

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

# POROČILO O DELU ZA LETO 2019

---

TRG ZMAGE 1  
9000 MURSKA SOBOTA

# 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:                          | <a href="http://www.jss-moms.si">http://www.jss-moms.si</a>       |
| Številka za DDV:                         | 69687943  |
| Matična številka:                        | 5929512   |
| Transakcijski račun pri Banki Slovenije: | SI56 01280-6000000127<br>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.<br>Drago RUŽIČ, univ.dipl.prav.<br>mag. Nataša HORVAT BARIČ<br>Tomaž DUNDEK<br>Jožefa SAPAČ |

---

## SPLOŠNI PODATKI

---

Osnovna dejavnost Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota je gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči, gradnja in nakup stanovanj, oddajanje v najem in drugo. 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.

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. Vmes je bila sprejeta številna zakonodaja iz stanovanjskega področja, v letu 2003 novi Stanovanjski zakon. Novi zakon je določal predvsem spremembe pri poglavju o upravljanju (rezervni sklad, pogodbe o medsebojnih razmerjih, vzdrževanje, itn.) in pri najeminski politiki, manj pa je bilo novosti ali sprememb v poglavju o najemnih razmerjih ter ukrepih, ki bi kakorkoli vplivali na samo povečanje gradnje najemnih stanovanj. Stanovanjski zakon je bil dopolnjen še devetkrat nazadnje leta 2017.

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) kot nepremičninski sklad z namenom poslovanja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči, ki jih lokalna skupnost nameni za zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe, javni finančni sklad z namenom spodbujanja pridobivanja, gradnje in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš z dajanjem kreditov z ugodno obrestno mero (in drugih oblik poročstva) na podlagi javnih razpisov.

V letu 2008 je bil sprejet nov Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008), ki je narekoval preoblikovanje javnih skladov v roku enega leta od sprejetja zakona. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota je dne 18.06.2009 sprejel nov Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota<sup>1</sup> na podlagi katerega javni sklad nadaljuje s svojim delom kot javni sklad.

Skladno s 4. členom odloka o ustanovitvi, je javni sklad organiziran kot neprofitna stanovanjska organizacija in je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni.

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

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 51/09 in 57/13

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)

## DELOVANJE NADZORNEGA SVETA JAVNEGA SKLADA V LETU 2019

Na podlagi Sklepa MOMS so bili dne 25.januarja 2018 imenovani naslednji člani Nadzornega sveta, za dobo štirih let:

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

Prva konstitutivna seja je bila 07.02.2018, na kateri sta bila izvoljena predsednik in namestnik predsednika Nadzornega sveta javnega sklada. Soglasno je bilo sprejeto, da se za predsednico nadzornega sveta imenuje mag. Nataša Horvat Barič in namestnika predsednika g. Drago Vigali.

Člani Nadzornega sveta javnega sklada so se sestali na 2. seji dne 05.04.2018, kjer so obravnavali Poročilo o delu za leto 2017, zaključni račun za leto 2017 in Poslovni načrt za leto 2018. Do vseh dokumentov so zavzeli pozitivno stališče.

Na 3. seji so se člani Nadzornega sveta javnega sklada sestali 13.12.2018. Obravnavali so Predlog finančnega načrta za leto 2019 in Poslovni načrt za leto 2019. Člani nadzornega sveta so bili enotni, da sta oba dokumenta korektno pripravljena in zavzeli pozitivno stališče.

Člane smo obvestili o tem, da je bil g.Vigali Drago 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.

Dne 08.01.2019 je bila sklicana dopisna seja nadzornega sveta javnega sklada. Članom nadzornega sveta je bilo posredovano gradivo o podaji soglasja k Spremembam in dopolnitvam Pravilnika o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota, ter glasovnica s predlogom sklepa. Glasovali so 3 člani od 4. Sprejet je bil Sklep o podaji soglasja k Spremembam in dopolnitvam Pravilnika.

Dne 04.12.2019 je bila sklicana seja Nadzornega sveta, na kateri so člani izvolili namestnico predsednika Nadzornega sveta javnega sklada – izvoljena je bila Melita Domjan. Seznanjeni so bili s prerazporeditvami za leto 2019 in Finančnim načrtom za leto 2020 in do obeh zavzeli pozitivno stališče. Strokovna služba je pripravila tudi poročilo o Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in z njim seznanila člane nadzornega sveta. Sprejet je bil tudi Sklep, da se direktorici izplača del plače za delovno uspešnost.

---

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

---

Po delitveni bilanci občin je Mestna občina Murska Sobota pridobila iz premoženja bivše občine Murska Sobota 317 stanovanj, ki so bila s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota, dne 10.09.1996 prenesena na Stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota.

V letih 1998 – 2001 je bila pospešena gradnja neprofitnih stanovanj z višjo najemnino. Tako sta bili zgrajeni dve stanovanjski stavbi na Razlagovi ulici in Stari ulici, kar znese skupaj 82 stanovanj.

Stanovanja na Razlagovi ulici so locirana v mirnejši soseški na obrobju mesta, v bližini športnega centra Fazanarija, mestnega kopališča in športnega igrišča ND Mura. Kompleks stanovanjskih stavb je sestavljen iz petih delov v treh etažah, otroškega igrišča in sprehajalnih poti. Okolica je zelena in prijetna za otroke, zato je povpraševanje po teh stanovanjih zelo veliko. Edina pomanjkljivost je v tem, da mansardna stanovanja nimajo balkona in so v poletnih mesecih zelo vroča.

Stanovanjska stavba na Stari ulici stoji zraven mestnega jedra ob vpadnici v mesto. Kljub temu okolica ni preveč hrupna. Prednost je bližina osnovnih šol in vrtcev. Stavba je višjega standarda, prilagojena za invalide, ima širše dvigalo, notranjost hodnikov in stanovanj je zelo svetla, vsa stanovanja imajo balkone in je s tega stališča zelo zanimiva za najemnike. Poleg eno in dvosobnih stanovanj, imamo tu še trisobna.

Javni sklad je v letu 2005 z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti vrtca v stanovanja na Lendavski ulici 45/b v Murski Soboti pridobil štiri neprofitna najemna stanovanja in sicer tri dvosobna in eno enosobno stanovanje. Lega stanovanj je zelo zanimiva, ker je na robu mesta, v bližini mestnega jedra. Stanovanja so v celoti obnovljena, notranjost je razgibana, dve pa imata delno pokriti veliki terasi in sončno lego. Edina pomanjkljivost so visoki stroški kurjave, kot v vseh stanovanjskih stavbah, ki so priključena na Lendavsko kotlovnico. Kljub vsem prednostim in razgibanostim stanovanj se najemniki raje odločajo za najem stanovanj na Razlagovi ali Stari ulici.

Leta 2009 je javni sklad kupil stanovanjsko stavbo, v kateri je za potrebe **Bivalne skupnosti za matere z otroki žrtve nasilja**, preuredil mansardne prostore. V ta namen smo pridobili 3 bivalne enote s souporabo kuhinje, kopalnice in drugih skupnih prostorov. Dve bivalni enoti sta namenjeni mamici z enim otrokom, ena pa mamici z dvema ali tremi otroki. Pridobili smo tudi 4 dvoinpol sobna stanovanja za mlade družine.

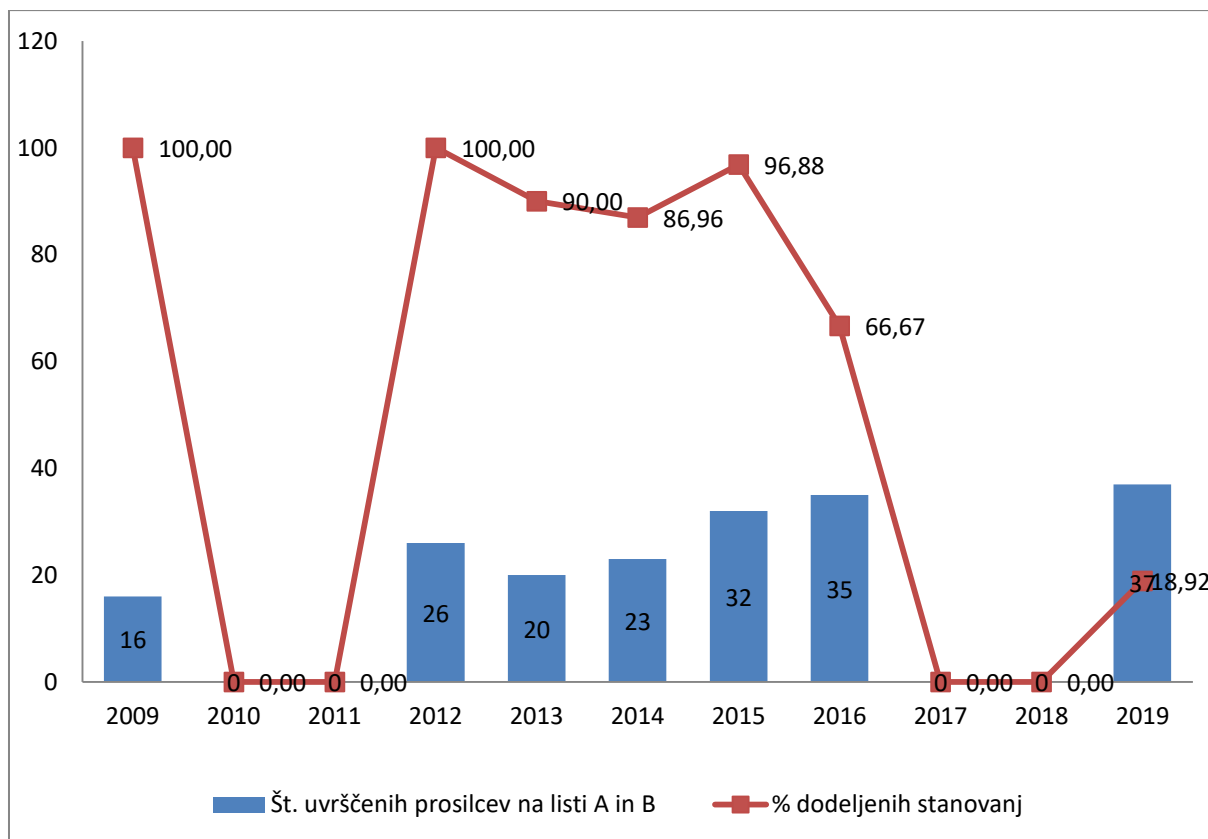
Javni stanovanjski sklad ima trenutno v lasti 406 stanovanj, od tega 282 neprofitnih stanovanj z nižjo najemnino, 107 neprofitnih stanovanj z višjo najemnino, 7 namenskih najemnih stanovanj, 5 začasnih bivalnih enot, 3 stanovanjski hiši in 2 poslovna prostora..

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 lista 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 Sobotia

| 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  | 7                            | 18,92                  |
| <b>SKUPAJ</b>       | <b>782</b>        | <b>424 (54,22%)</b>                   | <b>294</b>                                  | <b>243</b>                   | <b>82,66</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.



**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:

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

Prednostna lista A2 (15 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več) in

Prednostna lista B za 10 stanovanj.

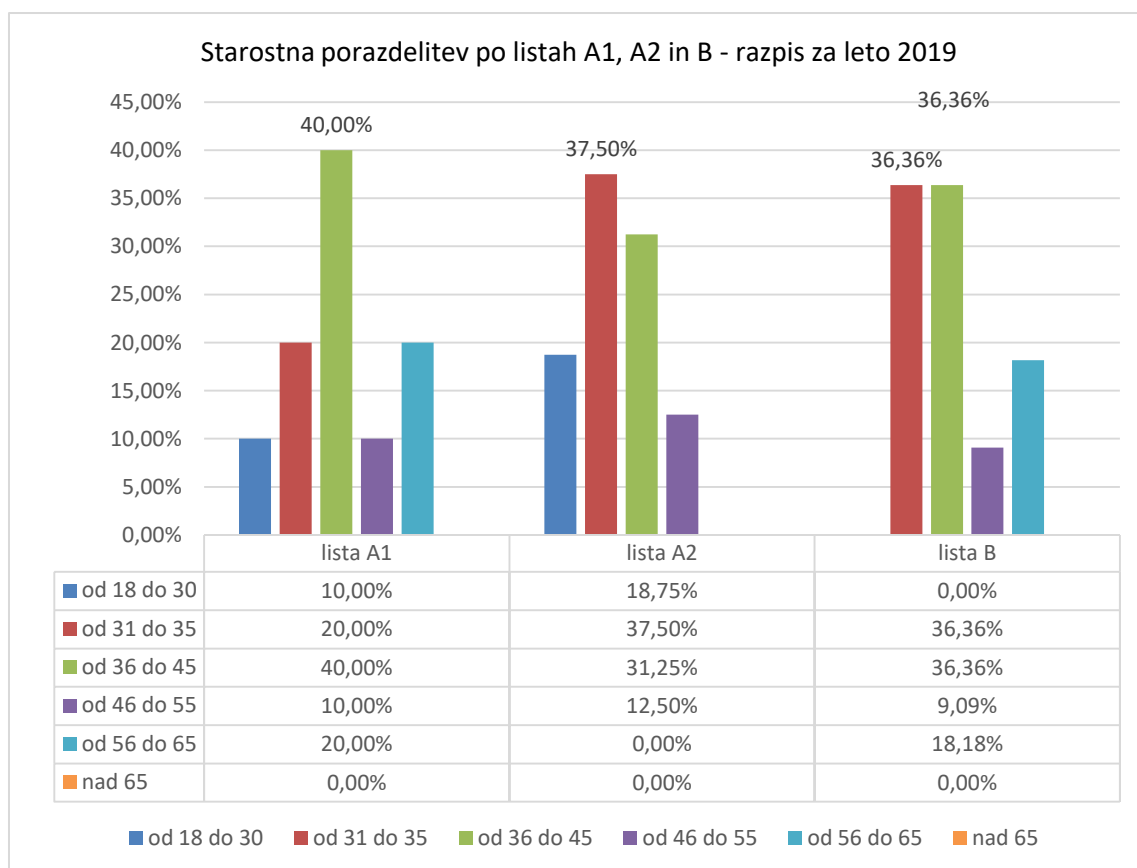
Po zaključku razpisa je bila izvedena analiza tistih, ki so se uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Na javni razpis je prispelo 120 vlog. Od tega se jih je 8 zavrglo, ker so bile prepozno vložene, ali prosilci niso dopolnili vloge. Zaradi neizpolnjevanja razpisanih pogojev (največ zaradi brezposelnosti), 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 Izjavo, 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 listo 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>2</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 socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 14/2004

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 ugotavljamo, kateri je v najhujši situaciji. Tako ga lahko v primeru izpraznitve stanovanja tudi prednostno obravnavamo.

Od leta 2007 do leta 2019 je bilo na Izredno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja uvrščenih 29 prosilcev, katerim smo zagotovili stanovanja za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja najemnega razmerja.



**Grafikon 3:** *Prosilci izredne liste*

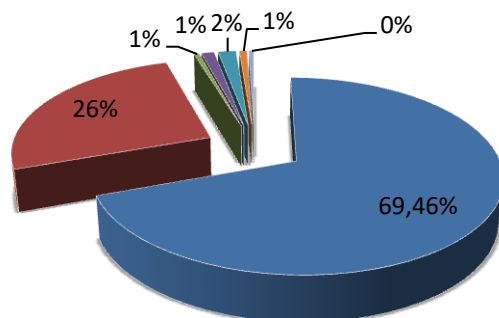
Stanovanja v lasti javnega sklada so različnih velikosti in na različnih lokacijah Mestne občine Murska Sobota. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga javni sklad z največ dvosobnimi (163 dvosobnih) in enosobnimi stanovanji (104 enosobnih), po katerih je tudi največje povpraševanje.

**Preglednica 3:** *Stanovanja po vrsti stanovanja*

|                       |     |        |
|-----------------------|-----|--------|
| Neprofitno socialno   | 282 | 69,45  |
| Neprofitno            | 107 | 26,35  |
| Začasne bivalne enote | 5   | 1,24   |
| Namenska najemna      | 7   | 1,73   |
| Stanovanjska hiša     | 3   | 0,73   |
| Poslovni prostor      | 2   | 0,50   |
|                       | 406 | 100,00 |

## Stanovanja po vrsti stanovanj

- Neprofitna z nižjo najemnino
- Neprofitna z višjo najemnino
- Službena stanovanja
- Začasne bivalne enote
- Namenska najemna
- stanovanjska hiša
- poslovni prostor

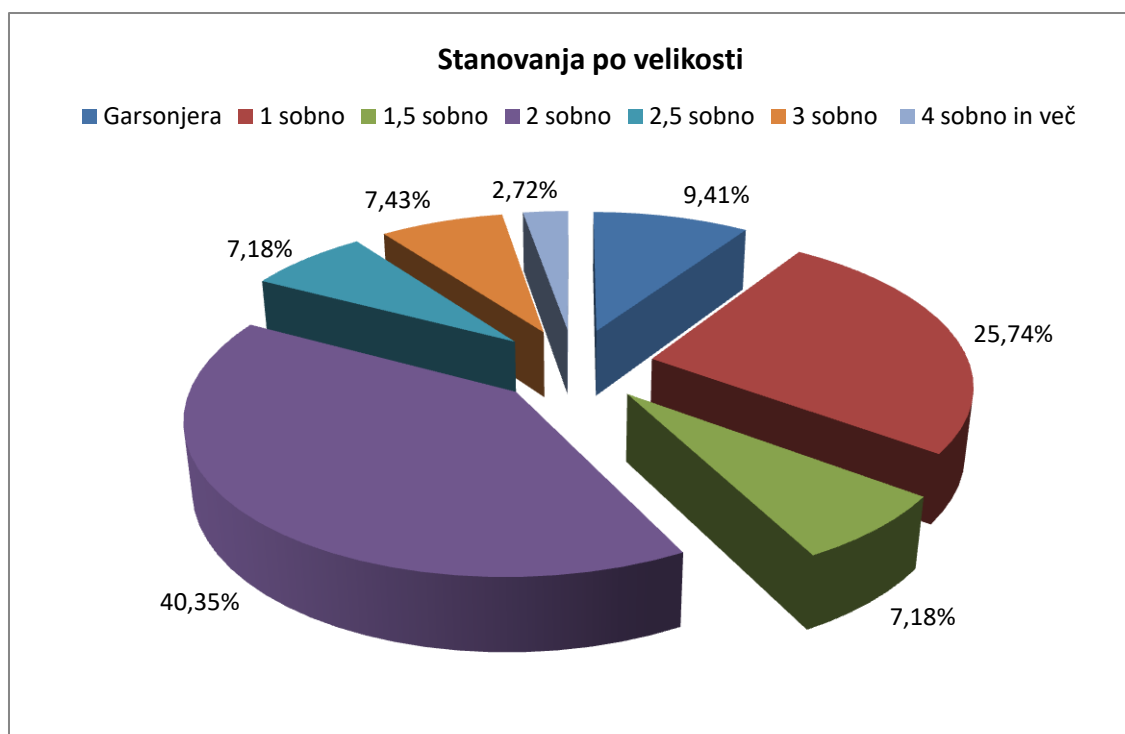


**Grafikon 4:** Stanovanja po vrsti stanovanja

**Preglednica 4:** Stanovanja po velikosti stanovanja

| Vrsta stanovanja  | Število | %      |
|-------------------|---------|--------|
| Garsonjera        | 38      | 9,36   |
| 1 sobno           | 105     | 25,86  |
| 1,5 sobno         | 29      | 7,14   |
| 2 sobno           | 164     | 40,39  |
| 2,5 sobno         | 29      | 7,14   |
| 3 sobno           | 30      | 7,39   |
| Štirisobno in več | 11      | 2,71   |
|                   | 406     | 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.

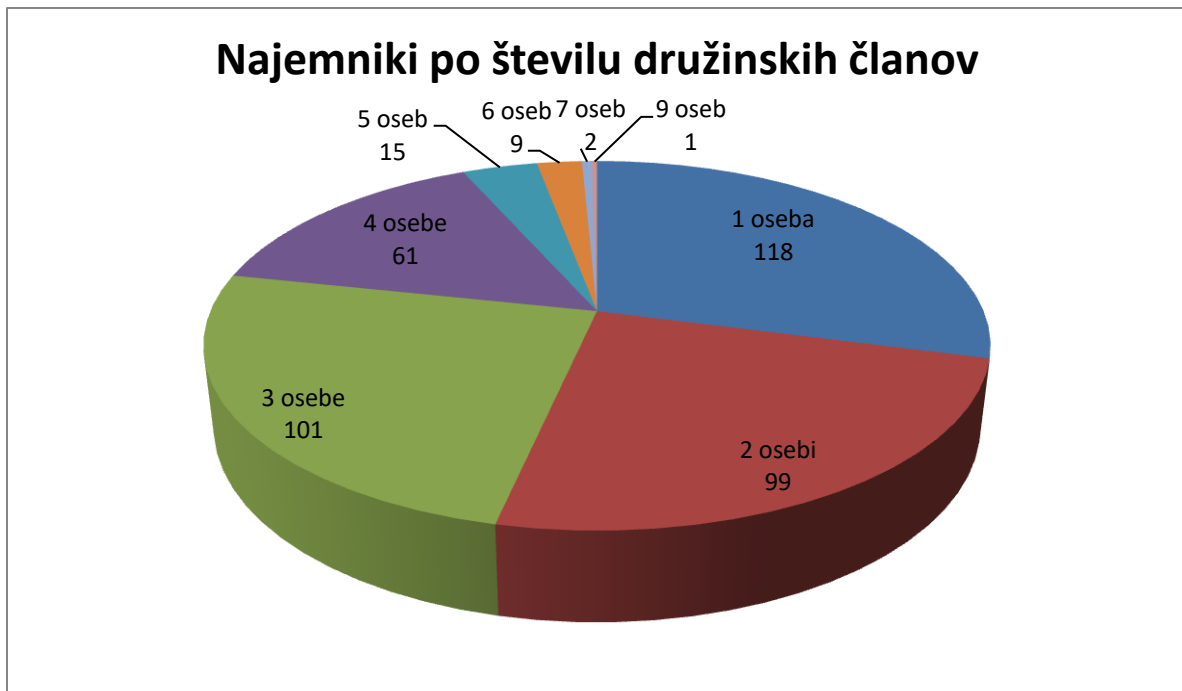


**Grafikon 5:** Stanovanja po velikosti

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.

**Preglednica 5:** Najemniki po številu družinskih članov

|         | Število družin | Število članov |
|---------|----------------|----------------|
| 1 oseba | 118            | 118            |
| 2 osebi | 99             | 198            |
| 3 osebe | 101            | 303            |
| 4 osebe | 61             | 244            |
| 5 oseb  | 15             | 75             |
| 6 oseb  | 9              | 54             |
| 7 oseb  | 2              | 14             |
| 9 oseb  | 1              | 9              |
|         | 406            | 1015           |



**Grafikon 6:** Najemniki po številu družinskih članov

#### 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>3</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.

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.

<sup>3</sup> Ur. list RS, št. 131/03 in 142/04

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        |
| <b>Skupaj:</b> | <b>339.689,34</b> | <b>440.933,26</b>     | <b>780.622,60</b> |

*Preglednica 6 : Izplačilo subvencij od leta 2015-2019*

#### 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 Mamiciam z otroci žrtvam nasilja. Od leta 2009 deluje tudi Zavetišče za brezdomce, kjer najde dom 12 brezdomcev. Obnova stavbe in prizidava k objektu je 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.

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 2019 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah<sup>4</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>5</sup>,
- Zakona o računovodstvu<sup>6</sup>,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>7</sup>,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>8</sup>.
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava<sup>9</sup>,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev<sup>10</sup>.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- Poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2019 in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, temelječih na Poslovnem načrtu-Programu dela za leto 2019.
- 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 2019 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 12/01 ... 102/10.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 23/99 ... 114/06 – ZUE.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 115/02 ... 86/16.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 135/03 ... 100/15.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 112/09 ... 84/16.

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 45/05 ... 100/15.

Javni sklad posluje z dvema računoma in sicer:

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

Javni sklad je v letu 2019 uspešno uresničeval zadane aktivnosti. Realizacija projektov je v veliki meri odvisna od pripravljenosti posameznih projektov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2019 v primerjavi z veljavnim planom 2019 s prerazporeditvami in planom za leto 2020 je predstavljena v spodnjih preglednicah.

---

## PRIHODKI

---

### *Nedavčni prihodki*

**Preglednica 7:** Realizacija prihodkov namenskega premoženja

| Konto        | Naziv prihodka  | Veljavni plan 2019 s prerazpor. | Realizacija december 2019 | Predviden plan 2020 | Ind          | Ind           |
|--------------|---|---------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|---------------|
| 1            | 2   | 3                               | 4                         | 5                   | 4/3          | 5/3           |
| 7102         | Prihodki od obresti   | -                               | 0,41                      | -                   | -            | -             |
| 7103-01      | Prihodki od najemnin za poslovne prostore                     | 14.030,00                       | 13.829,20                 | 14.030,00           | 98,57        | 100,00        |
| 7141-00      | Drugi nedavčni prihodki                                       | 5.000,00                        | 7.378,36                  | 5.000,00            | 147,57       | 100,00        |
| 7141-01      | Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala | 640.000,00                      | 652.377,00                | 640.000,00          | 101,94       | 100,00        |
| 7200 01      | Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj       | 220.000,00                      | -                         | 168.210,00          | 92,39        | 42,00         |
|              | Prihodki iz prerazporeditev                                   | 180.500,00 <sup>11</sup>        | 370.000,00                | -                   |              |               |
| 7400 01      | Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije        | - <sup>12</sup>                 | -                         | 49.110,00           | -            | -             |
| 7413 01      | Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije       | -                               | -                         | 196.440,00          | -            | -             |
| <b>71-74</b> | <b>Skupaj prihodki-bilanca prihodkov</b>                      | <b>1.059.530,00</b>             | <b>1.043.584,97</b>       | <b>1.072.790,00</b> | <b>98,50</b> | <b>101,26</b> |

V letu 2019 je bilo realiziranih 1.043.584,97 EUR nedavčnih prihodkov namenskega premoženja, ki so namenjeni izključno za odhodke povezane s stanovanji.

<sup>11</sup> Na bonus računu so bila rezervirana sredstva v višini 370.000,00 EUR

<sup>12</sup> ZMOS- 26.10.2018 smo posredovali Vlogo za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN

03.12.2018 so poslali dopolnitev Vloge

24.01.2019 – ZMOS izda Obvestilo in Sklep o potrditvi seznama izbranih operacij, po kateri je vrednost nepovratnih sredstev 245.547,54 Eur; kar je pogoj za prijavo na MOP.

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.



V nedavčnih prihodkih so zajeti:

- prihodki od obresti 0,41 EUR,
- prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore – 13.829,20 EUR, prihodki od najemnin za stanovanja – 652.377,00 EUR,),
- drugi nedavčni prihodki (prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugih izrednih prihodkov) v znesku 7.378,36 EUR.
- prihodke od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v znesku 370.000,00 EUR smo preknjižili iz pasivnih časovnih razmejitev.

Na pasivne časovne razmejitve smo preknjižili skupno 370.000,00 EUR in sicer iz prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov iz leta 2017 smo preknjižili 220.000,00 EUR, iz prihodkov namenske prodaje stanovanj v letu 2018 128.710,00 EUR in 21.290,00 EUR iz prihodkov od najemnin za stanovanja. Sredstva so namenjena za obnovo dveh stanovanjskih stavb, ki sta vključeni 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.

Transforni prihodki iz državnega proračuna za investicije in evropskih sredstev za investicije niso bili realizirani v letu 2019. Vloga, ki je bila podana na 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. Tako lahko nadaljujemo postopek v 2.fazi neposredne potrditve operacij pri Posredniškem organu Ministrstvu za okolje in prostor. Kot datum začetka 2. faze 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.

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

***Preglednica 8: Transforni prihodki sredstev za delo***

| Konto          | Naziv prihodka   | Veljavni plan 2019 s preračunom | Realizacija december 2019 | Predviden plan 2020 | Ind           | Ind           |
|----------------|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 1              | 2  | 3                               | 4                         | 5                   | 4/3           | 5/3           |
| 7141-00        | Drugi nedavčni prihodki  | -                               | 78,63                     | -                   | -             | -             |
| 7401-00        | Prejeta sred. iz proračuna MO – za plače                                     | 82.160,00                       | 81.891,34                 | 85.422,00           | 99,67         | 103,97        |
|                | Prejeta sred. iz proračuna MO – za prispevke                                 | 12.740,00                       | 12.789,61                 | 13.335,00           | 100,39        | 104,67        |
|                | Prejeta sredstva za premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja | 1.200,00                        | 1.199,40                  | 1.200,00            | 99,95         | 100,00        |
|                | Prejeta sredstva iz proračuna za malico in prevoz                            | 3.000,00                        | 2.878,41                  | 3.500,00            | 95,95         | 116,67        |
|                | Prejeta sred. iz proračuna MO – za mat. stroške                              | 13.080,00                       | 13.421,24                 | 13.700,00           | 102,61        | 104,74        |
| <b>7401 00</b> | <b>Skupaj dotacije za tekočo porabo</b>                                      | <b>112.180,00</b>               | <b>112.258,63</b>         | <b>117.157,00</b>   | <b>100,07</b> | <b>104,44</b> |
| <b>7401 01</b> | <b>Prejeta sredstva MO za investicije</b>                                    | <b>2.500,00</b>                 | <b>2.375,04</b>           | <b>4.000,00</b>     | <b>95,01</b>  | <b>160,00</b> |
|                | <b>Skupaj prejeta sredstva</b>   | <b>114.680,00</b>               | <b>114.633,67</b>         | <b>121.157,00</b>   | <b>99,96</b>  | <b>105,65</b> |

Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota smo prejeli v skupni višini 114.633,67 EUR. Od tega je 112.258,63 EUR Prihodkov namenjenih za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje in materialne stroške; ter 2.375,04 EUR prejetih sredstev MO za investicije. Konec leta 2019 so bile 3 zaposlene, od tega 2 za nedoločen čas in 1 za določen čas.

## ODHODKI

### *Odhodki namenskega premoženja*

*Preglednica 9: Odhodki namenskega premoženja*

| Konto          | Naziv odhodka   | Veljavni plan 2019 s prerazpor. | Realizacija december 2019 | Predviden plan 2020 | Ind 4/3       | Ind 5/3       |
|----------------|---|---------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 1              | 2   | 3                               | 4                         | 5                   | 4/3           | 5/3           |
| <b>4020</b>    | <b>Splošni material in storitve</b>                         | <b>2.000,00</b>                 | <b>2.308,04</b>           | <b>4.000,00</b>     | <b>115,41</b> | <b>200,00</b> |
| 4020-06        | Stroški uradnih objav in informativna dejavnost             | -                               | -                         | -                   | -             | -             |
| 4020-99        | Drugi materialni stroški in storitve                        | 2.000,00                        | 2.308,04                  | 4.000,00            | 115,41        | 200,00        |
| <b>4022</b>    | <b>Energija, voda, komunalne storitve in komunik.</b>       | <b>12.000,00</b>                | <b>9.531,74</b>           | <b>9.800,00</b>     | <b>79,44</b>  | <b>81,67</b>  |
| 4022-00        | Stroški električne energije                                 | 7.400,00                        | 4.627,39                  | 5.000,00            | 62,54         | 67,57         |
| 4022-01        | Stroški ogrevanja   | 1.000,00                        | 1.132,95                  | 1.000,00            | 113,30        | 100,00        |
| 4022-03        | Komunalne storitve in vodarina                              | 1.800,00                        | 1.627,95                  | 2.000,00            | 90,45         | 111,12        |
| 4022-04        | Odvoz smeti   | 500,00                          | 483,53                    | 500,00              | 96,71         | 100,00        |
| 4022-99        | Druge stor. komunikacij in komun.-obrat. str.               | 1.300,00                        | 1.659,92                  | 1.300,00            | 127,69        | 100,00        |
| <b>4025</b>    | <b>Tekoče vzdrževanje</b>                                   | <b>249.800,00</b>               | <b>261.318,39</b>         | <b>278.700,00</b>   | <b>104,62</b> | <b>111,57</b> |
| 4025-01        | Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov                   | 150.000,00                      | 152.718,82                | 178.700,00          | 101,82        | 119,14        |
| 4025-04        | Zavarovanje objektov  | 9.800,00                        | 9.796,70                  | 10.000,00           | 99,97         | 102,04        |
| 4025-99        | Drugi izdatki za tekoče vzdrž. (Rezervni sklad)             | 90.000,00                       | 98.802,87                 | 90.000,00           | 109,78        | 100,00        |
| <b>4026-07</b> | <b>Najem programske računalniške opreme</b>                 | <b>1.530,00</b>                 | <b>1.400,08</b>           | <b>1.530,00</b>     | <b>91,51</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>4029</b>    | <b>Drugi operativni odhodki</b>                             | <b>78.500,00</b>                | <b>78.782,66</b>          | <b>80.500,00</b>    | <b>100,36</b> | <b>102,55</b> |
| 4029-01        | Plačila avtorskih honorarjev                                | 500,00                          | -                         | 2.000,00            | -             | 400,00        |
| 4029-20        | Sodni stroški, storitve odvet., notarjev in drugo           | 2.500,00                        | 3.471,54                  | 3.000,00            | 138,87        | 120,00        |
| 4029-98        | Stroški upravljanja   | 65.500,00                       | 67.068,81                 | 65.500,00           | 102,40        | 100,00        |
| 4029-99        | Drugi operativni odhodki                                    | 10.000,00                       | 8.242,31                  | 10.000,00           | 82,43         | 100,00        |
| <b>4031-03</b> | <b>Plačila obresti od dolg. kredita-Sparkasse</b>           | <b>13.400,00</b>                | <b>13.311,74</b>          | <b>10.100,00</b>    | <b>99,35</b>  | <b>75,38</b>  |
| <b>4200-01</b> | <b>Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov</b>              | <b>128.000,00</b>               | <b>128.000,00</b>         | <b>168.110,00</b>   | <b>100,00</b> | <b>131,34</b> |
| <b>4202-99</b> | <b>Nakup druge opreme (EU tabla – CTN informiranje)</b>     | <b>100,00</b>                   | <b>102,48</b>             | <b>100,00</b>       | <b>102,48</b> | <b>100,00</b> |
| <b>4204</b>    | <b>Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije</b>            | <b>320.300,00</b>               | <b>347.082,73</b>         | <b>246.000,00</b>   | <b>108,37</b> | <b>76,81</b>  |
| 4204-02 001    | »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« - brez sredstev CTN | 70.000,00                       | 67.481,49                 | 50.000,00           | 96,41         | 71,43         |
| 4204-02 002    | »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« - s sredstvi CTN    | 250.300,00                      | 279.601,24                | 196.000,00          | 111,71        | 78,31         |
| <b>4205</b>    | <b>Investicijsko vzdrževanje in obnove</b>                  | <b>119.000,00</b>               | <b>119.986,64</b>         | <b>140.000,00</b>   | <b>100,83</b> | <b>117,65</b> |
| 4205-00        | Investic. vzdrževanje stanov. stavb in                      | 119.000,00                      | 119.986,64                | 140.000,00          | 100,83        | 117,65        |

|               |   |                     |                     |                     |               |               |
|---------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------|
|               | stanovanj   |                     |                     |                     |               |               |
| <b>4208</b>   | <b>Projektna dokumentacija in nadzori</b>               | <b>8.600,00</b>     | <b>11.081,17</b>    | <b>4.450,00</b>     | <b>128,85</b> | <b>51,75</b>  |
| 4208 01       | Investicijski nadzor                                    | 6.600,00            | 7.195,56            | 2.000,00            | 109,03        | 30,31         |
| 4208-04       | Projektna dokumentacija (ki poveča vrednost stanovanja) | 2.000,00            | 3.885,61            | 2.450,00            | 194,28        | 122,50        |
| <b>40-430</b> | <b>Skupaj odhodki-Bilanca odhodkov</b>                  | <b>933.230,00</b>   | <b>972.905,67</b>   | <b>943.290,00</b>   | <b>104,26</b> | <b>101,08</b> |
| 5501-01       | Odplačilo kredita posl. bankam-dolg. krediti            | 126.300,00          | 126.224,92          | 129.500,00          | 99,94         | 102,54        |
| <b>550</b>    | <b>Skupaj odhodki- rač. financ.</b>                     | <b>126.300,00</b>   | <b>126.224,92</b>   | <b>129.500,00</b>   | <b>99,94</b>  | <b>102,54</b> |
|               | <b>SKUPAJ ODHODKI</b>                                   | <b>1.059.530,00</b> | <b>1.099.130,59</b> | <b>1.072.790,00</b> | <b>103,74</b> | <b>101,26</b> |

Odhodki namenskega premoženja so v celoti namenjeni vzdrževanju obstoječega stanovanjskega fonda z namenom ohranjanja obstoječe vrednosti. Po postavkah delimo odhodke na:

Drugi materialni stroški in storitve (2.308,04 EUR) - Stroški so nastali z vpisi v kataster stavb in izdelavo geodetskih načrtov.; stroški nadzora in projektne dokumentacije, ki se nanaša na projekt Bivalne skupnosti za ranljive skupine; odhodki povezani s koordiniranjem.

Stroški porabe energije, vode, komunalnih storitev in komunikacij, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (9.531,74 EUR) - to so stroški električne energije, ogrevanja in komunalnih storitev, odvoza smeti ter vodarine im obratovalni stroški upravnikov Ventta, Komunala in Fisa, povezani z praznimi stanovanja ki jih obnavljamo.

Tekoče vzdrževanje (261.318,39 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...).

Najem programske računalniške opreme (1.400,08 EUR) - Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (78.782,66 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 najemnini, 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 Komunalna, Fisa in Ventta v letu 2019 plačali 67.068,81 EUR,
- drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost- s Komunalno d.o.o. smo se dogovorili, da bomo obveznosti subsidiarne odgovornosti poravnavali obročno).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (13.311,74 EUR)

Kredit 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 stanovanjskih stavb in stanovanj (128.000,00 EUR)

Glede na prejete ponudbe za prodajo stanovanj smo odkupili stanovanjsko stavbo na naslovu Gregorčičeva 44 v kateri sta urejeni dve dvo-sobni stanovanji. Po izpraznitvi stavbe, bomo pristopili k obnovi stavbe in stanovanji (2) namenili za mlade družine.

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

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (347.082,73 EUR)

Odhodki so vezani na obnovo dveh stanovanjskih stavb, vključenih v projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«. Obnova stanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7, ki je namenjena Bivalni skupnosti za starejše, je dokončana. Trenutno se ureja še zunanja okolica. Dokončanje bo v prvi polovici leta 2020. Tudi obnova Zavetišča je v zaključni fazi in predvidevamo dokončanje vseh del do konca 03/2020. Plačila začasnih situacij obnovitvenih del vršimo sprotno.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (119.986,64 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 (11.081,17 EUR) – investicijski nadzor pri prenovi stanovanjskih stavb na naslovu Ivanocijevo naselje 7 – »Bivalna skupnost za starejše« in Zavetišču za brezdomce; izdelava geodetske načrta, vpis stavbe, izdelava PZI za zunanjo okolico.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (126.224,92 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse. Stanje kredita na dan 31.12.2019 je 456.615,38. EUR.

***Odhodki sredstev za delo***

***Preglednica 10: Odhodki sredstev za delo***

| Konto   | Naziv odhodka   | Veljavni plan 2019 s prerazpor. | Realizacija december 2019 | Predviden plan 2020 | Ind          | Ind           |
|---------|---|---------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|---------------|
|         | 2   | 3                               | 4                         | 5                   | 4/3          | 5/3           |
| 4000    | Plače in dodatki  | 79.500,00                       | 79.231,45                 | 82.600,00           | 99,67        | 103,90        |
| 4001    | Regres  | 2.660,00                        | 2.659,89                  | 2.822,00            | 100,00       | 106,09        |
| 4002    | Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz            | 3.000,00                        | 2.878,41                  | 3.500,00            | 95,95        | 116,67        |
| 4009    | Jubilejna nagrada   | -                               | -                         | -                   | -            | -             |
| 4010    | Prispevki na plačo ZPIZ                                   | 7.000,00                        | 7.030,31                  | 7.300,00            | 100,44       | 104,29        |
| 4011 00 | Prispevek za zdravstveno zavarovanje                      | 5.200,00                        | 5.211,17                  | 5.450,00            | 100,22       | 104,81        |
| 4011 01 | Prispevek za poškodbe pri delu                            | 410,00                          | 421,03                    | 450,00              | 102,69       | 109,76        |
| 4012    | Prispevek za zaposlovanje                                 | 50,00                           | 47,67                     | 50,00               | 95,34        | 100,00        |
| 4013    | Prispevek za starševsko varstvo                           | 80,00                           | 79,43                     | 85,00               | 99,29        | 106,25        |
| 4015    | Premije kolekt. dodat. pokojnin. zav. (modro zavarovanje) | 1.200,00                        | 1.199,40                  | 1.200,00            | 99,95        | 100,00        |
|         | <b>Skupaj400:</b>   | <b>99.100,00</b>                | <b>98.758,76</b>          | <b>103.457,00</b>   | <b>99,66</b> | <b>104,40</b> |
| 4020 00 | Pisarniški material in storitve                           | 2.000,00                        | 1.997,48                  | 2.000,00            | 99,88        | 100,00        |
| 4020 08 | Računovodske, revizijske in svetov. storitve              | -                               | -                         | -                   | -            | -             |
| 4020 09 | Stroški reprezentance                                     | 1.000,00                        | 823,33                    | 1.000,00            | 82,34        | 100,00        |
| 4020 99 | Drugi materialni stroški in storitve                      | 4.500,00                        | 4.396,45                  | 4.500,00            | 97,70        | 100,00        |
| 4021 08 | Drobni inventar do 1 leta                                 | -                               | -                         | -                   | -            | -             |
| 4022 50 | Stroški telefona  | 1.200,00                        | 1.360,13                  | 1.200,00            | 113,35       | 100,00        |
| 4024 00 | Dnevnice za službena potovanja                            | 100,00                          | 60,68                     | 100,00              | 60,68        | 100,00        |
| 4024 01 | Hotelske in restavracijske storitve v državi              | 180,00                          | 183,00                    | 300,00              | 101,67       | 166,67        |
| 4024 02 | Potni stroški za službena potovanja v državi              | 150,00                          | 3,60                      | 150,00              | 2,40         | 100,00        |
| 4025 10 | Teško vzdrževanje računal. opreme-ININ                    | 740,00                          | 732,00                    | 740,00              | 98,92        | 100,00        |
| 4025 15 | Teško vzdrževanje strojne računal. opreme                 | 600,00                          | 600,00                    | 600,00              | 100,00       | 100,00        |
| 4025 16 | Teško vzdrž. operativnega sistema-Frontlab                | 900,00                          | 910,12                    | 900,00              | 101,13       | 100,00        |
|         | <b>Skupaj 402:</b>  | <b>11.370,00</b>                | <b>11.066,79</b>          | <b>11.490,00</b>    | <b>97,34</b> | <b>101,06</b> |
| 4026 07 | Najem programske računalniške                             | 60,00                           | 57,41                     | 60,00               | 95,69        | 100,00        |

|            | <b>opreme</b>  |                   |                   |                   |              |               |
|------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|---------------|
| 4029 05    | Sejnine članom nadzornega sveta                                      | 300,00            | 227,77            | 500,00            | 75,93        | 166,67        |
| 4029 07    | Izdatki za strokovno izobraževanja                                   | 800,00            | 576,45            | 1.000,00          | 72,06        | 125,00        |
| 4029 22    | Članarine v domačih neprofitnih organizacijah – Gospodarska zbornica | -                 | -                 | -                 | -            | -             |
| 4029 30    | Plačila storitev za plačilni promet                                  | 150,00            | 126,94            | 150,00            | 84,63        | 100,00        |
| 4029 99    | Drugi operativni odhodki   | 400,00            | 499,98            | 500,00            | 125,00       | 125,00        |
|            | <b>Skupaj 4029:</b>  | <b>1.650,00</b>   | <b>1.431,14</b>   | <b>2.150,00</b>   | <b>86,74</b> | <b>130,31</b> |
| 4202 02    | <i>Nakup računalnikov in programske opreme</i>                       | <i>1.280,00</i>   | <i>1.276,87</i>   | <i>4.000,00</i>   | <i>99,76</i> | <i>312,50</i> |
| 4202 24    | <i>Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje</i>                     | <i>320,00</i>     | <i>319,64</i>     | -                 | <i>99,89</i> | -             |
| 4202 38    | <i>Nakup telekomunikacijske opreme</i>                               | <i>900,00</i>     | <i>778,53</i>     | -                 | <i>86,51</i> | -             |
| 4202 99    | <i>Nakup druge opreme</i>  | -                 | -                 | -                 | -            | -             |
| 4207 03    | <i>Nakup licenčne programske opreme</i>                              | -                 | -                 | -                 | -            | -             |
| <b>420</b> | <b>Skupaj:</b>   | <b>2.500,00</b>   | <b>2.375,04</b>   | <b>4.000,00</b>   | <b>95,01</b> | <b>160,00</b> |
|            | <b>SKUPAJ ODHODKI</b>  | <b>114.680,00</b> | <b>113.689,14</b> | <b>121.157,00</b> | <b>99,14</b> | <b>105,65</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 1019 je bilo realiziranih 113.689,14 EUR odhodkov, ki jih po postavkah delijo na:

*Tekoči odhodki (98.758,76 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 (7.217,26 EUR)*

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

*Stroški telefona (1.360,13 EUR)*

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

*Dnevnice za službena potovanja v državi (247,28 EUR)*

Sem spadajo kontne postavke od 4024 00 do 4024 02:

- dnevnic za službena potovanja,
- potni stroški za službena potovanja in
- hotelske storitve. Udeležili smo se vsakoletnega tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami v Portorožu, ki ga organizira Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

*Tekoče vzdrževanje (2.242,12 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 – 600,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab, spletna stran [www.jss-moms.si](http://www.jss-moms.si) – 910,12 EUR).

*Najem programske računalniške opreme (57,41 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 2019***

|                                 | <b>Sredstva za delo</b> | <b>Namensko premoženje</b> | <b>SKUPAJ</b>   |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|
| Prihodki tekočega leta          | 114.633,67              | 1.043.584,97               | 1.158.218,64    |
| Odhodki tekočega leta           | -113.689,14             | -972.905,67                | -1.086.594,81   |
| Presežek prihodkov ali odhodkov | 944,53                  | 70.679,30                  | 71.623,83       |
| Odplačila kreditov              | 0,00                    | -126.224,92                | -126.224,92     |
| Prejeta vračila danih posojil   | 0,00                    | 0,00                       | 0,00            |
| REZULTAT-Sprem.sred.na računu   | 944,53                  | -55.545,62                 | -54.601,09      |
| Davek od dohodka pravnih oseb   | 0,00                    | 0,00                       | 0,00            |
| Sredstva na računu iz leta 2018 | 218,53                  | 62.896,54                  | 63.115,07       |
| <b>SKUPNI REZULTAT</b>          | <b>1.163,06</b>         | <b>7.350,92</b>            | <b>8.513,98</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 2019 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

---

## POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

---

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 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.

ReNSP15-25 opredeljuje temeljne cilje stanovanjske politike. Za obdobje do leta 2025 so določeni štirje temeljni cilji stanovanjske politike:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot,
- lažja dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja,
- večja stanovanjska mobilnost 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 prijavi 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. In zagotovitev bivalnih kapacitet za brezdomne in ranljive skupine, ki prvenstveno prihajajo iz območja MOMS. Namen projekta je ureditev bivalne skupnosti za ranljive skupine (bivalnih skupnosti za starejše občane in ureditev zavetišča za brezdomce), zmanjšanje toplotnih izgub ter učinkovita raba prostora v urbanih območjih – revitalizacija in oživitev nerevitaliziranega območja s sumom socialne degradacije.

Projekt spada med naložbe na področju trajnostnega urbanega razvoja kot del ukrepa pri izvajanju mehanizma CTN. Le ta temelji na načelu izkoriščanja notranjega potenciala urbanih območij z zagotavljanjem gospodarske rasti, skladne z varovanjem okolja in razvojem človeških virov.

Glavni cilj projekta je, da se na nerevitaliziranem območju obnovita dva objekta, v katerih se uredi stanovanja za ranljive ciljne skupine in sicer 6 bivalnih enot za starejše in 12 bivalnih enot za brezdomce iz Mestne občine Murska Sobota (skupaj 18 stanovanjskih enot).

Obnova stavbe namenjene »Bivalni skupnosti za starejše« je v fazi dokončanja. Obnovljena je celotna notranjost stavbe – bivalni prostori, pripadajoče kopalnice in skupni prostori, urejena električna inštalacija, pridobljena pogodba o služnostni pravici z MOMS in Elektro MB za nizkonapetostni priklop na TP Trstenjakova, urejen priklop na glavni kanalizacijski jašek. Predvidevamo, da bodo vsa dela ureditve zunanje okolice končana v prvi polovici leta 2020. Obnovitvena dela na Zavetišču in dograditev prostorov je prav tako v fazi dokončanja. Po pogodbi bi morala biti GOI dela dokončana do konca marca 2020.

#### ZAMENJAVE STANOVANJ

S sprotnimi zamenjavami stanovanj skrbimo za stanovanjsko mobilnost. S tem dosežemo tudi racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot. Uporabniki stanovanja zaprosajo 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 prosilci 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 2019 smo v skladu z 28. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem preselili 8 čakajočih na listi za zamenjavo stanovanj in prejeli 13 novih vlog za zamenjavo stanovanja, ki smo jih uvrstili na listo čakajočih za zamenjavo.

#### Oddaja neprofitnih stanovanj v najem mimo razpisa

V letu 2019 smo prejeli 9 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.

V letu 2018 smo prejeli Ponudbo Ministrstva za notranje zadeve za najem enosobnega stanovanja za obdobje 3 let z možnostjo podaljšanja, na Kocljevi ulici 12c, katero imajo že nekaj časa praznega. Stanovanje so v celoti obnovili v letu 2019. Najemnina je 100% neprofitna. Stanovanje smo ponudili v podnajem čakajočemu prosilcu na listi B, ki se je odločil za podnajem – razpolagalna pravica.

#### 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 2019 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. Prosilka je stanovanje prevzela in ga po 6 mesecih predala. Ker po službenem stanovanju takrat ni bilo potreb, smo ga prekategorizirali nazaj v neprofitno in oddali čakajočemu na listi B.

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 2019 smo dodelili 2 bivalni enoti prosilkam, ki sta čakali za dodelitev na Izredni listi .

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 je bila dodeljena bivalna enota.

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

V letu 2019 smo na javnem skladu izvedli naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- prejeli smo 38 Aneksov za vpis/izbris k najemni pogodbi, 17 vlog za podaljšanje najemnega razmerja za določen čas, 13 vlog za zamenjavo stanovanja, 6 vlog za izdajo odločbe o vpisu/izbrisu v register upravnikov, 9 vlog za odpoved najemne pogodbe,. Vse vloge smo obravnavali in na podlagi prošenj sklenili nove najemne pogodbe in Anekse - zaradi spremembe priimka, zaradi točkovanja stanovanja, zaradi zamenjave, , zaradi poplačila celotnega dolga ,zaradi izredne dodelitve stanovanja, zaradi prenosa stanovanjske pravice;.
- Sklenili smo 8 novih pogodb zaradi dodelitve stanovanja,
- Prejeli smo 5 vlog za spremembo najemnine na podlagi vročitve točkovalnega zapisnika in sklenili 5 pogodb zaradi preverjanja podatkov o stanovanju;
- reševali smo 6 vlog za dodelitev bivalnih enot ter podali odgovore za 9 vlog za dodelitev stanovanja izven razpisa;

- prejeli smo 179 odločb za subvencijo neprofitnih in tržnih stanovanj ter izdelali 42 seznamov za nakazila neprofitnih in tržnih subvencij in zahtevkov za vračila dela tržne subvencije;
- prejeli in obdelali smo 9 odpovedi najemne pogodbe za stanovanje;
- izdali smo 3 soglasja za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanju in 8 soglasij za vzdrževalna dela v stanovanju;
- prejeli in obravnavali smo 9 vlog za odkup stanovanja in 4 za prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- prejeli in reševali smo prošnjo za odlok izvršbe, vlogo za obročno odplačevanje dolga, prenos stanovanjske pravice;
- izvršili 9 zbiranj ponudb za izvajalska dela v letu 2020 ter z njimi podpisali izvajalske pogodbe; sklenili 8 letnih pogodb z izvajalci del za leto 2019 po predhodnem zbiranju ponudb, zbirali ponudbe za izdelavo energetskih izkaznic, zbirali ponudbe za izdelavo Pid za ureditev zunanje okolice, izbrali izvajalca za ureditev zunanje okolice za Ivanocijevo naselje 7 in z njim sklenili gradbeno pogodbo, opravili smo zbiranje ponudb za zavarovanje premoženja;
- objavili in dokončali javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na katerega je prispelo 120 vlog. Vse vloge smo pregledali, zaprosili dopolnitve, opravili ogleda na terenu in izdali Odločbe o uvrstitvi ali neuvrstitvi na Prednostno listo (A1, A2 in B);
- reševali smo pritožbe občanov glede kršitve javnega reda in miru, nevdržnih razmer...;
- prejeli in obravnavali smo 54 vloge za vzdrževalna dela v stanovanju večjega in manjšega obsega; V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
  - o elektroinštalaterska dela: zamenjave domofonov, razni pregledi inštalacije in drobna popravila, obnova celotne elektroinštalacije v stanovanjih, zamenjava vtičnic in stikal, namestitve električnih radiatorjev, priklop električnih peči, razne zamenjave...
  - o 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...
  - o talne obloge: celotne obnove talnih oblog v stanovanjih, zamenjave toplih podov v kuhinji in hodniku, zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketov, zamenjave letvic, laminata...
  - o 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.
  - o 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....

- o keramičarska dela: položitev keramike v kopalnicah po celotni obnovi kopalnic in razna manjša popravila v kopalnicah in kuhinjah.
- o 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 namestitev 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 28 elektro pogodb (pogodbe o dostopu končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije);
- izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja. Udeležili smo se izleta na Roglo in opravili sprehod med krošnjami in pohod do Hiše na pesku.

#### 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 ogled 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 2019 smo izdali 23 opominov pred tožbo na izpraznitev zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja in 4 tožbe na izselitev ter prijavili 2 terjatvi v zapuščinski postopek.

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 upokoencev 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 primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnica. Udeležujemo se tudi obravnave pred sodiščem. V letu 2019 smo s strani Okrajnega sodišča dobili odobreno 1 tožbo za izselitev iz stanovanja. Nekaj jih je iz prejšnjih let, katerim podaljšujemo tri mesečni oz. krajši odlog plačila. Prejeli smo 1 vlogo za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin in 1 vlogo za odlog izvršbe. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili. Število tožb se v primerjavi s prejšnjimi leti ni povečalo. Sodelujemo tudi na obravnava, 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 poravna 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>13</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 poplačane terjatve, bo lahko zahteval, **da to terjatev poravnata lastnik stanovanja namesto najemnika stanovanja, v smislu subsidiarne odgovornosti**.

V letu 2019 smo izplačali upravniku Komunala stroške subsidiarne odgovornosti v znesku 8.242,31 EUR, za neplačane obratovalne stroške 5 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 pripravljeno 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:

---

<sup>13</sup> Uradni list št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL in 57/08-SZ-1A

- 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>14</sup>,
- Zakon o javnih financah<sup>15</sup>,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>16</sup>,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>17</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>18</sup>,
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>19</sup>,
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev<sup>20</sup>
- Zakon o javnih skladih<sup>21</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:

<sup>14</sup> Uradni list RS št. 23/99, 30/02 in 114/06)

<sup>15</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>16</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>17</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>18</sup> (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10)

<sup>19</sup> (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12 in 100/15)

<sup>20</sup> (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15)

<sup>21</sup> (Uradni list RS, št. 77/08)



- 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.

#### 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.

Murska Sobota, 25. februar 2020

Št. zadeve: 410-0022/2020-200

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

---

## POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2019

---

### 1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zneski so v €

|  | JSS             | NSS               | SKUPAJ            |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Prihodki tekočega leta                       | 114.633,67      | 1.043.584,97      | 1.158.218,64      |
| Odhodki tekočega leta                        | -113.689,14     | -972.905,67       | -1.086.594,81     |
| Presežek prihodkov ali odhodkov              | 944,53          | 70.679,30         | 71.623,83         |
| Odplačila kreditov                           | 0,00            | -126.224,92       | -126.224,92       |
| Prejeta vračila danih posojil                | 0,00            | 0,00              | 0,00              |
| <b>REZULTAT-Sprememba sredstev na računu</b> | <b>944,53</b>   | <b>-55.545,62</b> | <b>-54.601,09</b> |
| Davek od dohodka pravnih oseb                | 0,00            | 0,00              | 0,00              |
| Sredstva na računu iz leta 2018              | 218,53          | 62.896,54         | 63.115,07         |
| <b>SKUPNI REZULTAT</b>                       | <b>1.163,06</b> | <b>7.350,92</b>   | <b>8.513,98</b>   |

Iz tabele je razviden rezultat Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (JSS).

V delu za delovanje JSS je knjižen presežek prihodkov nad odhodki tekočega leta v višini 944,53 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek odhodkov nad prihodki v višini 55.545,62 EUR. Skupaj torej znaša presežek odhodkov nad prihodki, ki izhaja iz leta 2019 54.601,09 EUR.

V letu 2019 JSS po davčnem obračunu ni dolžan plačati dohodka pravnih oseb. Akontacije davka od dohodka pravnih oseb, ki jih je JSS plačeval med letom, in sicer v skupnem znesku 853,92 EUR, bo FURS vrnil na račun JSS.

Bilanca prihodkov in odhodkov je podrobneje razložena že v Poročilu o delu za leto 2019.

### 2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2019 v višini 126.224,92 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 2019 ne izkazuje nobenega prometa.

#### 4. BILANCA STANJA

##### 4.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

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

Zneski so v €

| Zap.št | Konto | Naziv   | 31.12.2018          | 31.12.2019          | Odstotek     |
|--------|-------|---|---------------------|---------------------|--------------|
| 1      | 0031  | Licence za računalniške programe                    | 13.302,14           | 13.479,04           | 101,33       |
| 2      | 0100  | Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.    | -11.059,39          | -12.169,31          | 110,04       |
| 3      | 0201  | Stavbna zemljišča                                   | 150.136,55          | 150.136,55          | 100,00       |
| 4      | 0210  | Stanovanja  | 12.806.891,19       | 12.934.891,19       | 101,00       |
| 5      | 0230  | Nepremičnine, ki se pridobivajo                     | 105.732,93          | 461.524,79          | 436,50       |
| 6      | 0310  | Popravek vrednosti stanovanj                        | -8.753.171,39       | -9.097.829,84       | 103,94       |
| 7      | 0409  | Računalniki, pohištvo in druga oprema               | 26.563,78           | 32.251,84           | 121,41       |
| 8      | 0413  | Oprema za zveze DI                                  | 1.450,18            | 1.300,18            | 89,66        |
| 9      | 0419  | Druga oprema DI                                     | 687,68              | 5.614,57            | 816,45       |
| 10     | 0509  | Popravek vrednosti opreme (računa, pohištvo, drugo) | -26.242,88          | -23.381,13          | 89,10        |
| 11     | 0513  | Popravek vred. opreme za zveze DI                   | -1.450,18           | -1.300,18           | 89,66        |
| 12     | 0519  | Popravek vred. druge opreme DI                      | -687,68             | -5.614,57           | 816,45       |
| 13     | 0701  | Terjatve za stanovanjske kredite                    | 18.064,08           | 18.064,08           | 100,00       |
| 14     | 1100  | Denarna sredstva na računih                         | 64.360,95           | 3.951,42            | 6,14         |
| 15     | 1110  | Denarna sredstva na bonus računu                    | 365.000,00          | 0,41                | 0,00         |
| 16     | 1200  | Terjatve do kupcev v državi                         | 292.542,35          | 268.575,91          | 91,81        |
| 17     | 1300  | Kratkoročno dani predujmi                           | 0,00                | 0,00                | 0,00         |
| 18     | 1410  | Kratkoročne terjatve do občine                      | 9.395,63            | 9.234,60            | 98,29        |
| 19     | 1430  | Kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov       | 0,00                | 26,89               | 0,00         |
| 20     | 1701  | Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO           | 31,74               | 839,77              | 2.645,78     |
| 21     | 1704  | Kratkoročne terj za refund. nadomestil plač         | 0,00                | 0,00                | 0,00         |
| 22     | 1752  | Druge terjatve do delavcev za zavarovanje           | 8,64                | 8,64                | 100,00       |
| 23     | 1759  | Druge terjatve                                      | 3.722,38            | 4.122,54            | 110,75       |
| 24     | 1800  | Neplačani računi - tekoči odhodki                   | 20.811,70           | 41.874,08           | 201,20       |
| 25     | 1810  | Neplačani računi - investicijski odhodki            | 26.967,13           | 25.927,26           | 96,14        |
|        |       | <b>Skupaj sredstva</b>                              | <b>5.113.057,53</b> | <b>4.831.528,73</b> | <b>94,49</b> |

Nepremičnine so na dan 31.12.2019 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 4.455.991,81 EUR. V ta znesek je vključeno tudi stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR in investicija v teku v višini 461.524,79 EUR in se nanaša na investicijo v objekt v Ivanocijevem naselju.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2019:

- Stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.141.646,28 EUR nabavne vrednosti in v višini 6.313.964,69 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.441.189,01 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.629.031,06 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 70.690,26 EUR nabavne vrednosti in v višini 52.820,94 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 278.941,64 EUR nabavne vrednosti in v višini 101.316,25 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 696,90 EUR popravka vrednosti.

➤ Investicija v teku je realizirana v višini 461.524,79 EUR.

Oprema je na dan 31.12.2019 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 11.907,54 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 55.069,63 EUR, ter popravek vrednosti v višini 43.162,09 EUR.

Dolgoročno dana posojila so na dan 31.12.2019 izkazana v višini 18.064,08 EUR iz naslova terjatev za stanovanjske kredite.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2019 v višini 268.575,91 EUR. Od tega znesek 265.928,78 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj. Večina teh terjatev je tekočih za mesec december 2019.

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

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

| Zap.št | Konto       | Naziv  | Zneski so v €       |                     |               |
|--------|-------------|--|---------------------|---------------------|---------------|
|        |             |  | 31.12.2018          | 31.12.2019          | Odstotek      |
| 1      | 210         | Obveznosti za čiste plače                                | 4.363,82            | 3.895,12            | 89,26         |
| 2      | 211         | Obveznost za boleznine                                   | 0,00                | 389,99              | 0,00          |
| 3      | 212         | Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila                | 2.654,36            | 2.559,48            | 96,43         |
| 4      | 213         | Obvez.za davke iz plač in nadomestil                     | 1.031,86            | 917,05              | 88,87         |
| 5      | 214         | Nadom.za prehrano in prevoz na delo                      | 248,28              | 244,93              | 98,65         |
| 6      | 2200        | Dobavitelji v državi                                     | 39.318,58           | 60.097,03           | 152,85        |
| 7      | 2309        | Druge obvez. - davek od dohodka prav. oseb               | 0,00                | 0,00                | 0,00          |
| 8      | 2340        | Druge kratkoročne obveznosti                             | 97,31               | 100,19              | 102,96        |
| 9      | 2400        | Kratkoročne obv.do nepored.upor.pror.države              | 73,26               | 33,24               | 45,37         |
| 10     | 2810        | Neplačani prihodki                                       | 292.542,35          | 268.575,91          | 91,81         |
| 11     | 2840        | Neplačani transferni prihodki                            | 9.395,63            | 9.234,60            | 98,29         |
| 12     | 2910        | Kratkoročno odloženi prihodki                            | 370.000,00          | 0,00                | 0,00          |
| 13     | 9403        | Sklad namenskega premoženja v JSS                        | 3.744.813,05        | 4.017.440,51        | 107,28        |
| 14     | <b>9403</b> | <b>Sklad namenskega premož. v JSS - rezultat</b>         | <b>62.896,54</b>    | <b>7.350,92</b>     | <b>11,69</b>  |
| 15     | 9600        | Dolgoročni krediti                                       | 582.840,31          | 456.615,38          | 78,34         |
| 16     | 9800        | Obv.za sredstva prejeta v upravljanje - uprava           | 2.513,65            | 2.911,32            | 115,82        |
| 17     | <b>9859</b> | <b>Obv.za sredstva v upravljanju - uprava - rezultat</b> | <b>218,53</b>       | <b>1.163,06</b>     | <b>532,22</b> |
|        |             | <b>Skupaj viri sredstev</b>                              | <b>5.113.007,53</b> | <b>4.831.528,73</b> | <b>94,49</b>  |

Razkritje pomembnejših postavk:

Na kontu 2810-Neplačani prihodki so terjatve, ki še niso plačane. Od tega je 265.928,78 EUR terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki.

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2019 izkazane v višini 456.615,38 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 7.350,92 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 1.163,06 EUR. Presežki so namenske narave, zato se pri namenskem premoženju Javnega stanovanjskega sklada porabijo za investicije.

## **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 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 2019 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.