno stanovanje. Na veliko povpraševanje in premajhno ponudbo stanovanj vplivajo predvsem visoke cene tržnih stanovanj in oderuške profitne stanovanjske najemnine. Tako so se mlajše generacije na stanovanjskem trgu znašle v mnogo težjem položaju kot prejšnje generacije.

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosegati hitre rezultate in bi jo bilo mogoče uresničevati (zasnovati in dokončati) znotraj posameznih mandatnih obdobj. Je dolgoročna. Zato moramo njene učinke spremljati in jo po potrebi sproti prilagajati ugotovljenim potrebam. Stanovanjska politika ni samo stvar Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota ampak v enaki meri tudi stvar Mestne občine Murska Sobota.

Zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj je trajal od 15.05.2019 do 14.06.2019. predvidene so bile tri prednostne liste in sicer:

1. Prednostna lista A1 (10 stanovanj za prosilce, ki imajo enega ali dva člana ),

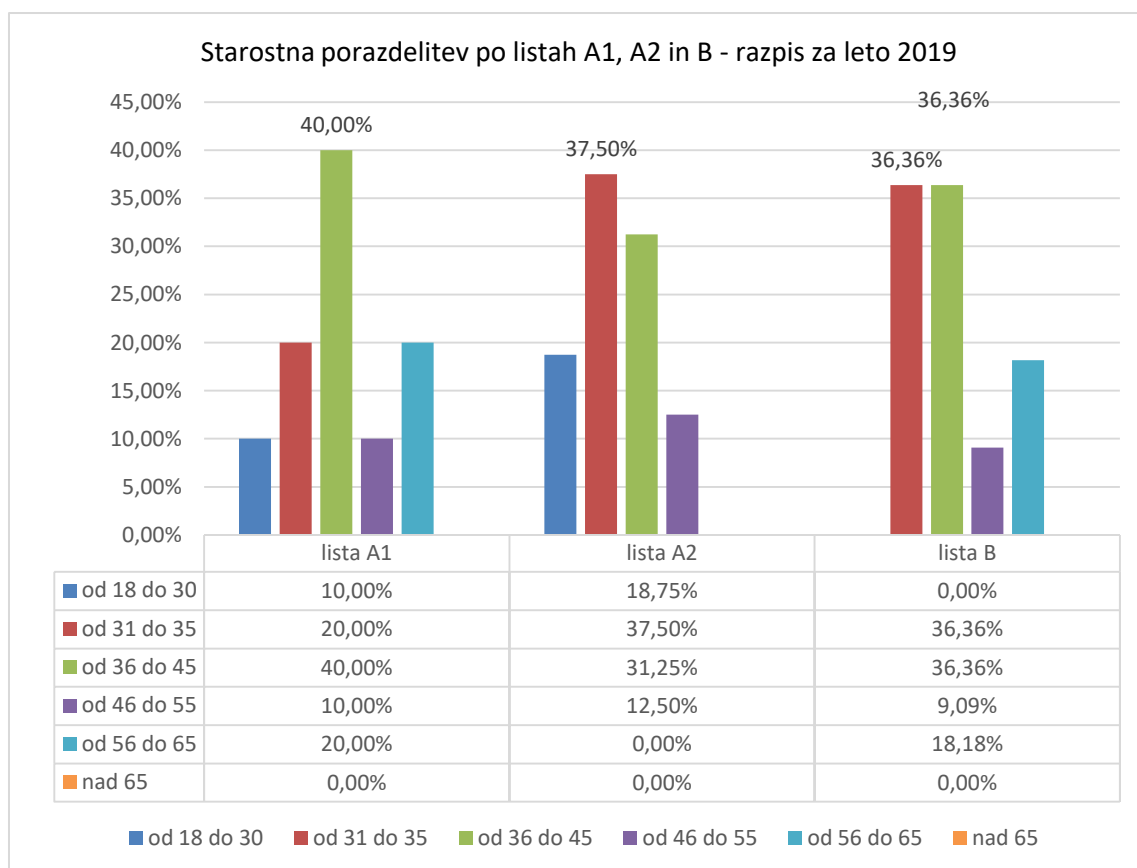
2. Prednostna lista A2 (15 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več) in
3. Prednostna lista B za 10 stanovanj.

Po zaključku razpisa je bila izvedena analiza tistih, ki so se uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Na javni razpis je prispelo 120 vlog. Od tega se jih je 8 zavrglo, ker so bile prepozno vložene, ali prosilci niso dopolnili vloge. Zaradi neizpolnjevanja razpisanih pogojev (največ zaradi brezposelnosti), se jih je 52 zavrnilo. Za listo A1 je izpolnjevalo pogoje 34 prosilcev, od tega se jih je 10 uvrstilo na listo A1. Za listo A2 je izpolnjevalo pogoje 20 prosilcev in za listo B 6 prosilcev. Izmed 20 prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje za uvrstitev na listo A2 so 4 taki, katerih dohodek je le za 20% nižji od zgornje meje dohodka za listo A2, zato se je tem prosilcem ponudila možnost za uvrstitev na listo B, kjer ni dovolj uvrščenih prosilcev. Prav tako smo ponudili uvrstitev 1 prosilcu iz liste A1 na listo B. Vseh 5 prosilcev je podpisalo Izjave, da se s predlogom strinjajo. Tako smo dobili tri liste in sicer A1 na kateri je 10 prosilcev, listo A2 s 16 prosilci (dodali smo še prosilca, ki je edini ostal brez uvrstitve) in listo B z 11 upravičenci.

**Preglednica 2:** Število razpisanih stanovanj 2019

	Št. Razpisanih stanovanj	št. prosilcev	št. uspelih	% uspelih od št prosilcev na posamezni listi
A1	10	34	10	29,41
A2	15	20	16	80,00
<i>Skupaj A</i>	<i>25</i>	<i>54</i>	<i>26</i>	<i>48,15</i>
<i>Skupaj B</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>11</i>	<i>183,33</i>
<b>Skupaj A + B</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>37</b>	<b>61,67</b>

Število prosilcev na listi B kjer so prosilci z višjim dohodkom, je vsako leto manjše kot je razpisano. Dohodki družin/posameznikov, ki se uvrstijo na listo B, le nekoliko presegajo spodnje postavljen dohodkovni cenzus. Na listi B je tako kandidiralo 6 prosilcev, kar je le 5% od vseh prispelih vlog. Ker je bilo razpisanih 10 stanovanj, bi samo 60% zapolnili listo, zato smo dodali še 5 upravičencev iz liste A1 in A. Od 11 uvrščenih smo 2 spremenili najemno razmerje za določen čas v nedoločen čas; dva prosilca sta podala izjavo da bosta odstopila, ker sta si sama rešila stanovanjski problem. Tako je na listi ostalo 7 upravičencev, ki še čakajo stanovanje.



**Grafikon 2:** Starostna porazdelitev po listah A1, A2 in B – razpis za leto 2019

Iz analize starostne porazdelitve po listah ugotavljamo, da spada največji delež prosilcev na vseh treh listah v starostni skupini od 31 do 35 let in od 36 do 45 let.

Vsi rezultati do katerih smo prišli ob analiziranju razpisa, nam pomagajo pri pripravi novih list pri naslednjem razpisu.

## IZREDNA LISTA

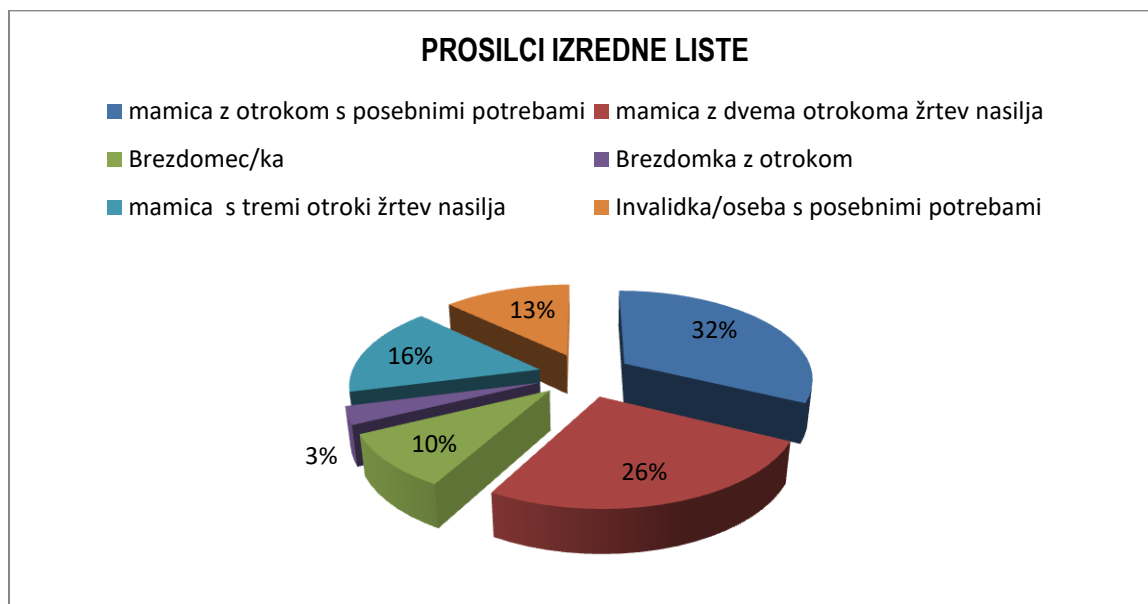
Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem<sup>1</sup> Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko prizadetemu v nesreči, če ne razpolagajo z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada. Prav tako se lahko na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega sklada po poprejšnjem mnenju Centra za

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 14/2004

socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

Zaradi izredno težkih razmer v katerih se znajdejo predvsem prosilke z majhnimi otroki, ki so potrebni posebne pomoči ali prosilke z otroki, ki so žrtev nasilja, jih prednostno obravnavamo pri dodelitvi stanovanja. Prav tako ves čas spremljamo upravičence, ki so še na listi in čakajo ter ugotovljamo, kateri je v najhujši situaciji. Tako ga lahko v primeru izpraznitve stanovanja tudi prednostno obravnavamo.

Od leta 2007 do leta 2020 je bilo na Izredno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja uvrščenih 31 prosilcev, katerim smo zagotovili stanovanja za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja najemnega razmerja.



**Grafikon 3:** Prosilci izredne liste

#### NEPROFITNA NAJEMNINA

Parametri za izračun najemnine so določeni s Stanovanjskim zakonom in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin<sup>2</sup>. Po navedeni metodologiji je dovoljeno postopno zvišanje najemnin do stopnje 4,68% od vrednosti stanovanja.

Nadzorni svet javnega sklada je sprejel Sklep o zvišanju najemnin za neprofitna stanovanja v letu 2017.

<sup>2</sup> Ur. list RS, št. 131/03 in 142/04

S tem sklepom se določi višina neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, službena stanovanja in bivalne enote v lasti javnega sklada in sicer se višine najemnine za neprofitna stanovanja se z 01.06.2017 zvišajo v skladu s predlaganimi odstotki:

- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 3,30 %, bodo od 01.06.2017 naprej plačevali 3,65 % (povišanje za 10%),
- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 3,85 % (službena, prenovljena stanovanja, v večstanovanjski stavbi Lendavska 13), bodo od 01.06.2017 naprej plačevali 4,25 % (povišanje za 10%),
- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja (Stara 9 in Razlagova od 20-24a), se najemnina ne spremeni.

V letu 2019 nismo zviševali % najemnine, saj je bil v pripravi novi Stanovanjski zakon SZ-2, ki je predvideval uvedbo stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka namesto administrativno določene neprofitne najemnine.

S 01.01.2005 se je skladno s Stanovanjskim zakonom in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin uveljavil nov sistem **subvencioniranih** najemnin. Odločbe o upravičenosti do znižanja neprofitne najemnine veljajo eno leto.

Leto	Tržne subvencije	Neprofitne subvencije	Skupaj
2015	39.414,28	76.999,43	116.413,71
2016	43.356,40	91.037,59	134.393,99
2017	65.469,16	86.559,46	152.028,62
2018	88.389,43	96.681,78	185.071,21
2019	103.060,07	89.655,00	192.715,07
2020	83.432,30	123.964,90	207.397,20
<b>Skupaj:</b>	<b>423.121,64</b>	<b>564.898,16</b>	<b>988.019,80</b>

*Preglednica 3 : Izplačilo subvencij od leta 2015-2020*

### *BIVALNE ENOTE*

Javni stanovanjski sklad se že vrsto let srečuje s stanovanjskim problemom občanov, ki so se zaradi različnih razlogov znašli na cesti in nujno potrebujejo prostor za začasno bivanje, dokler si sami ne najdejo primerno stanovanje. V občini imamo nekaj brezdomcev, deložirancev in tudi takih, ki so se znašli na cesti zaradi nesoglasij s sorodniki ter iz drugih razlogov, bivanja v privatnih stanovanjih pa si iz finančnih razlogov ne morejo privoščiti. V stanovanjski hiši na naslovu Cankarjeva 74 so urejene 3

bivalne enote namenjene Mamicam z otroci žrtvam nasilja. Od leta 2009 deluje tudi Zavetišče za brezdomce, kjer najde dom 24 uporabnikov. Obnova stavbe in prizidava k objektu je bila vključena v Projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«. Projekt je prijavljen za sofinanciranje s sredstvi Evropske unije z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, prednostna naložba 6.3., specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Obnova stavbe je bila zaključena v letu 2020 in v oktobru 2021 so se vselili uporabniki Zavetišča v nove prostore. Z Ministrstvom za okolje in prostor je bila podpisana dne 19.10.2020 Pogodba o sofinanciranju in dne 10.02.2021 Aneks k Pogodbi o sofinanciranju, po katerem se spremeni Ocenjena pogodbeno dinamika izplačil na **februar 2021**, ko naj bi bila izplačana namenska sredstva EU v višini 196.438,03 EUR in Slovenska udeležba v višini 49.103,51 EUR kar skupaj znaša **245.547,54 EUR**.

V sklopu Projekta »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« smo dokončali prenavo stanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti, ki je namenjena Bivalni skupnosti za starejše. Objavljen je bil Razpis za dodelitev bivalnih enot na katerega ni prispelo zadostno število vlog. Zato smo razpis pustili odprt do zaposlitve praznih bivalnih enot.

Pri iskanju lokacije za zagotavljanje bivalnih enot se srečujemo z naslednjimi problemi:

- lokacijska postavitev bivalnih enot (v središču mesta poleg pomembnih institucij, v stanovanjskih soseskah, na robu mesta, v bližini vasi). Tam kjer se rešuje problematika take vrste ljudi je vedno čutiti določeno nestrpnost in take stanovalce nihče noče imeti za sosede.
- najti je potrebno najoptimalnejšo vrsto gradnje ali obnove stanovanjskih objektov s sobami, ki imajo souporabo kuhinje in kopalnice.

---

#### PRIPRAVA POROČILA O DELU

---

Javni sklad je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabnik, v skladu z Zakonom o računovodstvu in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodskimi standardi.

Poročilo o delu za leto 2020 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah<sup>3</sup>,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna<sup>4</sup>,

---

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

- Zakona o računovodstvu<sup>5</sup>,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>6</sup>,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>7</sup>.
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava<sup>8</sup>,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev<sup>9</sup>.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- Poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2020 in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, temelječih na Poslovnem načrtu-Programu dela za leto 2020.
- Računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov, pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom in Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava. Računovodska poročila pripravlja Oddelek za proračun in finance Mestne občine Murska Sobota.

---

## POSLOVNO POROČILO

### REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

---

Finančni načrt za leto 2020 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Javni sklad posluje z dvema računoma in sicer:

- 1) Namensko premoženje in
- 2) Sredstva za delo.

Javni sklad je v letu 2020 uspešno uresničeval zadane aktivnosti. Realizacija projektov je v veliki meri odvisna od pripravljenosti posameznih projektov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2020 v primerjavi z veljavnim planom 2020 s prerezporeditvami in planom za leto 2021 je predstavljena v spodnjih preglednicah.

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 12/01 ... 102/10.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 23/99 ... 114/06 – ZUE.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 115/02 ... 86/16.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 135/03 ... 100/15.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 112/09 ... 84/16.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 45/05 ... 100/15.

## PRIHODKI

### *Nedavčni prihodki*

**Preglednica 4:** Realizacija prihodkov namenskega premoženja

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2020 s prerazpor.	Realizacija december 2020	Predviden plan 2021	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	14.030,00	9.188,83	14.030,00	65,50	100,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	1.000,00	1.335,62	1.000,00	133,57	100,00
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	640.000,00	696.719,55	640.000,00	108,87	100,00
7200 01	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	172.210,00	147.120,00*	-	114,47	-
7401 01	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna za investicije	-	-	500.000,00	-	-
7400 01	Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije	49.110,00	-	49.110,00	-	100,00
7413 01	Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije	196.440,00	-	196.440,00	-	100,00
<b>71-74</b>	<b>Skupaj prihodki-bilanca prihodkov</b>	<b>1.072.790,00</b>	<b>854.364,00</b>	<b>1.400.580,00</b>	<b>84,30</b>	<b>130,56</b>

\*PČR-Prihodki namenjeni za obnovo stanovanjske stavbe na naslovu Gregorčičeva 44 – iz Prihodkov iz naslova prodaje stanovanj smo 50.000,00 EUR preknjižili na PČR in jih bomo v letu 2021 namenili obnovi stanovanjske stavbe v kateri bomo uredili dve neprofitni stanovanji za mlade.

V letu 2020 je bilo realiziranih 854.364,00 EUR nedavčnih prihodkov namenskega premoženja, ki so namenjeni izključno za odhodke povezane s stanovanji.

V nedavčnih prihodkih so zajeti:

- prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore – 9.188,83 EUR, prihodki od najemnin za stanovanja – 696.719,55 EUR) skupno 705.908,38 EUR,
- drugi nedavčni prihodki (prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugih izrednih prihodkov) v znesku 1.335,62 EUR.
- prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v znesku 147.120,00 EUR .

Transforni prihodki iz državnega proračuna za investicije in evropskih sredstev za investicije niso bili realizirani v letu 2020. Vloga, ki je bila podana na Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) v roku ni bila pregledana, zato smo podali ponovno vlogo na ZMOS. 24.01.2019 smo prejeli s strani ZMOS-a Sklep o potrditvi Seznama izbranih operacij po Povabilu št.303-27/2018 za PN 6.3., kar je pogoj za prijavo na MOP. Kot datum začetka postopka v 2.fazi neposredne potrditve operacij pri Posredniškem



organu Ministrstvu za okolje in prostor, se šteje 05.02.2019, ko je PO MOP potrdil ustreznost postopka izbora operacij v prednostni naložbi PN 6.3 po Povabilu št.303-27/2018.

Nadaljnji postopki:

MOP - 17.04.2019 smo posredovali Vlogo in 20.05.2019 Vlogo dopolnili;

06.06.2019 smo prejeli Pregled vloge od MOP, za katerega smo posredovali dopolnitve 05.08.2019 in se udeležili sestanka na to temo na sedežu MOP.

02.10.2019 posredovane naknadne dopolnitve k Vlogi

18.10.2019 poslana novelacija IP, Sklep o potrditvi noveliranega IP, Izjava o zagotovitvi virov financiranja, finančni in Poslovni načrt.

ZMOS – je podal soglasje za istovetnost (vloga na II. Fazi je sprejemljiva)

SVRK – podal Odločitev o podpori dne 26.11.2019.

MOP – Sklep o sofinanciranju 07.05.2020 in Pogodba o sofinanciranju podpisana 19.10.2020

MOP – Pošiljanje zahtevkov za izplačilo preko informacijskega sistema eMA – november 200

MOP – v letu 2020 niso uspeli nakazati sredstev. Z MOP smo sklenili Aneks k Pogodbi o sofinanciranju iz katerega sledi, da bomo sredstva prejeli v februarju 2021.

***Transforni prihodki iz proračuna mestne občine***

***Preglednica 5: Transforni prihodki sredstev za delo***

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2020 s prerazpor.	Realizacija oktober 2020	Predviden plan 2021	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
<b>7141-00</b>	<b>Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>58,00</b>	<b>57,19</b>	<b>-</b>	<b>98,61</b>	<b>-</b>
7401-00	Prejeta sred. iz proračuna MO – za plače	85.422,00	84.342,32	88.000,00	98,74	103,02
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna (COVID)	880,00	880,13	6.000,00	100,02	681,82
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za prispevke	13.335,00	13.158,31	13.500,00	98,68	101,24
	Prejeta sredstva za premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	1.250,00	1.243,86	1.250,00	99,51	100,00
	Prejeta sredstva iz proračuna za malico in prevoz	2.800,00	2.889,88	3.500,00	103,21	125,00
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za mat. stroške	13.412,00	10.000,00	13.500,00	74,56	100,66
<b>7401 00</b>	<b>Skupaj dotacije za tekočo porabo</b>	<b>117.099,00</b>	<b>112.514,50</b>	<b>125.750,00</b>	<b>96,09</b>	<b>107,39</b>
<b>7401 01</b>	<b>Prejeta sredstva MO za investicije</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.641,14</b>	<b>4.000,00</b>	<b>41,03</b>	<b>100,00</b>
	<b>Skupaj prejeta sredstva</b>	<b>121.157,00</b>	<b>114.212,83</b>	<b>129.750,00</b>	<b>94,27</b>	<b>107,10</b>

Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota smo prejeli v skupni višini 114.212,83 EUR. Od tega je 112.514,50 EUR Prihodkov namenjenih za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje in materialne stroške; ter 1.641,14 EUR prejetih sredstev Mestne občine Murska Sobota za investicije.

Konec leta 2020 so bile na javnem skladu zaposlene 3 osebe, od tega 2 za nedoločen čas in 1 za določen čas.

**ODHODKI**

**Odhodki namenskega premoženja**

*Preglednica 6: Odhodki namenskega premoženja*

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2020 s prerazpor.	Realizacija december 2020	Plan 2021	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
<b>4020</b>	<b>Splošni material in storitve</b>	<b>255,00</b>	<b>318,81</b>	<b>1.005,00</b>	<b>125,02</b>	<b>394,12</b>
4020-06	Stroški uradnih objav in informativna dejavnost	-	-	-	-	-
4020-99	Drugi materialni stroški in storitve	255,00	318,81	1.005,00	125,02	394,12
<b>4022</b>	<b>Energija, voda, komunalne storitve in komunik.</b>	<b>12.600,00</b>	<b>11.102,18</b>	<b>14.100,00</b>	<b>88,11</b>	<b>111,90</b>
4022-00	Stroški električne energije	5.200,00	4.717,12	6.000,00	90,72	115,39
4022-01	Stroški ogrevanja	3.000,00	2.372,11	3.000,00	79,07	100,00
4022-03	Komunalne storitve in vodarina	2.300,00	2.092,80	3.000,00	90,99	130,44
4022-04	Odvoz smeti	600,00	556,63	600,00	92,77	100,00
4022-99	Druge stor. komunikacij in komun.-obrat. str.	1.500,00	1.363,52	1.500,00	90,90	100,00
<b>4025</b>	<b>Tekoče vzdrževanje</b>	<b>281.800,00</b>	<b>279.159,07</b>	<b>281.800,00</b>	<b>99,06</b>	<b>100,00</b>
4025-01	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	175.000,00	167.104,43	175.000,00	95,49	100,00
4025-04	Zavarovanje objektov	10.800,00	10.827,19	10.800,00	100,26	100,00
4025-99	Drugi izdatki za tekoče vzdrž. (Rezervni sklad)	96.000,00	101.227,45	96.000,00	105,45	100,00
<b>4026-05</b>	<b>Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča</b>	<b>100,00</b>	<b>95,54</b>	<b>100,00</b>	<b>95,54</b>	<b>100,00</b>
<b>4026-07</b>	<b>Najem programske računalniške opreme</b>	<b>1.530,00</b>	<b>1.654,64</b>	<b>1.530,00</b>	<b>108,15</b>	<b>100,00</b>
<b>4029</b>	<b>Drugi operativni odhodki</b>	<b>88.450,00</b>	<b>89.919,73</b>	<b>86.500,00</b>	<b>100,53</b>	<b>97,80</b>
4029-01	Plačila avtorskih honorarjev	260,00	260,00	500,00	100,00	192,31
4029-02	Plačilo po pogodbi	1.270,00	437,75	-	34,47	-
4029-12	Posebni davek na določene prejemke	120,00	948,81	-	790,68	-
4029-20	Sodni stroški, storitve odvet., notarjev in drugo	5.000,00	6.423,22	5.000,00	128,47	100,00
4029-31	Plačilo bančnih storitev in provizij	1.400,00	537,78	-	38,41	-
4029-98	Stroški upravljanja	66.000,00	66.061,23	66.000,00	100,09	100,00
4029-99	Drugi operativni odhodki	14.400,00	14.250,94	15.000,00	98,97	104,17
<b>4031</b>	<b>Plačila obresti od dolg. kredita-Sparkasse</b>	<b>10.500,00</b>	<b>10.778,80</b>	<b>6.800,00</b>	<b>102,66</b>	<b>64,77</b>
<b>4200-01</b>	<b>Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4202-99</b>	<b>Nakup druge opreme (EU tabla – CTN informiranje)</b>	<b>100,00</b>	<b>102,48</b>	<b>-</b>	<b>102,48</b>	<b>-</b>
<b>4204</b>	<b>Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije</b>	<b>246.000,00</b>	<b>250.625,52</b>	<b>238.845,00</b>	<b>101,88</b>	<b>97,10</b>
4204-02	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije - brez sredstev CTN	94.700,00	99.318,63	238.845,00	104,88	252,22
4204-02	»Bivalne skupnosti za ranljive skupine« - s sredstvi CTN	151.300,00	151.306,89	-	100,01	-
<b>4205</b>	<b>Investicijsko vzdrževanje in obnove</b>	<b>80.000,00</b>	<b>69.305,56</b>	<b>130.000,00</b>	<b>86,64</b>	<b>162,50</b>
4205-00	Investic. vzdrževanje stanov. stavb in stanovanj	80.000,00	69.305,56	130.000,00	86,64	162,50
<b>4208</b>	<b>Projektna dokumentacija in nadzori</b>	<b>10.700,00</b>	<b>10.939,50</b>	<b>7.000,00</b>	<b>102,24</b>	<b>65,42</b>

4208 01	Investicijski nadzor	6.000,00	5.642,50	4.000,00	94,05	66,67
4208-04	Projektna dokumentacija (ki poveča vrednost stanovanja)	4.700,00	5.297,00	3.000,00	112,71	63,83
	<b>Rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš. (PČR)</b>	<b>211.255,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>40-430</b>	<b>Skupaj odhodki-Bilanca odhodkov</b>	<b>943.290,00</b>	<b>723.001,83</b>	<b>1.267.580,00</b>	<b>76,65</b>	<b>134,38</b>
5501-01	Odplačilo kredita posl. bankam-dolg. krediti	129.500,00	129.489,62	133.000,00	100,00	102,71
<b>550</b>	<b>Skupaj odhodki- rač. financ.</b>	<b>129.500,00</b>	<b>129.489,62</b>	<b>133.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>102,71</b>
	<b>SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>1.072.790,00</b>	<b>852.491,45</b>	<b>1.400.580,00</b>	<b>79,46</b>	<b>130,56</b>

Odhodki namenskega premoženja so v celoti namenjeni vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom ohranjanja vrednosti stanovanjskega fonda. Po postavkah delimo odhodke na:

Drugi materialni stroški in storitve (318,81 EUR) - Stroški ceditve stanovanja in nabave hišne tablice.

Stroški porabe energije, vode, komunalnih storitev in komunikacij, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (11.102,18 EUR) - to so stroški električne energije, ogrevanja in komunalnih storitev, odvoza smeti ter vodarine in obratovalni stroški upravnikov Ventta, Komunala in Fisa, povezani z praznimi stanovanja ki jih obnavljamo.

Tekoče vzdrževanje (279.159,07 EUR)

Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah so najpogostejši odhodki za:

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov (električne napeljave, vodovodne inštalacije, obnova podov, zamenjava talnih oblog, zamenjava keramike, popravila oken, polken, radiatorjev, balkonov, nadstreškov, razvlaževanje in odstranitev plesni v stanovanju...),
- zavarovanje objektov (izliv vode in požarno zavarovanje stanovanj in pripadajočih skupnih delov, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš),
- drugi izdatki za tekoče vzdrževanje - Rezervni sklad (redna vzdrževalna dela, ki so v planu vzdrževanja stanovanjskih stavb: zamenjava streh, obnova fasad; nujna vzdrževalna dela: popravila dvigal...; ter dela vezana na učinkovitejšo rabo energije: delilniki, kalorimetri, izolacije...).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (95,54 EUR)

Najem programske računalniške opreme (1.645,64 EUR) - Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (88.919,73 EUR)

Med te odhodke spadajo:

- plačila avtorskih honorarjev (točkovanje stanovanj po obnovi zaradi spremembe kvadrature),
- sodni stroški, storitve odvetnikov, notarjev in drugo (tožbe, izterjave, izselitve, rubeži, izvršitve, vknjižbe lastninske pravice..),
- stroški upravljanja (v skladu s 118. členom Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev v višini največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikom Komunala, Fisa in Ventta v letu 2020 plačali 66.061,23 EUR,
- drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost- s Komunalo d.o.o. smo se dogovorili, da bomo obveznosti subsidiarne odgovornosti poravnali obročno).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (10.778,80 EUR)

Kredit pri banki Sprkasse je bil najet za poplačilo kredita Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za izgradnjo večstanovanjske stavbe Stara 9 in stanovanjskega kompleksa Razlagova 20-24a. Na stanovanjih je bila knjižena hipoteka, zaradi česar stanovanj nismo mogli prodati najemnikom, ki so bili za nakup zainteresirani. Zato smo pristopili k refinanciranju kredita in ga zaščitili s patronatsko izjavo Mestne občine Murska Sobota.

Nakup druge opreme (EU tabla) (102,48 EUR)

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (250.625,52 EUR)

Odhodki so vezani na obnovo dveh stanovanjskih stavb, vključenih v projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«. Obnova obeh stavb in sicer stanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7, ki je namenjena Bivalni skupnosti za starejše, in stanovanjske stavbe na naslovu Tomšičeva 16, namenjene Zavetišču za brezdomce, je dokončana.

Začeli smo tudi z obnovo stanovanjske stavbe na naslovu Gregorčičeva 44, v kateri bomo uredili dve stanovanji za mlade družine.

V fazi obnove sta tudi terasi z nadstreški in ograjo na naslovu Lendavska 45b zaradi dotrajanosti. Obnova je v sklopu obnove stanovanjske stavbe – upravnik Komunala upravljanje.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (69.305,56 EUR)

Odhodki za večja vzdrževalna dela, kamor spadajo zamenjave stavbnega pohištva in obnove kopalnic (vodovodna inštalacija, keramika in sanitarna oprema) ter zamenjave elementov ogrevanja.

Investicijska dokumentacija in nadzori (10.939,50 EUR) – investicijski nadzor pri prenovi stanovanjske stavbe na naslovu Tomšičeva 16 - Zavetišče za brezdomce;

Investicijska dokumentacija: izdelava PID-a za Zavetišče, popis del za zamenjavo strehe na Gregorčičevi 44 in izdelava etažnega elaborata.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (129.489,62 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse. Stanje kredita na dan 31.12.2020 je 327.125,76. EUR.

## Odhodki sredstev za delo

Preglednica 7: Odhodki sredstev za delo

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2020 s preračunom	Realizacija oktober 2020	Plan 2021	Ind	Ind
	2	3	4	5	4/3	5/3
4000	Plače in dodatki	83.480,00	82.278,37	91.180,00	98,56	109,23
4001	Regres	2.822,00	2.821,74	2.820,00	99,99	99,93
4002	Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz	2.800,00	2.889,88	3.500,00	103,21	125,00
4009	Jubilejna nagrada	-	-	-	-	-
4010	Prispevki na plačo ZPIZ	7.450,00	7.300,02	7.465,00	97,99	100,21
4011 00	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	5.300,00	5.411,09	5.450,00	102,10	102,83
4011 01	Prispevek za poškodbe pri delu	450,00	437,22	450,00	97,16	100,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	50,00	49,47	50,00	98,94	100,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	85,00	82,52	85,00	97,09	100,00
4015	Premije kolekt. dodat. pokojnin. zav. (modro zavarovanje)	1.250,00	1.243,86	1.250,00	99,51	100,00
	<b>Skupaj 400:</b>	<b>103.687,00</b>	<b>102.514,17</b>	<b>112.250,00</b>	<b>98,87</b>	<b>108,26</b>
4020 00	Pisarniški material in storitve	2.000,00	1.614,10	1.700,00	80,71	85,00
4020 08	Računovodske, revizijske in svetov. storitve	-	-	-	-	-
4020 09	Stroški reprezentance	1.000,00	1.228,38	1.000,00	122,84	100,00
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	3.454,00	2.391,40	3.900,00	69,24	112,92
4021 08	Drobni inventar do 1 leta	110,00	109,93	-	99,94	-
4022 50	Stroški telefona	1.700,00	1.596,50	1.200,00	93,92	70,59
4024 00	Dnevnice za službena potovanja	-	-	100,00	-	-
4024 01	Hotelske in restavracijske storitve v državi	-	-	300,00	-	-
4024 02	Potni stroški za službena potovanja v državi	150,00	11,63	150,00	7,76	100,00
4025 10	Tekoče vzdrževanje računal. opreme-ININ	740,00	732,00	740,00	98,92	100,00
4025 15	Tekoče vzdrževanje strojne računal. opreme	600,00	550,00	600,00	91,67	100,00
4025 16	Tekoče vzdrž. operativnega sistema-Frontlab	900,00	616,10	900,00	68,46	100,00
	<b>Skupaj 402:</b>	<b>10.654,00</b>	<b>8.850,04</b>	<b>10.590,00</b>	<b>83,07</b>	<b>99,40</b>
4026 07	Najem programske računalniške opreme	62,00	61,24	60,00	98,78	96,78
4026 08	Najem komun. opreme in pod.vodov_HAKOM	210,00	315,54	300,00	150,26	142,86
4029 05	Sejnine članom nadzornega sveta	500,00	408,66	500,00	81,74	100,00
4029 07	Izdatki za strokovno izobraževanja	790,00	71,98	800,00	9,12	101,27
4029 22	Članarine v domačih neprofitnih organizacijah – Gospodarska zbornica	604,00	604,00	600,00	100,00	99,34
4029 30	Plačila storitev za plačilni promet	150,00	48,79	150,00	32,53	100,00
4029 99	Drugi operativni odhodki	500,00	358,85	500,00	71,77	100,00
	<b>Skupaj 4029:</b>	<b>2.544,00</b>	<b>1.492,28</b>	<b>2.550,00</b>	<b>58,66</b>	<b>100,24</b>
4202 02	Nakup računalnikov in programske opreme	230,00	229,88	4.000,00	99,95	1739,13
4202 24	Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje	-	-	-	-	-
4202 38	Nakup telekomunikacijske opreme	560,00	564,00	-	100,72	-
4202 99	Nakup druge opreme	850,00	847,25	-	99,68	-
4207 03	Nakup licenčne programske opreme	2.360,00	-	-	-	-
420	<b>Skupaj:</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.641,13</b>	<b>4.000,00</b>	<b>41,03</b>	<b>100,00</b>
	<b>SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>121.157,00</b>	<b>114.874,40</b>	<b>129.750,00</b>	<b>94,82</b>	<b>107,10</b>

Sredstva za delovanje javnega sklada zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4000 Občinska uprava pod proračunsko postavko 16052000 delovanje občinskega stanovanjskega sklada. Odhodki sredstev za delovanje so namenjeni za plače, povračilo stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja. V letu 1020 je bilo realiziranih 114.874,40 EUR odhodkov, ki jih po postavkah delijo na:

Tekoči odhodki (102.514,17 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

- plače treh zaposlenih, regres, druge izdatke zaposlenim (povračila in nadomestila za prehrano in prevoz), prispevke delodajalcev za socialno varnost...

Na javnem skladu smo zaposlene tri delavke. Od tega dve za nedoločen čas in ena za določen čas.

Pisarniški material in storitve (5.233,88 EUR)

Sem spadajo stroški pisarniškega materiala, stroški za časopise, revije in strokovno literaturo, stroški revizije (revizija je bila v letu 2018 in se vrši na vsakih 5 let), stroški reprezentance, drugi materialni stroški in storitve. (kontne postavke od 4020 00 do 4020 99).

Drobni inventar do 1 leta (109,93 EUR) -šampiljke, USB z zunanjim napajanjem.

Stroški telefona (1.596,50 EUR)

Naročnina za telefon za tri zaposlene. Vsako prekoračitev plača uporabnik sam.

Dnevnice za službena potovanja v državi (11,63 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4024 00 do 4024 02: dnevnic za službena potovanja, potni stroški za službena potovanja in hotelske storitve.

Tekoče vzdrževanje (1.898,10 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4025 10 do 4025 16:

- tekoče vzdrževanje računalniške opreme (ININ, program evidence stanovanj in najemnikov – 732,00 EUR)
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET – 550,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab, spletna stran [www.jss-moms.si](http://www.jss-moms.si) – 616,10 EUR).

Najem programske računalniške opreme (61,24 EUR) – Antivirusni programi; najemnina za 1 leto

Drugi operativni odhodki (1.431,14 EUR)

kamor spadajo:

- sejnine članom Nadzornega sveta,
- izdatki za strokovno izobraževanje – posvet v Portorožu,
- plačila storitev za plačilni promet,
- članarina – Gospodarska zbornica,
- drugi operativni odhodki – prispevki sejin, dodatno kolektivno zavarovanje,....,
- plačila po pogodbi –davki, prispevki (PIZ, ZZ).

Stroški investicij (2.375,04 EUR) – nakup licenčne programske opreme Office.

**Skupni rezultat za leto 2020**

	<b>Sredstva za delo</b>	<b>Namensko premoženje</b>	<b>SKUPAJ</b>
Prihodki tekočega leta	114.212,83	854.364,00	968.576,83
Odhodki tekočega leta	-114.874,40	-723.001,83	-837.876,23
Presežek prihodkov ali odhodkov	-661,57	131.362,17	130.700,60
Odplačila kreditov	0,00	-129.489,62	-129.489,62
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprem.sred.na računu	-661,57	1.872,55	1.210,98
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-177,41	-177,41
Sredstva na računu iz leta 2019	1.163,06	7.350,92	8.513,98
<b>SKUPNI REZULTAT</b>	<b>501,49</b>	<b>9.046,06</b>	<b>9.547,55</b>

Na podlagi tretjega odstavka 148. čl. Ustave RS je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu, na podlagi katerega morajo vse institucionalne enote sektorja države izračunavati presežek po fiskalnem pravilu. Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ.

Točno določena je tudi poraba presežka v kolikor proračunski uporabnik izračuna presežek po fiskalnem pravilu.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota za leto 2020 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.



---

## POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

---

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (javni sklad) je z odlokom o ustanovitvi ustanovila Mestna občina Murska Sobota (MOMS) in nanj prenesla izvajanje stanovanjske dejavnosti na območju MOMS.

Nov pristop pri reševanju stanovanjske problematike je privedel do Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25), ki izkazuje dvojno vlogo novega Nacionalnega stanovanjskega programa. Novi Nacionalni stanovanjski program predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Z njim država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe. Posebej se osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja *ranljivejših skupin prebivalstva*, pri čemer se upošteva njihove specifične potrebe.

Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj je treba nameniti starejšim, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara. Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je treba zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike **(so)bivanja** ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti. Zelo pomembno je spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda za potrebe starejših prebivalcev. Z vidika socialne politike je nujna energetska sanacija stavb, saj lahko bistveno vpliva na znižanje stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, in s tem na materialni položaj ljudi.

Poleg omenjenih ciljnih skupin je treba rešiti tudi stanovanjski problem socialno najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva v okviru začasnih **bivalnih enot** – torej tistih, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti. Tovrstna stanovanja ne smejo pomeniti trajne rešitve stanovanjskega problema, temveč le izjemno, začasno rešitev. Zaradi socialnih stisk in neplačil najemnin in stroškov se proti najemnikom vodi veliko število tožb in izvršb (deložacij). Deložacije neplačnikov sproščajo zasedena najemna stanovanja in povečujejo ponudbo, vendar sočasne bivalne enote nujno potrebne za nastanitev družin in posameznikov po deložacijah za reševanje hude socialne stiske.

Prenova stanovanjskega fonda se s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo izpostavlja kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj. Ne le, da ne zahteva novih posegov v prostor, temveč tudi oživlja degradirana območja, namenjena stanovanjski gradnji, in omogoča pridobivanje novih stanovanj na degradiranih površinah znotraj naselij. S prenovo je možno, poleg zagotavljanja novih stanovanjskih površin, doseči tudi cilje glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda in s tem varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanja.

---

## SKRB ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA

---

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev javni sklad sledi z ReNSP15-25 zastavljenim ciljem stanovanjske politike v državi. V okviru lažje dostopnosti do stanovanj posebej skrbimo za ranljive skupine prebivalcev, starejše, invalide, socialno ogrožene in mlade. Z vzdrževanjem in prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb skrbimo za ohranjanje kakovosti stanovanjskega fonda in zagotavljanje energetske učinkovitosti stavb.

Skupaj z MOMS, ki si je s TUS (Trajnostna urbana strategija) v okviru enega izmed glavnih področij razvoja »Življenje in bivanje« med cilji zadal, da je potrebno izboljšati življenjsko okolje za življenje in bivanje njegovih prebivalcev ter da mora mesto v prihodnje storiti več glede dostopnosti za socialno izključene, ranljive družbene skupine, kot so mladi, starejši, gibalno ovirani, invalidi in prebivalci z nizkimi dohodki, smo prijavili Projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« za sofinanciranje s sredstvi Evropske unije z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, prednostna naložba 6.3., specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih.

Predmet projekta je urbana prenova degradiranega območja, ki bo le-to območje oživila in ji s tem dodala dodano vrednost. V sklopu projekta smo uredili bivalne skupnosti za starejše in uredili Zavetišče za brezdomce in s tem zagotovili bivalne kapacitete za brezdomne in ranljive skupine, ki prvenstveno prihajajo iz območja MOMS. Pridobili smo skupno 18 bivalnih enot, od tega 6 bivalnih enot za starejše in 12 bivalnih enot za brezdomne osebe.

---

## ZAMENJAVE STANOVANJ

---

S sprotnimi zamenjavami stanovanj skrbimo za stanovanjsko mobilnost. S tem dosežemo tudi racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot. Uporabniki stanovanja zapošajo za zamenjave iz različnih vzrokov: za cenejše stanovanje, zaradi bolezni po legi primernejše stanovanje, zaradi povečanja družinskih članov za večja stanovanja, zaradi zmanjšanja števila uporabnikov manjše stanovanje, zaradi narave dela stanovanje na primernejši lokaciji... Vse prosilce za zamenjavo stanovanj uvrstimo na čakalno listo za zamenjave in ko se izprazni primerno stanovanje ga obnovimo in preselimo uporabnika. S tem se nam sprosti primerno stanovanje za uporabnike, ki čakajo na listah za dodelitev ali prav tako zamenjavo stanovanj.

V letu 2020 smo v skladu z 28. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem preselili 1 čakajočega na listi za zamenjavo stanovanj in prejeli 7 novih vlog za zamenjavo stanovanja, ki smo jih uvrstili na listo čakajočih za zamenjavo.

### Oddaja neprofitnih stanovanj v najem mimo razpisa

V letu 2020 smo prejeli 8 prošenj za dodelitev neprofitnega stanovanja mimo razpisa. Vsem prosilcem pošljemo odgovore v katerih jih obvestimo na kakšen način lahko zaprosijo za stanovanje, kakšni so pogoji za dodelitev in predviden rok objave javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

### Oddaja službenih stanovanj

V skladu s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem z dne 14.01.2010, ki ga je sprejel Nadzorni svet, so službena stanovanja v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota, namenjena za zadovoljevanje stanovanjskih potreb:

- zaposlenih na javnem skladu,
- zaposlenih na občinski upravi Mestne občine Murska Sobota.

Službena stanovanja se oddajajo v najem za določen čas. Najemno razmerje za najemnika iz 2. člena tega pravilnika je vezano na zaposlitev in preneha s prenehanjem delovnega razmerja oziroma potekom pogodbenega roka. Višina najemnine se oblikuje v skladu z Uredbo o Metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

V letu 2020 smo prejeli 1 prošnjo za oddajo službenih stanovanj v najem. Na podlagi te prošnje smo prekategorizirali neprofitno stanovanje v službeno in objavili Okrožnico – Razpis za oddajo službenega najemnega stanovanja. Na razpis je prispela 1 popolna vloga, na podlagi katere smo prosilki dodelili službeno stanovanje v najem.

Trenutno nimamo na javnem skladu nobeno stanovanje kategorizirano kot službeno. V kolikor se bodo pojavile potrebe po službenem stanovanju, bomo prekategorizirali neprofitno stanovanje primerne velikosti glede na potrebe prosilca.

### Izjemne dodelitve začasnih bivalnih enot

V skladu s 29. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega sklada lahko po prejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok. V letu 2020 smo prejeli smo 6 novih prošenj za izredno dodelitev stanovanja; 2 prosilca sta izpolnjevala pogoje določene v 29. členu Pravilnika, tako sta bili izdani 2 odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem in jima bo dodeljena bivalna enota, ko bo na razpolago.

### Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

V letu 2020 smo na javnem skladu izvedli naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- prejeli smo 26 Prošenj za sklenitev aneksa za vpis in 10 za izbris k najemni pogodbi, 6 vlog za podaljšanje najemnega razmerja za določen čas, 7 vlog za zamenjavo stanovanja, 4 vloge za izdajo odločbe o vpisu/izbrisu v register upravnikov, 4 vloge za odpoved najemne pogodbe, 6 vlog za podaljšanje najemnega razmerja, 1 prošnjo za spremembo imetnika stanovanjske pravice, 14 prošenj za podaljšanje najemne pogodbe za določen čas. Vse vloge smo obravnavali in na podlagi prošenj sklenili nove najemne pogodbe– 1 zaradi spremembe priimka, 1 zaradi točkovanja stanovanja, 1 zaradi zamenjave, 21 zaradi spremembe števila družinskih članov, 1 zaradi spremembe iz določen v nedoločen čas, 1 zaradi spremembe iz službenega v nedoločen čas, 5 zaradi podaljšanja najemne pogodbe in 1 zaradi spremembe nosilca najemne pogodbe. Sklenili smo 7 aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 10 zaradi podaljšanja najemne pogodbe.
- Sklenili smo 8 novih pogodb zaradi dodelitve stanovanja,
- Prejeli smo 2 vloge za spremembo najemnine na podlagi vročitve točkovalnega zapisnika, 1 vlogo za dodelitev kletnih prostorov v najem ter vlogo za oddajanje neprofitnega stanovanja v podnajem;
- reševali smo 1 vlogo za dodelitev bivalne enote ter podali odgovore za 7 vlog za dodelitev stanovanja izven razpisa;
- prejeli smo 96 odločb za subvencijo neprofitnih in tržnih stanovanj ter izdelali 49 seznamov za nakazila neprofitnih in tržnih subvencij in zahtevkov za vračila dela tržne subvencije;
- prejeli in obdelali smo 4 odpovedi najemne pogodbe za stanovanje;
- izdali smo 3 soglasja za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanju in 9 soglasij za vzdrževalna dela v stanovanju;
- prejeli in obravnavali smo 7 vlog za odkup stanovanja in 4 za prodajo stanovanjskih hiš;
- prejeli in reševali smo prošnjo za odpis obresti, 4 vloge za obročno odplačevanje dolga ali odlok plačila;
- izvršili smo 8 zbiranj ponudb za izvajalska dela ter sklenili 8 letnih pogodb z izvajalci del za leto 2020. Izbrali smo izvajalca za ureditev zamenjavo strehe na stanovanjski stavbi na naslovu Gregorčičeva 44 in z njim sklenili gradbeno pogodbo, opravili smo zbiranje ponudb za zavarovanje premoženja;
- objavili smo javni razpis za dodelitev bivalnih enot v »Bivalni skupnosti za starejše« na naslovu Ivanocjevo naselje 7 v Murski Soboti. Ker na javni razpis ni prišlo zadostno število vlog iz Mestne občine Murska Sobota, smo razpis ponovili. Prejeli smo 9 vlog, vse vloge smo pregledali, zaprosili dopolnitve in izdali Odločbe o uvrstitvi ali neuvrstitvi na Prednostno listo za dodelitev bivalnih enot;
- reševali smo 4 pritožbe občanov glede kršitve javnega reda in miru, nevzdržnih razmer v stanovanjskih stavbah...;

- Preverjali upravičenost do najema stanovanja 2 uporabnikov,
- prejeli in obravnavali smo 34 vloge za vzdrževalna dela v stanovanju večjega in manjšega obsega; V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
  - elektroinštalaterska dela: zamenjave domofonov, razni pregledi inštalacije in drobna popravila, obnova celotne elektroinštalacije v stanovanjih, zamenjava vtičnic in stikal, namestitvev električnih radiatorjev, priklop električnih peči, razne zamenjave...
  - mizarska dela: zamenjave vhodnih vrat, notranjih vrat v stanovanjih, popravilo nadstreškov, popravilo PTT vrat, popravila notranjih in vhodnih vrat, popravila oken, zamenjave tečajev, podbojev, rolet, izpraznitve stanovanj...
  - talne obloge: celotne obnove talnih oblog v stanovanjih, zamenjave toplih podov v kuhinji in hodniku, zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketov, zamenjave letvic, laminata...
  - vodovodne in centralne inštalacije: popravila in zamenjave ventilov in radiatorjev, popravila odtokov, odprava zamakanj, zamenjave tuš kabin in kadi, popravila in zamenjave WC školjk, obnove celotnih kopalnic, ureditev centralnega ogrevanja, popravila električnih peči, priklopi vodovoda do števca na Razlagovi ulici, ter druga razna druga manjša popravila.
  - slikopleskarska dela: pleskanje stanovanj (priprava sten, odstranjevanje tapet...) v manjšem in večjem obsegu, popravilo stropov in sten po zamakanju, sanacija plesni, saniranje razpok v stanovanju in kletnih prostorih, izsuševanje prostorov s stroji, ureditev izolacije....
  - keramičarska dela: položitev keramike v kopalnicah po celotni obnovi kopalnic in razna manjša popravila v kopalnicah in kuhinjah.
  - okna: vršimo zamenjave dotrajanih oken, rolet in polken, balkonskih vrat, polic in razna druga popravila.

Za obnove večjega obsega smo vršili ogled v stanovanjih. Za zamenjavo oken in obnove kopalnic imamo oblikovane čakalne liste prosilcev. Vsako nujno zamenjavo dotrajanih oken, dotrajane elektroinštalacije ali inštalacijskih cevi v kopalnicah, opravimo sproti. Ogledi se opravijo tudi po končanem delu.

V primeru izpraznitve stanovanj zaradi neplačevanja, prav tako vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja, poskrbimo tudi za odvoz pohištva in drugih stvari, ki ostanejo v stanovanju, na odpad.

Skupaj z upravniki stanovanjskih stavb in ostalimi lastniki skrbimo za obnavljanje skupnih delov stavb, s čimer tudi pripomoremo k boljšim pogojem bivanja v posameznem stanovanju. Predvsem gre za zamenjavo strešne kritine, izolacije streh, nameščanje nepovratnih ventilov na radiatorje, ureditev parkirišč in namestitvev ramp, ureditev balkonov in nadstreškov na balkonih.

- sprotno vlagamo odškodninske zahtevke, po predhodnem ogledu nastale škode v stanovanju. Vse informacije pošljemo zavarovalnici in poskrbimo za odpravo nastale škode;
- obravnavali smo 19 elektro pogodb (pogodbe o dostopu končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije);
- izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja.

#### Sodelovanje v projektu »Elaborat pasivne protihrupne zaščite ob cesti R2-441/1298 Murska Sobota – Gederovci od 0,000 do 3.264 km«

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je pristopil k sodelovanju pri projektu »Elaborat pasivne protihrupne zaščite ob cesti R2- 441/1298 Murska Sobota – Gederovci od 0,000 do 3.264 km«, v okviru katerega se za namen pasivne protihrupne zaščite na s hrupom preobremenjenih fasadah objektov preverja stanje stavbnega pohištva (oken) na bivalnih prostorih in po potrebi predvidi potrebne zamenjave. Upoštevajo se sprednja in stranske fasade in to le na bivalnih prostorih (spalnice, sobe,...).

Za namene preverjanja je bilo potrebno preveriti obstoječo zasteklitev in zvočno izolativnost oken, z meritvami zvočne izolativnosti, merjenjem dimenzije zastekljenih površin in prostora.

Izvajalca tega projekta sta dva in sicer A Projekt, d.o.o., Vinarje 110b, Maribor in Epi Spektrum, Strossmayerjeva ulica 11, Maribor, ki sta na osnovi pridobljenih podatkov opravila ogleda in meritve, zamenjave oken in zasteklitve pa bodo na podlagi dokumentacije izvedene po javnem naročilu.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je kot lastnik stanovanj, ki se nahajajo v stavbah in so vključena v ta projekt, izrazil pripravljenost pri sodelovanju v tem projektu. Obema izvajalcema je poslal podatke o stanovanjih.

Dne 6.12.2019 smo bili od izvajalca A Projekt obveščeni, da bodo zamenjali eno okno v stanovanju Trg zmage 4 in izvedli menjave zasteklitev v treh stanovanjih.

Odgovor izvajalca Epi Spektrum še čakamo.

#### Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2020 smo izdali 19 opominov pred tožbo na izpraznitev zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja in 6 tožb na izselitev.

Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. Najemnike ves čas opozarjamo na posledice neplačevanja, kot je vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in s tem izgubo pravice do najemnega stanovanja. Napotimo jih na Center za socialno delo, kjer si lahko uredijo socialno pomoč in izredno občinsko pomoč ter subvencijo najemnine in na društvo za socialno vključenost Mozaik (Pomoč na vratih), kjer jim svetujejo in pomagajo pri iskanju rešitev.

Udeležujemo se sestankov Sociosveta za socialne zadeve, ki je bil ustanovljen v letu 2015, kjer poskušamo najti vse možne rešitve skupaj s predstavniki CSD M. Sobota, EHO podpornice, Rdečega križa, Župnijske Karitas, Policijske postaje, Zdravstvenega doma Murska Sobota, Društva upokojencev in Zavetišča za brezdomce, za družine v stiski in brezdomne osebe.

Upravniki Komunala, Ventta in Fisa, izdajajo položnice za plačilo najemnin za uporabnike stanovanj in vršijo tudi izterjave. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin. V letu smo od upravnikov prejeli 23 mesečnih poročil o najemninah in 12 predlogov za medsebojni pobot.

V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnica. Udeležujemo se tudi obravnav pred sodiščem. Prejeli smo 3 vloge za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin in 1 vlogo za odlog plačila. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili. Število tožb se v primerjavi s prejšnjimi leti ni povečalo. Sodelujemo tudi na obravnavah, ki jih razpiše sodišče. Po vložitvi izvršilnih predlogov in izdanih sklepov o izvršbi, se razpišejo deložacije. Nekatere deložacije se odložijo zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov, ali zaradi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se ne zaključi dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se ta prisilno izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplačilu dolga ustavi.

#### Subsidiarna odgovornost

Iz 24. člena Stanovanjskega zakona<sup>10</sup> izhaja, da če najemna pogodba ne določa drugače, **je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik**, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik. Ne gleda na navedeno zakonsko določbo, pa **odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno**.

Dobavitelj (upravnik), ki s strani posameznega lastnika ali najemnika stanovanja, ni dobil plačane dobave, mora zoper takšnega neplačnika sam vložiti tožbo, razen če po sklenjeni pogodbi med lastnikom in najemnikom stanovanja ni drugače dogovorjeno glede poravnavanja obratovalnih stroškov ali v primeru, če se je iz poslovnih razlogov dobavitelj drugače pogodil z upravnikom večstanovanjske stavbe glede vlaganja tožb zoper neplačnike. Šele po končanih sodnih in pravnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj (upravnik) tudi po teh poteh ni dobil plačane

---

<sup>10</sup> Uradni list št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL in 57/08-SZ-1A

terjatve, bo lahko zahteval, **da to terjatev poravnata lastnik stanovanja namesto najemnika stanovanja, v smislu subsidiarne odgovornosti.**

V letu 2020 smo izplačali upravniku Komunala stroške subsidiarne odgovornosti v znesku 14.250,94 EUR, za neplačane obratovalne stroške najemnikov.

### Upravniki

Upravnike Ventta, Komunala upravljanje in Fisa, obveščamo sprotno o potrebnih vzdrževalnih delih na skupnih prostorih v stanovanjskih stavbah, ki jih dobimo s strani najemnikov. Udeležujemo se letnih sestankov (Zbor lastnikov) v vseh večstanovanjskih stavbah, kjer imamo v lasti stanovanja. Sestanki se opravljajo v popoldanskih urah, saj takrat stanovalci niso v službah. Na sestankih se lastniki seznanijo o finančnem stanju stavbe in sprejme se načrt vzdrževalnih del za obdobje od 1 – 5 let. Dogovori se tudi o raznih drobnih popravilih v stavbi in potrebnih izboljšavah, napakah, stroških...



---

## RAČUNOVODSKO POROČILO

---

Računovodsko poročilo je pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju, se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota sestavljajo:

- Bilanca stanja s prilogami (Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil);
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskim izkazom.

Vrednosti v poročilu so izkazane brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu<sup>11</sup>,
- Zakon o javnih financah<sup>12</sup>,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>13</sup>,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>14</sup>
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov<sup>15</sup>,
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>16</sup>,

---

<sup>11</sup> Uradni list RS št. 23/99, 30/02 in 114/06)

<sup>12</sup> (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15 in 96/15)

<sup>13</sup> (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 124/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11 in 86/16)

<sup>14</sup> (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15 in 84/16)

<sup>15</sup> (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10)

<sup>16</sup> (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12 in 100/15)

- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev<sup>17</sup>
- Zakon o javnih skladih<sup>18</sup>.

---

## RAČUNOVODSKE USMERITVE

---

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje.

### Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke poravnane drugače. Prihodek in odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

### Opredmetena osnovna sredstva

Med opredmetena osnovna sredstva javni sklad uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobni inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih. Nabavna vrednost je sestavljena iz njegove nabavne cene, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter stroškov, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo (stroški dovoza, namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve).

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

---

<sup>17</sup> (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15)

<sup>18</sup> (Uradni list RS, št. 77/08)

### Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju opredmeti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti ter nabranimi izgubami zaradi oslabitve. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije. Neodpisano vrednost je potrebo podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

### Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva, se amortizirajo posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem jo je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

### Finančne naložbe

V javnem skladu se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

### Terjatve

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Terjatve za katere se domneva, da ne bodo poravnane ali ne bodo poravnane v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če se zaradi njih začne sodni postopek, pa kot sporne. Za odprte terjatve upravnik vloži izvršbo zoper dolžnika. Utemeljeni razlogi za odpis terjatev sta neuspešna izvršba ter pretečeni zastaralni rok.

### Neplačani odhodki

Neplačani odhodki se nanašajo na neplačane obveznosti javnega sklada, ki zapadejo v letu 2019.

### Obveznosti

Med kratkoročne obveznosti javnega sklada, ki zapadejo v plačilo v letu dni, in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo v letu dni ali prej, in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

### Neplačani prihodki

Neplačani prihodki se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

## RAČUNOVODSKI IZKAZI

Priloga 1: Bilanca stanja

Priloga 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 01.01.2020 do 31.12.2020

Priloga 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Priloga 4: Izkaz računa financiranja

Priloga 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

Priloga 6: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Priloga 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Priloga 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

Murska Sobota, 26. februar 2020

Št. zadeve: 410-0030/2021-200

Direktorica

Javnega stanovanjskega sklada  
Mestne občine Murska Sobota  
Gaby FLISAR univ.dipl.ekon.

## POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2020

### 1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	Zneski so v €		
	JSS	NSS	SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	114.212,83	854.364,00	968.576,83
Odhodki tekočega leta	-114.874,40	-723.001,83	-837.876,23
Presežek prihodkov ali odhodkov	-661,57	131.362,17	130.700,60
Odplačila kreditov	0,00	-129.489,62	-129.489,62
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
<b>REZULTAT-Sprememba sredstev na računu</b>	<b>-661,57</b>	<b>1.872,55</b>	<b>1.210,98</b>
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-177,41	-177,41
Sredstva na računu iz leta 2019	1.163,06	7.350,92	8.513,98
<b>SKUPNI REZULTAT</b>	<b>501,49</b>	<b>9.046,06</b>	<b>9.547,55</b>

Iz tabele je razviden rezultat Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (JSS). V delu za delovanje JSS je knjižen presežek odhodkov nad prihodki tekočega leta v višini 661,57 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.872,55 EUR. Skupaj torej znaša presežek prihodkov nad odhodki, ki izhaja iz leta 2020 1.210,98 EUR. V letu 2020 je JSS po davčnem obračunu dolžan plačati še davek od dohodka pravnih oseb v višini 177,41 EUR, tako znaša čisti presežek prihodkov nad odhodki tekočega leta 1.033,57 EUR. Skupni presežek z upoštevanjem preteklih let znaša presežek 9.547,55 EUR.

#### 1.1. Prihodki in drugi prejemi

PRIHODKI		Zneski so v €			
Zap.št.	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2019	Realizacija 2020	Odstotek
1	7102	Prihodki od obresti	0,41	0,00	0,00
2	7103-01	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	13.829,20	9.188,83	66,45
3	7141-00	Drugi nedavčni prihodki	7.456,99	1.392,81	18,68
4	7141-01	Prihodki od najemnin (Fisa, Komunala)	652.377,00	696.719,55	106,80
5	7200-01	Prihodki od prodaje zgradb, stanovanj	370.000,00	147.120,00	39,76
6	7221-00	Prihodki od prodaje zemljišč	0,00	0,00	0,00
7	7400-00	Prejeta sredstva iz proračuna RS	0,00	880,13	0,00
8	7401-00	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS	112.180,00	111.634,37	99,51
9	7401-01	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS za invest.	2.375,04	1.641,14	69,10
	<b>I.</b>	<b>Skupaj prihodki-bilanca prihodkov</b>	<b>1.158.218,64</b>	<b>968.576,83</b>	<b>83,63</b>
10	7500-00	Prejeta vračila stan. kredit-kupnine	0,00	0,00	0,00
	<b>II.</b>	<b>Skupaj prihodki-račun finančnih terj.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
11	5001-03	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0,00	0,00	0,00
	<b>II.</b>	<b>Skupaj odhodki-račun financiranja</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>III.</b>	<b>SKUPAJ VSI PRIHODKI</b>	<b>1.158.218,64</b>	<b>968.576,83</b>	<b>83,63</b>

Prihodki so v letu 2020 izkazani v skupni višini 968.576,83 EUR, kar predstavlja 83,63% lanskih prihodkov. Največji delež prihodkov predstavljajo prihodki od najemnin, ki jih nakažeta Fisa in Komunala.

Večji prihodek predstavljajo tudi sredstva iz Mestne občine M. Sobota za financiranje plač in materialnih odhodkov uprave Javnega stanovanjskega sklada.

V letu 2020 so bili na kontu 2910-Kratkoročno odloženi prihodki evidentirani namenski prihodki od prodaje stanovanj, katerih sredstva se namenijo za izvajanje investicije na Gregorčičevi 44 in se bodo med prihodke preknjižili naslednje leto ob izvajanju navedene investicije.

### 1.2. Odhodki in drugi izdatki

ODHODKI		Zneski so v €			
Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2019	Realizacija 2020	Odstotek
1	4000	Plače in dodatki	79.231,45	82.278,37	103,85
2	4001	Regres za letni dopust	2.659,89	2.821,74	106,08
3	4002	Povračila in nadomestila	2.878,41	2.889,88	100,40
4	4009	Drugi izdatki zaposlenim	0,00	0,00	0,00
5	4010	Prispevki delodajalca za socialno varnost	12.789,61	13.280,32	103,84
6	4015	Premije dodatnega kolekt. pokojn. zavarov.	1.199,40	1.243,86	103,71
7	4020	Splošni material in storitve	9.525,30	5.552,69	58,29
8	4021	Drobni inventar	0,00	109,93	0,00
9	4022	Stroški energije in komunalnih storitev	10.891,87	12.698,68	116,59
10	4024	Izdatki za službena potovanja	247,28	11,63	4,70
11	4025	Tekoče vzdrževanje objektov in opreme	263.560,51	281.057,17	106,64
12	4026	Najem programske računalniške opreme	1.457,49	2.126,96	145,93
13	4029	Drugi operativni odhodki	80.213,80	90.412,01	112,71
14	4031	Plačilo obresti poslovnim bankam	13.311,74	10.778,80	80,97
15	4200	Nakup stanovanjskih zgradb	128.000,00	0,00	0,00
16	4202	Nakup opreme	2.477,52	1.743,61	70,38
17	4204	Rekonstrukcije in adaptacije	347.082,73	250.625,52	72,21
18	4205	Stroški investicijskega vzdrževanja	119.986,64	69.305,56	57,76
19	4207	Nakup licenčne programske opreme	0,00	0,00	0,00!
20	4208	Projektna dokumentacija in nadzor	11.081,17	10.939,50	98,72
	<b>I.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>1.086.594,81</b>	<b>837.876,23</b>	<b>77,11</b>
21	5501	Odplačilo kreditov poslovnim bankam	126.224,92	129.489,62	<b>102,59</b>
22	5503	Odplačilo kreditov stanovanjskega sklad	0,00		
	<b>II.</b>	<b>Skupaj odhodki-račun financiranja</b>	<b>126.224,92</b>	<b>129.489,62</b>	<b>102,59</b>
	<b>III.</b>	<b>SKUPAJ VSI ODHODKI</b>	<b>1.212.819,73</b>	<b>967.365,85</b>	<b>79,76</b>
		Sredstva na računu iz prejšnjih let	63.115,07	8.513,98	13,49
		<b>Sprememba na računu v tekočem letu</b>	<b>-54.601,09</b>	<b>1.210,98</b>	<b>0,00</b>
		Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-177,41	0,00
		<b>SREDSTVA NA RAČUNU</b>	<b>8.513,98</b>	<b>9.547,55</b>	<b>112,14</b>

Odhodki so v letu 2020 izkazani v višini 837.876,23 EUR, in sicer iz naslova tekočih odhodkov v višini 505.262,04 EUR in iz naslova investicijskih odhodkov v višini 332.614,19 EUR.

## 2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2020 v višini 129.489,62 EUR. Predstavlja pa izdatke za odplačilo kredita, ki ga ima JSS najetega pri poslovni banki.

## 3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota v Izkazu finančnih terjatev in naložb v letu 2020 ne izkazuje nobenega prometa.

## 4. BILANCA STANJA

### 4.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

#### Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2019	31.12.2020	Odstotek
1	0031	Licence za računalniške programe	13.479,04	13.479,04	100,00
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.	-12.169,31	-13.157,50	108,12
3	0201	Stavbna zemljišča	150.136,55	150.136,55	100,00
4	0210	Stanovanja	12.934.891,19	13.500.764,05	104,37
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	461.524,79	31.175,23	6,75
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-9.097.829,84	-9.362.829,08	102,91
7	0403	Sredstva za zveze	0,00	1.584,00	0,00
8	0409	Računalniki, pohištvo in druga oprema	32.251,84	37.627,58	116,67
9	0413	Oprema za zveze DI	1.300,18	1.300,18	100,00
10	0419	Druga oprema DI	5.614,57	5.946,93	105,92
11	0503	Popravek vrednosti sredstev za zveze	0,00	-679,00	0,00
12	0509	Popravek vrednosti opreme (računa,pohištvo, drugo)	-23.381,13	-25.046,76	107,12
13	0513	Popravek vred. opreme za zveze DI	-1.300,18	-1.300,18	100,00
14	0519	Popravek vred. druge opreme DI	-5.614,57	-5.946,93	105,92
15	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	18.064,08	0,00	0,00
16	1100	Denarna sredstva na računih	3.951,42	55.601,09	1.407,12
17	1110	Denarna sredstva na bonus računu	0,41	0,00	0,00
18	1200	Terjatve do kupcev v državi	268.575,91	304.602,40	113,41
19	1209	Druge terjatve	0,00	18.064,08	0,00
20	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	0,00
21	1410	Kratkoročne terjatve do občine	9.234,60	11.804,38	127,83
22	1430	Kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov	26,89	26,89	0,00
23	1701	Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO	839,77	71,09	8,47
24	1704	Kratkoročne terj za refund.nadomestil plač	0,00	0,00	0,00
25	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,64	8,64	100,00
26	1759	Druge terjatve	4.122,54	4.052,78	98,31
27	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	41.874,08	31.637,86	75,55
28	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	25.927,26	0,00	0,00
		<b>Skupaj sredstva</b>	<b>4.831.528,73</b>	<b>4.758.923,32</b>	<b>98,50</b>

Nepremičnine so na dan 31.12.2020 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 4.319.246,75 EUR. V ta znesek je vključeno tudi stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR in investicija v teku v višini 31.175,23 EUR, ki se nanaša na začeto investicijo v objekt na Gregorčičevi 44 in Lendavski 45b.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2020:

- Stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.141.646,28 EUR nabavne vrednosti in v višini 6.522.529,85 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.348.447,96 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.700.052,50 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 44.628,21 EUR nabavne vrednosti in v višini 31.324,46 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 278.941,64 EUR nabavne vrednosti in v višini 108.152,65 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 769,62 EUR popravka vrednosti.
- Investicija v teku je realizirana v višini 31.175,23 EUR.

Oprema je na dan 31.12.2020 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 13.485,82 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 46.458,69 EUR, ter popravek vrednosti v višini 32.972,87 EUR.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2020 v višini 304.602,40 EUR. Od tega znesek 254.628,86 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj. 129.063,81 EUR predstavlja terjatev najemnin in obratovalnih stroškov, 125.565,05 EUR pa predstavlja terjatev za komunalne storitve.

#### **4.2. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**

##### **Lastni viri in dolgoročne obveznosti**

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2019	31.12.2020	Odstotek
1	210	Obveznosti za čiste plače	3.895,12	5.576,45	143,17
2	211	Obveznost za bolezni	389,99	0,00	0,00
3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila	2.559,48	3.415,27	133,44
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	917,05	1.370,74	149,47
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	244,93	292,22	119,31
6	2200	Dobavitelji v državi	60.097,03	20.657,99	34,37
7	2309	Druge obvez. - davek od dohodka pravnih oseb	0,00	177,41	0,00
8	2340	Druge kratkoročne obveznosti	100,19	168,97	168,65
9	2400	Kratkoročne obv.do nepored.upor.pror.države	33,24	191,75	576,87
10	2810	Neplačani prihodki	268.575,91	304.602,40	113,41
11	2840	Neplačani transferni prihodki	9.234,60	11.804,38	127,83
12	2910	Kratkoročno odloženi prihodki	0,00	50.000,00	0,00
13	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	4.017.440,51	4.021.074,04	100,09
14	<b>9403</b>	<b>Sklad namenskega premoženja v JSS - rezultat</b>	<b>7.350,92</b>	<b>9.046,06</b>	<b>123,06</b>
15	9600	Dolgoročni krediti	456.615,38	327.125,76	71,64
16	9800	Obv.za sredstva prejeta v upravljanje - uprava	2.911,32	2.918,39	100,24
17	<b>9859</b>	<b>Obv.za sredstva v upravljanju - uprava - rezultat</b>	<b>1.163,06</b>	<b>501,49</b>	<b>43,12</b>
		<b>Skupaj viri sredstev</b>	<b>4.831.528,73</b>	<b>4.758.923,32</b>	<b>98,50</b>



Razkritje pomembnejših postavk:

Na kontu 2810-Neplačani prihodki so terjatve v višini 304.602,40, ki še niso plačane. Od tega znesek 254.628,86 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj. 129.063,81 EUR predstavlja terjatev najemnin in obratovalnih stroškov, 125.565,05 EUR pa predstavlja terjatev za komunalne storitve.

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2020 izkazane v višini 327.125,76 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 9.046,06 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 501,49 EUR.

## **5. ZAKON FISKALNEM PRAVILU (ZFisP)**

Na podlagi tretjega odstavka 148. čl. Ustave RS je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu, na podlagi katerega morajo vse institucionalne enote sektorja države izračunavati presežek po fiskalnem pravilu. Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoveženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ.

Točno določena je tudi poraba presežka v kolikor proračunski uporabnik izračuna presežek po fiskalnem pravilu.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota za leto 2020 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

Pripravil:  
Oddelek za javne finance  
Mestne občine Murska Sobota