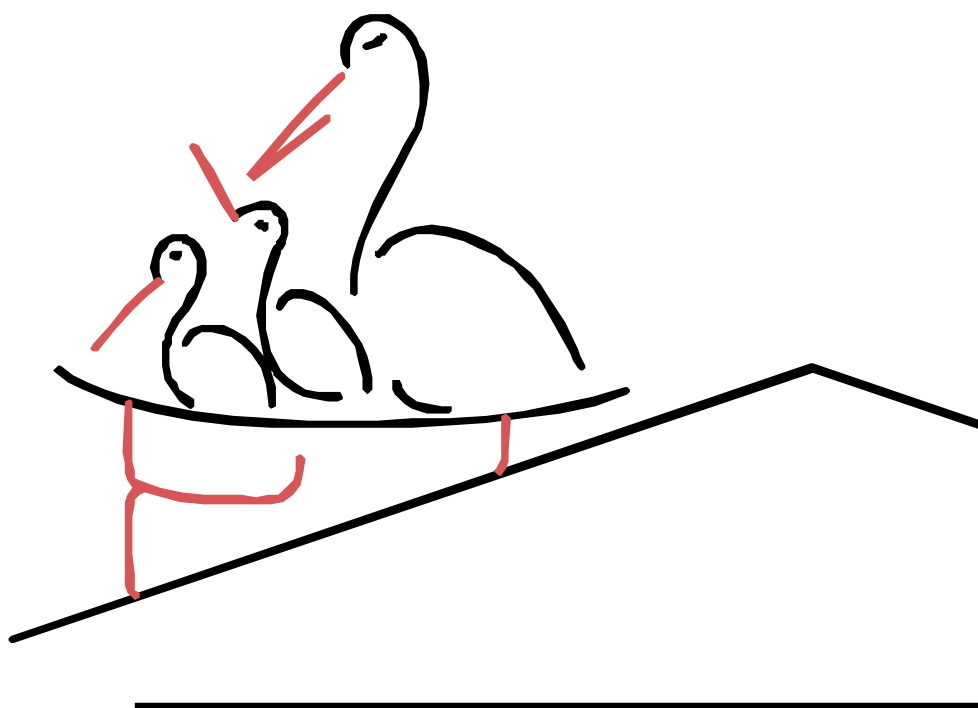


JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA
TRG ZMAGE 1
9000 MURSKA SOBOTA

POROČILO O DELU ZA LETO 2022



KAZALO VSEBINE

Vsebina

Kazalo vsebine	2
Osnovni podatki	1
Organiziranost javnega sklada	2
Analiza stanovanj v lasti javnega stanovanjskega sklada mestne občine murska sobota	5
Javni razpis za neprofitna stanovanja	8
Neprofitna najemnina	14
Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (sz-1e)	14
Subvencioniranje najemnin	16
Bivalne enote	18
Priprava poročila o delu	21
Poslovno poročilo	23
Realizacija finančnega načrta	23
Prihodki	23
Odhodki	25
Poročilo o doseženih ciljih in rezultatih	30
Skrb za ranljive skupine prebivalstva	31
Dodeljevanje stanovanj	32
Računovodsko poročilo	37
Računovodske usmeritve	38

OSNOVNI PODATKI

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

Skrajšan naziv: JSS MOMS

Naslov: Trg zmage 1, 9000 Murska Sobota

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

Številka za DDV: 69687943

Matična številka: 5929512

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

Logotip:



Namensko premoženje: 15.325.372,26 EUR

Organa javnega sklada: Nadzorni svet in direktor

Šifra dejavnosti: 68.100 trgovanje z lastnimi nepremičninami

Nadzorni svet JSS MOMS:

Na podlagi Sklepa Mestnega sveta MOMS dne 27.01.2022 se za člane Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za dobo štirih let imenujejo:

Tomaž Dundek
mag. Nataša Horvat Barič
Bojanka Veren
Jožefa Sapač
Sergeja Sukič

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

Za reševanje stanovanjske problematike v Mestni občini Murska Sobota je zadolžen Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: javni sklad), ki se je skozi obdobje od ustanovitve Mestne občine Murska Sobota in s sprejemom Zakona o javnih skladih iz stanovanjskega sklada preoblikoval v javni sklad.

Javni sklad je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota¹.

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

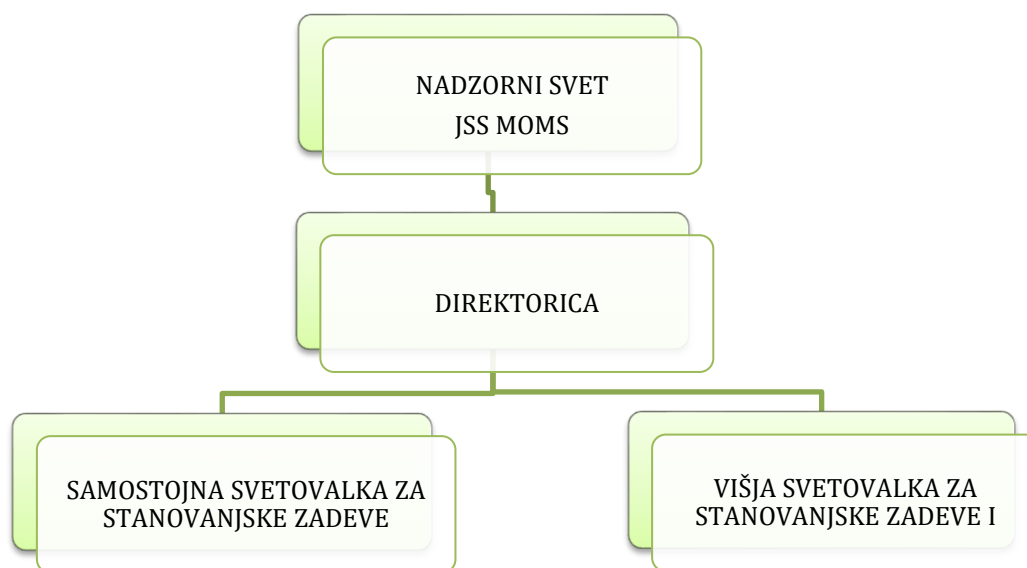
- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- financiranje gradnje in nakupa stanovanj ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin,
- oddajanje neprofitnih, službenih in ostalih stanovanj ter drugih nepremičnin v najem,
- zagotavljanje sredstev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

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

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

¹ Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/2009 in 57/13)

Na dan 31.12.2022 so bile na javnem skladu skupaj z direktorico zaposlene tri javne uslužbenke, od tega dve za nedoločen čas in direktorica z mandatom. Povprečna starost zaposlenih je 50 let. Med osnovna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, motiviranje in skrb za strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih in spremljanje njihovega zadovoljstva ter zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev. Z izvajanjem Promocije zdravja na delovnem mestu skrbimo za zdravje in dobro počutje zaposlenih. Skupina za Promocije zdravja na delovnem mestu na Mestni občini Murska Sobota nas seznanja z zdravimi oblikami prehrane (npr.»Začnite dan z zajtrkom«), zdravim načinom življenja, gibanjem, organizira razne seminarje....



Slika 1: Organigram javnega sklada

DELOVANJE NADZORNEGA SVETA JAVNEGA SKLADA V LETU 2022

Na 23. seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota 27.01.2022 so bili za člane Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za dobo 4 let imenovani:

- Tomaž Dundek
- Mag. Nataša Horvat Barič
- Bojanka Veren
- Jožefa Sapač
- Sergeja Sukič.

Člani Nadzornega sveta so v letu 2022 prisostvovali na 3 rednih sejah in eni dopisni seji nadzornega sveta in sicer:

- 21.02.2022 je bila sklicana 1. redna seja Nadzornega sveta, na kateri so člani izvolili predsednika in namestnika predsednika Nadzornega sveta javnega sklada. Sprejeti so bili trije sklepi in sicer so bili člani soglasni, da bodo volitve za predsednika in namestnika predsednika Nadzornega sveta javnega

sklada javne; da se za predsednico Nadzornega sveta javnega sklada imenuje mag. Nataša Horvat Barič in s 4 glasovi za in enim vzdržanim, da se za namestnika predsednice Nadzornega sveta javnega sklada imenuje g. Tomaž Dundek..

- Dne 25.04.2022 je bila sklicana 2. redna seja Nadzornega sveta javnega sklada na kateri so člani Nadzornega sveta obravnavali Poročilo o delu javnega sklada za leto 2021, Poslovni načrt javnega sklada za leto 2022 in Dodatne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Sprejeti so bili 4 sklepi. S Sklepom 1 je bil potrjen Zapisnik 1. seje Nadzornega sveta. S sklepom 2 so bili člani soglasni, da se do Poročila o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota sprejme pozitivno stališče. S sklepom 3 so bili člani soglasni, da se do Poslovnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota sprejme pozitivno stališče. Sprejet je bil tudi Sklep 4, da se sprejmejo Prednostne kategorije in dodatni pogoj za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, skupaj s predlogom o vrednotenju poklicne izobrazbe.
- Dne 13.12.2022 so se člani Nadzornega sveta javnega sklada sestali na 3. redni seji. Obravnavali so Predlog finančnega načrta javnega sklada s prerazporeditvami in poročilo o zaključenem Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem S sklepom 1 so člani soglasno potrdili zapisnik 2. seje nadzornega sveta. V Sklepu 2 so bili člani soglasni, da se do Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za leto 2023 s prerazporeditvami zavzame pozitivno stališče. Člani so se seznanili tudi o poteku in zaključku javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in o tem sprejeli Sklep 3.

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

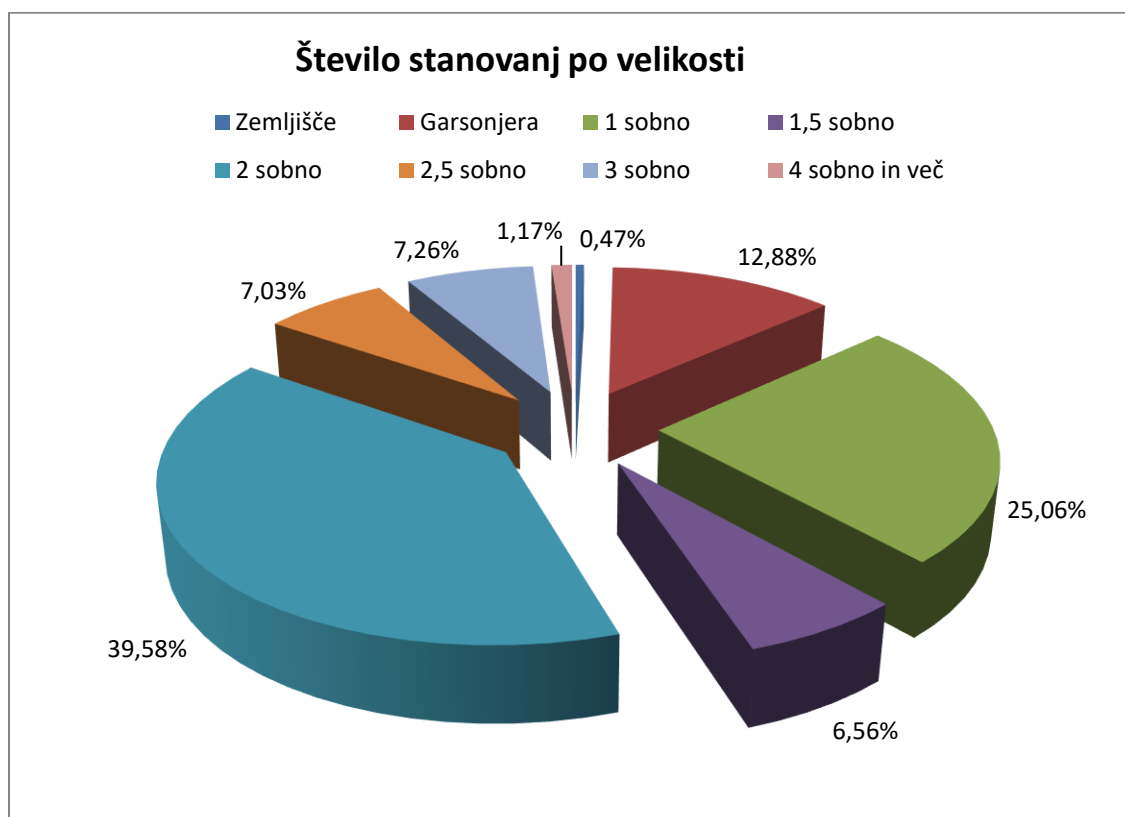
Način pridobitve stanovanj	leto	število
Po delitveni bilanci občin je Mestna občina Murska Sobota pridobila iz premoženja bivše občine Murska Sobota, ki je s sklepom dne 10.09.1996 prenesla na Stanovanjski sklad MOMS	1996	317
Gradnja neprofitnih stanovanj v Stari ulici 9 in na Razlagovi ulici 20-24a	1998 - 2001	82
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti vrtca v neprofitna stanovanja na Lendavski ulici 45/b v Murski Soboti	2005	4
Nakup stanovanjske hiše in preureditev neprofitna stanovanja za mlade družine (2,5 sobna) (Cankarjeva 74)	2008	4
Nakup stanovanjske hiše in preureditev v »Bivalno skupnost za matere z otroki žrtve nasilja« (Cankarjeva 74)	2008	3 BE
CTN projekt - Nakup in preureditev stanovanjske stavbe v »Bivalno skupnost za starejše« (Ivanocijevo naselje 7)	2020	6 BE
CTN projekt – rekonstrukcija in dograditev Zavetišča za brezdomce (Tomšičeva 16)	2020	12 BE
Preureditev stanovanjske hiše Gregorčičeva 44– pridobitev dveh 2-sobnih stanovanj	2021	2
S Pogodbo o brezplačnem prenosu občinskega premoženja, dne 03.05.2022, je Mestna občina Murska Sobota na Javni stanovanjski sklad mestne občine Murska Sobota brezplačno prenesla nepremičnino na naslovu slovenska ulica 11 – bivša Ekonomska šola,	2022	12
S Pogodbo o brezplačnem prenosu smo pridobili tudi hišniško stanovanje na naslovu Slovenska ulica 11	2022	1
Nakup poslovnih prostorov na naslovu Slovenska ulica 11 – Tehnični biro	2022	2

Preglednica 1: Način pridobitve stanovanj

Javni sklad je v letu 2022 prodal pet (5) stanovanj, kupil eno (1) stanovanje in en (1) poslovni prostor. Tako ima javni sklad na dan 31.12.2022 v lasti 432 nepremičnim. Od tega 423 stanovanj in sicer 277 neprofitnih z nižjo najemnino, 114 neprofitnih z višjo najemnino, 1 službeno stanovanje, 7 namenskih najemnih stanovanj in 24 začasnih bivalnih enot. Ostalo so skupni prostori in 2 poslovna prostora. V lastni imamo tudi 2 zemljišči. Stanovanja so različnih velikosti in na različnih lokacijah Mestne občine Murska Sobota. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga javni sklad z največ dvosobnimi (169) in enosobnimi stanovanji (107), po katerih je tudi največje povpraševanje.

Preglednica 2: Število stanovanj po velikosti stanovanja

Vrsta stanovanja	Število	%
Zemljišče	2	0,47
Garsonjera	55	12,88
1 sobno	107	25,06
1,5 sobno	28	6,56
2 sobno	169	39,58
2,5 sobno	30	7,03
3 sobno	31	7,26
4 sobno in več	5	1,17
	427	100,00

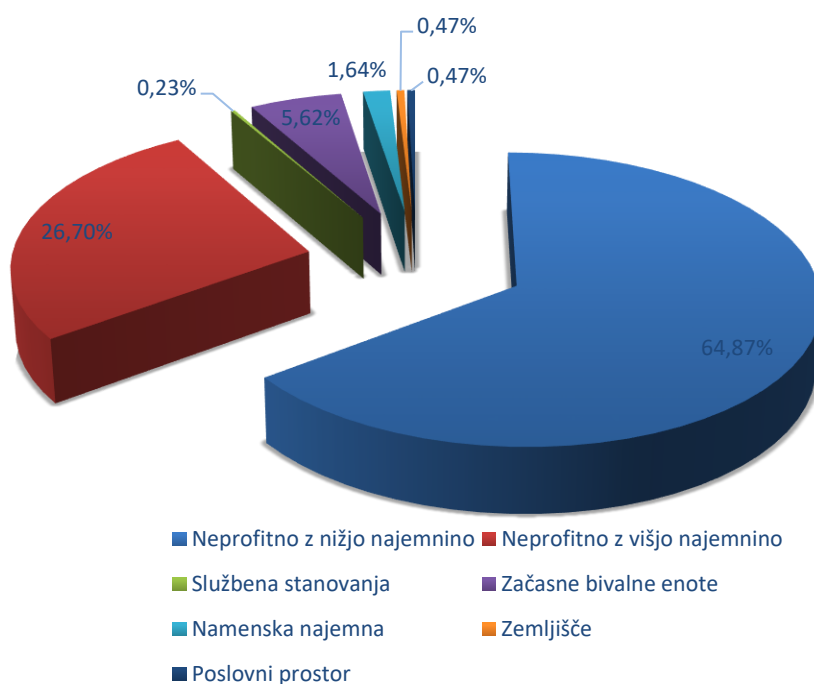


Grafikon 1: Število stanovanj po velikosti

Preglednica 1: Število stanovanj po vrsti stanovanja

Naziv vrste stanovanja	Število	%
Neprofitno z nižjo najemnino	277	64,87
Neprofitno z višjo najemnino	114	26,70
Službena stanovanja	1	0,23
Začasne bivalne enote	24	5,62
Namenska najemna	7	1,64
Zemljišče	2	0,47
Poslovni prostor	2	0,47
	427	100,00

Število stanovanj po vrsti stanovanja

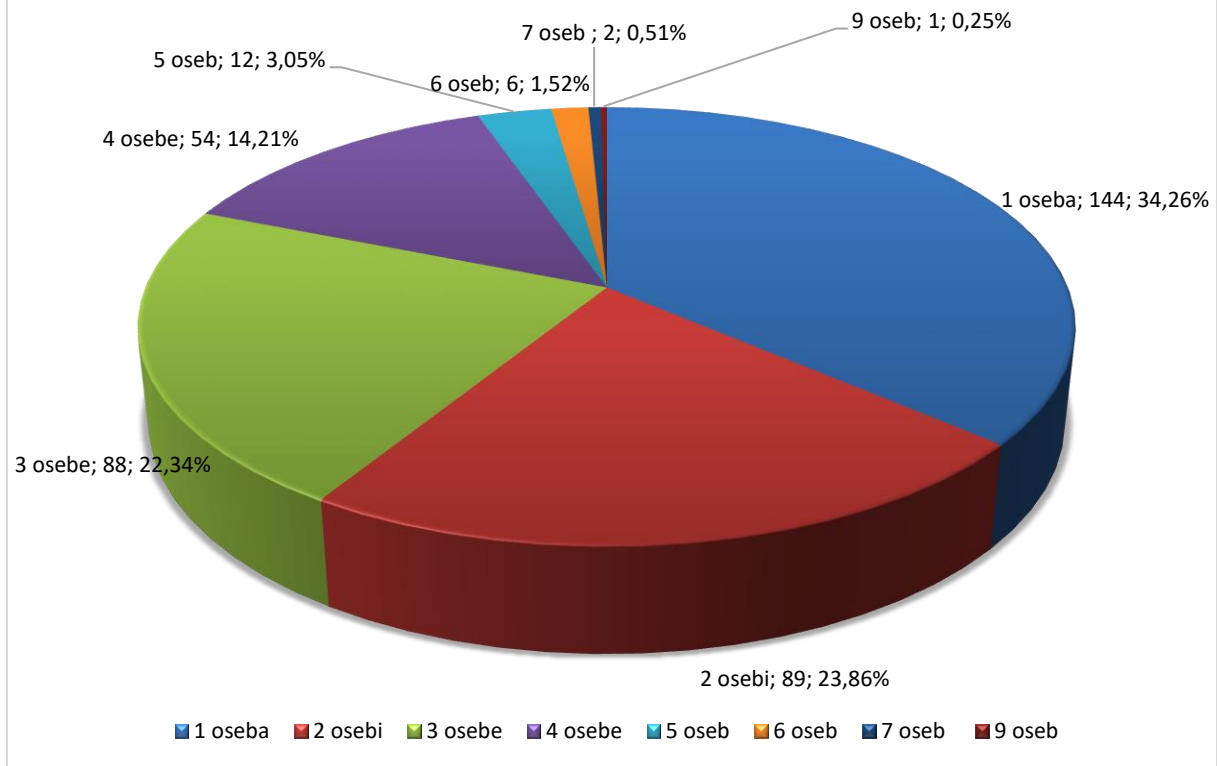


Grafikon 2: Število stanovanj po vrsti stanovanja

Preglednica 3: Najemniki po številu družinskih članov

	Število družin	Število članov
1 oseba	144	144
2 osebi	89	178
3 osebe	88	264
4 osebe	54	216
5 oseb	12	60
6 oseb	6	36
7 oseb	2	14
9 oseb	1	9
	396	921

Najemniki po številu družinskih članov na dan 31.12.2022



Grafikon 3: Najemniki po številu družinskih članov

JAVNI RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA

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

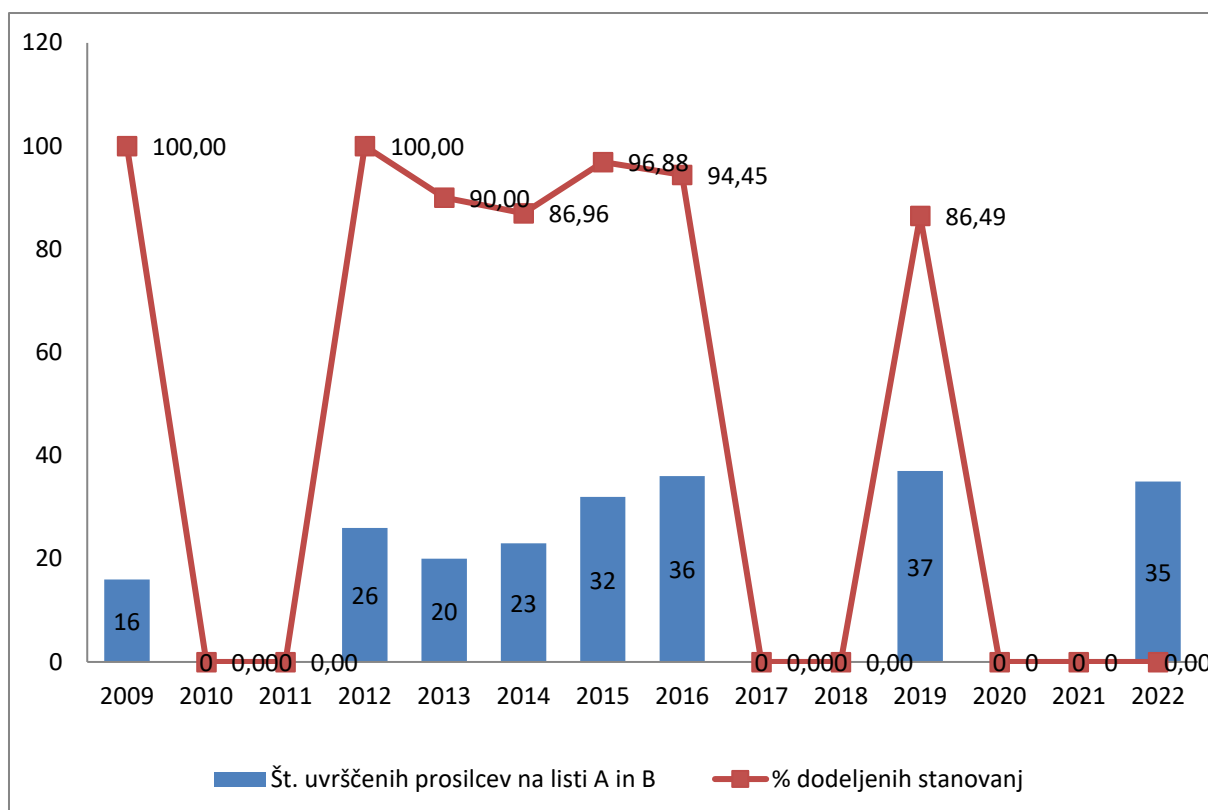
Do uveljavitve novega stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna stanovanja, od leta 2004 pa se znotraj enotno imenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta lista A in B, kar pomeni lista A za upravičence, ki izpolnjujejo socialne kriterije in so oproščeni plačila lastne udeležbe 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.

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	34	94,45
2017	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2018	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2019	120	60 (50,00%)	37	32	86,49
2020	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2021	Ni bilo razpisa	-	-	9 BE	-
2022	148	119 (80,41%)	35	-	
SKUPAJ	782	424 (54,22%)	329	287	87,24

Preglednica 4: Razpisi za najemna stanovanja v Mestni občini Murska Sobota

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

** Od leta 2015 imamo oblikovani dve prednostni listi A1 in A2. In sicer A1 listo za prosilce z enim ali dvema družinskima članoma in A2 listo za prosilce z več družinskimi člani. S tem smo zagotovili enake možnosti vsem prosilcem, da se uvrstijo na čakalne liste ne glede na število družinskih članov.



Grafikon 4: 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 visoke 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 dosežati 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 sklada ampak v enaki meri tudi stvar Mestne občine Murska Sobota.

V letu 2022 je bil v Soboških novinah in na spletni strani javnega sklada, objavljen Javni razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 16.05.2022 do 17.06.2022. Razpisanih je bilo 35 stanovanj na treh prednostnih listah in sicer:

1. Prednostna lista A1 (15 stanovanj za prosilce, ki imajo enega ali dva člana),
2. Prednostna lista A2 (10 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več) in
3. Prednostna lista B za 10 stanovanj.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo pred objavljenim javnim razpisom prijavljeno stalno prebivališče v Mestni občini Murska Sobota. Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvu) ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primernega stanovanja. Navedene omejitve ne veljajo za lastnike in solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino,
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primernega stanovanja,
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem imajo prednost prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov, ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah, mlade družine in mladi, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, žrtve nasilja v družini in osebe s statusom žrtve vojnega nasilja.

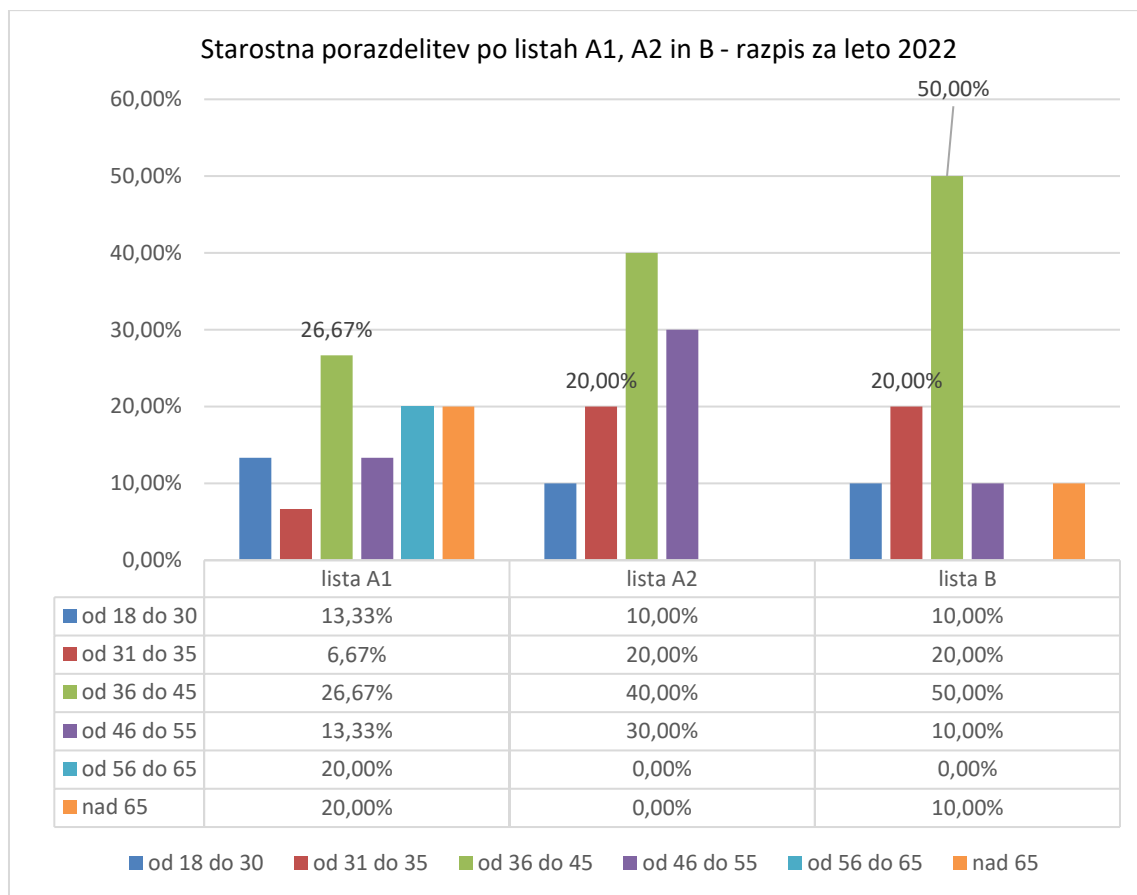
Razpisni postopek je bil zaključen 12.12.2022, ko je bil s strani Komisije sprejet Zapisnik za določitev prednostnega vrstnega reda za dodelitev neprofitnih stanovanj za leto 2022.

Po zaključku razpisa je bila izvedena analiza tistih, ki so se uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Na javni razpis je prispelo 148 vlog. Trije (3) prosilci so med postopkom podali umik vloge, tri (3) vloge so bile zavržene (bile so prepozno vložene ali prosilci niso dopolnili vloge v postavljenem roku), 23 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev (niso občani MOMS, niso državljani RS, so lastniki nepremičnin večjih vrednosti ali imajo dolg iz prejšnjega najemnega razmerja). Za listo A1 je izpolnjevalo pogoje 79 prosilcev, od tega se jih je 15 uvrstilo na listo A1. Za listo A2 je izpolnjevalo pogoje 35 prosilcev (10 prosilcev smo uvrstili na listo A2) in za listo B je izpolnjevalo pogoje 5 prosilcev. Izmed prvih 15 prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje za uvrstitev na listo A1 in izmed prvih 10 prosilcev iz liste A2, smo znižali dohodkovni cenzus za 30% in s tem prosilec predlagali uvrstitev na listo B. 5 prosilcev je podpisalo Izjave, da se s predlogom strinjajo. Tako smo dobili tri liste in sicer A1 na kateri je 15 upravičencev, listo A2 z 10. upravičenci in listo B z 10 upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj.

	Št. Razpisanih stanovanj	št. prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje	št. uspelih	% uspelih od št prosilcev na posamezni listi
A1	15	79	15	18,99
A2	10	35	10	28,58
<i>Skupaj A</i>	<i>25</i>	<i>114</i>	<i>25</i>	<i>21,93</i>
<i>Skupaj B</i>	<i>10</i>	<i>5</i>	<i>10</i>	<i>200,00</i>
Skupaj A + B	35	119	35	29,42

Preglednica 5: Število razpisanih stanovanj v letu 2022

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci z višjim dohodkom, je vsako leto manjše kot je razpisano. Dohodki družin/posameznikov, ki se uvrstijo na listo B, le nekoliko presegajo spodnje postavljen dohodkovni cenzus. Na listi B je tako kandidiralo 5 prosilcev, kar je le 3,38% od vseh prispelih vlog. Ker je bilo razpisanih 10 stanovanj, bi samo 50% zapolnili listo, zato smo dodali še 5 upravičencev iz liste A1 in A2. Od 15 uvrščenih na listi A1 smo 1. upravičenki spremenili najemno razmerje iz službenega v neprofitno tako je na listi ostalo 14 upravičencev do stanovanja.



Grafikon 5: Starostna porazdelitev po listah A1, A2 in B – razpis za leto 2022

Iz analize starostne porazdelitve po listah ugotavljamo, da spada največji delež prosilcev na vseh treh listah v starostno skupino od 36 do 45 let.

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

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV BIVALNIH ENOT V »BIVALNI SKUPNOSTI ZA STAREJŠE« IVANOCIJEVEM NASELJU 7 V MURSKI SOBOTI

v bivalni skupnosti za starejše imamo na voljo 6 bivalnih enot in sicer 4 za enega prosilca in 2 bivalni enoti, v kateri lahko bivata 2 prosilca.

10.08.2020 smo objavili Javni razpis za dodelitev bivalnih enot v »Bivalni skupnosti za starejše« na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti. Ker na javni razpis ni prišlo zadostno število vlog prosilcev iz Mestne občine Murska Sobota, smo razpis ponovili novembra 2020. Trenutno je v Bivalni skupnosti za starejše na Ivanocijevem naselju 7 v Murski Soboti vseljenih 6 uporabnikov, tako da imamo zapolnjene vse bivalne enote. Vloge za Bivalno skupnost za starejše sprejemamo skozi celo leto. V primeru, da se bivalna enota sprosti, jo ponudimo prosilcu, ki čaka najdlje na prednostni listi, v kolikor izpolnjuje vse pogoje za dodelitev.

IZREDNA LISTA

Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem² 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.

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. Za nastanitev mamic z otroki žrtev nasilja imamo na razpolago tri Bivalne enote v Bivalni skupnosti na Cankarjevi ulici v Murski Soboti, ki je trenutno zapolnjena z begunci iz Ukrajine, saj povpraševanja po teh bivalnih enotah v letu 2021 in 2022 ni bilo.

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.

Člani Nadzornega sveta javnega sklada so na 13. redni seji sprejeli »Sklep o prekatgorizaciji neprofitnih stanovanj v bivalne enote namenjene socialno ogroženim prosilcem«. V primeru, ko razpolagamo s praznimi garsonjerami ali majhnimi stanovanji katere ne moremo dodeliti upravičencem na prednostnih listah (zaradi prevelikega števila oseb, ki čakajo na dodelitev stanovanja), jih lahko prekatgoriziramo v bivalne enote, ki so po veljavni zakonodaji namenjene začasnemu reševanju oseb v stiskah. Socialno ogroženim občanom želimo omogočiti dostop do poceni stanovanjskih prostorov, ki ustrezajo njihovim potrebam in finančnim zmožnostim. V ciljno skupino spadajo posamezniki ali družine, ki so zaradi različnih življenjskih situacij ostali brez doma. Upravičenci do dodelitve bivalnih enot so občani Mestne občine Murska Sobota, ki izpolnjujejo še druge zahtevane pogoje.

² Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)

Na izredni listi je uvrščena ena prosilka iz leta 2020, kateri še nismo dodelili bivalne enote, saj nismo razpolagali s primernim stanovanjem za gibalno ovirano osebo. V letu 2022 smo bivalne enote dodelili trem (3) upravičencem Izredne liste za dodelitev neprofitnega stanovanja za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja najemnega razmerja.

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 najemnin³. 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 in še veljajo:

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

V letu 2021 nismo zviševali % najemnine, saj je bil sprejet zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1, ki je prinesel številne spremembe.

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1E)

Dne 26.05.2021 je bil sprejet **Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1E)**, ki določa spremembe pri obračunu neprofitne najemnine in sicer:

³ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03,142/04, 99/08, 62/10-ZUPJS, 79/15 in 91/15)

- Za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s **količnikom 0,8**.
- Dvig vrednosti točke bo postopen (3 leta):
 - od uveljavitve tega zakona do 30. junija 2021 je vrednost točke 2,63 eur;
 - od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 je vrednost točke 2,92 eura in
 - od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 je vrednost točke 3,21 eura in
 - od 1. aprila 2023 dalje je vrednost točke 3,50 eura.

Ne glede na šesti odstavek 116. člena zakona se vrednost točke prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v marcu leta 2024. Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino vrednosti točke, ki se uporablja od 1. aprila dalje.

Upravnikom smo posredovali dopis v katerem smo jih seznanili z vsemi spremembami, ki vplivajo na izračun najemnine.

- Na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona⁴ (117. in 118. člen SZ-1) je bila sprejeta Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin⁵ (v nadaljevanju: uredba). Glavna vsebinska novost, ki jo prinaša uredba, je določitev vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine, ki ga po novem poenoteno določi država (lokacijski faktor). Omenjen lokacijski faktor se je pričel uporabljati s **01.11.2021**. Podatki o vrednosti ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele na kateri stoji stavba s tem stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu (PIS) Ministrstva za okolje in prostor –informacijska rešitev javnega vpogleda v lokacijske faktorje je bila na voljo v začetku leta 2022. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je že prejel podatke o lokacijskem faktorju za stanovanja v svoji lasti. Vsa stanovanja imajo lokacijski faktor **1,02** razen dveh stanovanj in sicer: Bakovci, Poljska ulica 13 in Rakičan, Lendavska ulica 15, ki imata lokacijski faktor **1,01**.
- Povišala se je gornja meja subvencije za najemnino (iz dosedanjih 80% na 85%), s čimer je država preprečila, da bi breme uskladitve neprofitnih najemnin nosili socialno najšibkejši.

⁴ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUJPS, 56/11 – odl.US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl.US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)

⁵ Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št.153/21)

- Vlada je na 107. redni seji izdala **Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/2021)**, ki ureja vse faze izvajanja javnega najema stanovanj, ki ga izvaja Javna najemna služba (JNS). Uredba določa vsebine javnega razpisa, kriterije za najem stanovanj in postopek izbora, vključno s sestavo strokovne komisije za izbor. Prav tako določa vsebine javnega razpisa za oddajanje najetih stanovanj v podnajem upravičencem, prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanj in postopek oddaje stanovanj v podnajem. Z uredbo se določita tudi način izračuna najemnine za podnajemnike in način subvencioniranja najemnine, pri čemer gre za odstop od siceršnje prakse pri stanovanjih, ki se oddajajo za neprofitno najemnino, saj se za subvencioniranje najemnine **upoštevajo splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine**, pri čemer upravičencem ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu. Uredba ureja tudi obseg zagotovljenih sredstev za kritje stroškov izvajanja javnega najema stanovanj in vsebino izvajalčevega poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj, ki se uporablja kot podlaga za pridobitev predvidenih proračunskih sredstev.
Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki je podlaga za sprejem uredbe, določa, da začne **Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je nosilec JNS, izvajati javni najem stanovanj 1. januarja 2022.**
- Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona (SZ -1E) so uvedle tudi spremembo pri odpovedi najemne pogodbe v primeru krivdnega odpovednega razloga. 4. člen 103. člena SZ-1E namreč določa, da lahko lastnik odpove najemno razmerje, če najemnik ne plača najemnine in stroškov, ki so plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa.
Lastnik mora najemnika opomniti na kršitev, in sicer mora opomin vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga, ter mu določiti rok za odpravo odpovednega razloga najmanj 15 dni. Če najemnik v tem roku ne plača obveznosti, mu lastnik poda pisno odpoved najemne pogodbe in zahteva izpraznitev stanovanja.
Če najemnik prostovoljno ne izprazni stanovanja, lahko lastnik pred sodiščem vloži predlog za izdajo nalog za izpraznitev stanovanja, na podlagi katerega sodišče določi rok za izpraznitev, pri čemer lahko najemnik ugovarja nalogu za izpraznitev in se nadaljuje postopek s tožbo.

SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN

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. Iz določb Stanovanjskega zakona sledi:

- Subvencija se določi največ v višini 85 % **neprofitne najemnine**.
- Za določitev subvencionirane neprofitne najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja, kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena Stanovanjskega zakona.
- Za izračunani znesek subvencije neprofitne najemnine lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ.
- Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta.
- Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencionirana neprofitna najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo.
- Do subvencije k plačilu **tržne najemnine** so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče.
- Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo najemnine neposredno na center za socialno delo. V takem primeru mora center za socialno delo pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer lokalna skupnost upošteva razmere ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine. V takem primeru je do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičen prosilec, ki plačuje tržno najemnino in izpolnjuje pogoje po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja ob upoštevanju razmer ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine.
- Zakon o finančni razbremenitvi občin (Uradni list RS, št.189/2021) je posegel v 121.b člen Stanovanjskega zakona. Po novem (od 01.01.2021) sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun v celoti in ne samo do polovice kot je to veljalo.

Leto	Tržne subvencije	Neprofitne subvencije	Skupaj
2015	39.414,28	76.999,43	116.413,71
2016	43.356,40	91.037,59	134.393,99
2017	65.469,16	86.559,46	152.028,62

2018	88.389,43	96.681,78	185.071,21
2019	103.060,07	89.655,00	192.715,07
2020	83.432,30	123.964,90	207.397,20
2021	104.585,02	117.372,24	221.957,26
2022	116.999,28	146.342,23	263.341,51
Skupaj:	644.705,94	828.612,63	1.473.318,57

Preglednica 6: Izplačilo subvencij od leta 2015-2022

BIVALNE ENOTE

Bivalne enote so namenjene socialno ogroženim osebam s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Murska Sobota in z državljanstvom RS, ki so se znašle v posebnih življenjskih situacijah, ki so začasnega značaja, in potrebujejo začasno in nujno rešitev za bivanje ter niso lastniki stanovanjske enote ali druge nepremičnine, primerne za bivanje.

Z dodelitvijo bivalne enote se osebam iz prejšnjega odstavka tega člena omogoči, da si poiščejo ustreznejšo rešitev za bivanje. Upravičenci za dodelitev bivalnih enot so:

- posamezniki in družine, ki so v najtežjih materialnih, zdravstvenih in socialnih razmerah in jih je potrebno reševati zaradi ohranjanja družine ali preprečevanje socialne izključenosti,
- posamezniki in družine, ki potrebujejo začasno rešitev stanovanjskega problema v primeru reševanja elementarnih in drugih nesreč, zaradi katerih občanom grozi brezdomstvo.
- prisilci zaradi zaščite mladoletnih otrok,
- starejše osebe,
- posamezniki, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za posebne namene,
- posamezniki s težavami v duševnem zdravju,
- invalidi,
- kronični bolniki in
- brezposelne osebe.

Javni 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.

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.

Vrste bivalnih enot v lasti javnega sklada

- ✚ V mansardnih prostorih stanovanjske hiše na naslovu Cankarjeva 74 so urejene 3 bivalne enote namenjene Mamicam z otroci žrtvam nasilja.
- ✚ Od leta 2009 deluje tudi Zavetišče za brezdomce, kjer najde dom 24 uporabnikov. Obnova stavbe in prizidava k objektu je bila vključena v Projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«. Projekt je prijavljen za sofinanciranje s sredstvi Evropske unije z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, prednostna naložba 6.3., specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Obnova stavbe je bila zaključena v letu 2020 in v oktobru 2021 so se vselili uporabniki Zavetišča v nove prostore.



Slika 2: Zavetišče za brezdomce

V celotnem času delovanja, se je stavba z uporabniki vključila v urbano okolje, ki je uporabnike sprejelo za svoje. Za uporabnike skrbijo zaposleni na Mozaik-društvo za socialno vključenost, socialno podjetje, ki veliko pripeva k temu, da zavetišče ni moteče za okolje.

Funkcionalno je stavba bila v svoji funkciji Zavetišča za brezdomce, vendar je obstoječe stanje zahtevalo preureditve z namenom izboljšanja razmer za bivanje v Zavetišču ter povečanja kapacitet. Pridobili smo 12 bivalnih enot.

- ✚ V sklopu Projekta »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« smo dokončali tudi prenovu stanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti, ki je namenjena Bivalni skupnosti za starejše.



Slika 3: bivalna skupnost za starejše

Z namenom, da omogočimo starejšim ljudem bivanje, ki si ga želijo in zaslužijo, smo v stanovanjski hiši uredili šest bivalnih enot (4 bivalne enote za bivanje ene osebe in 2 bivalni enoti v kateri lahko bivata dve osebi) za bivanje starejših občanov.

Na stavbi smo zamenjali vsa okna in vrata (zunanja in notranja), uredili fasadni ovojev, položili nove pode, uredili ogrevanje, vodovodno in električno inštalacijo. Vsaka bivalna enota ima svojo kopalnico, električno omarico in ogrevanje. Ogrevanje skupnih prostorov, poraba skupne vode in elektrike se bo obračunavalo po številu uporabnikov. Urejena je tudi pohodna terasa, na kateri je potrebno postaviti nadstrešek, da bo primerna tudi za sušenje perila.

Bivalne skupnosti za starejše imajo določene prednosti pred drugimi oblikami bivanja v starosti. Gre za manjše skupine ljudi v primernem okolju, kjer se poglobljajo medsebojni odnosi. Način bivanja je podoben načinu bivanja doma, v družini in v lokalni skupnosti. Vsak posameznik je aktivni član skupnosti in ne le pasivni prejemnik ponujenega. Prednost je tudi v tem, da stanovalci ostanejo v bližini doma. Tako so ljudje v teh skupnostih manj osamljeni, samostojno razpolagajo z lastnim načinom bivanja, imajo manjše stroške osnovnega bivanja in v bližini imajo vso potrebno infrastrukturo (javni prevoz, trgovine, zdravstveni dom).

Transforni prihodki iz državnega proračuna za investicije in evropskih sredstev za investicije so bili realizirani v letu 2021. Z Ministrstvom za okolje in prostor smo sklenili Aneks k Pogodbi o sofinanciranju iz katerega sledi, da smo sredstva v višini 245.547,54 EUR (49.109,51 EUR prejetih sredstev iz državnega proračuna za investicije in 196.438,03 EUR prejetih sredstev iz evropskih proračunov za investicije), prejeli v marcu 2021.

Ministrstvo za okolje in prostor v vlogi posredniškega organa na podlagi opravljene analize tveganja, je pri javnem skladu kot izvajalcu operacije »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«, sofinancirane s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj, izvedlo preverjanje na kraju samem.

Namen preverjanja na kraju samem je nadzor nad izvedbo del glede na izdane zahteve za izplačilo. Dne 02.12.2022 smo prejeli Končno Poročilo o izvedenem preverjanju na kraju samem, ugotovitve in mnenja posredniškega organa:

Ugotovitve: Pri preverjanju skladnosti nastalih izdatkov z nacionalnimi predpisi, predpisi Evropske unije in dejansko izvedenimi deli, niso bile ugotovljene nepravilnosti.

Končne ugotovitve: Upravičenec je proučil in upošteval ukrep. Upravičenec je posredoval odzivno poročilo št. 303- 0002/2019-35 z dne 24.11.2022 (na MOP knjiženo pod št. 544-52/2019-2550-65 dne 28.11.2022) skupaj z zahtevanimi dokazili. Drugih pripomb upravičenec ni imel. PO MOP je pregledal izpolnitev ukrepa. PO MOP ugotavlja, da je bil ukrep izvršen.

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 2022 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁶,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁷,
- Zakona o računovodstvu⁸,

⁶ Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US)

⁷ Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10)

⁸ Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)

- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁹,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹⁰.
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹¹,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹².

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- Poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2022 in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, temelječih na Poslovnem načrtu-Programu dela za leto 2023.
- 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 javne finance Mestne občine Murska Sobota.

⁹ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19)

¹⁰ Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18)

¹¹ Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19 in 10/21)

¹² Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15)

POSLOVNO POROČILO
REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

Finančni načrt za leto 2022 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Javni sklad posluje z dvema računoma in sicer:

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

Javni sklad je v letu 2022 uspešno uresničeval zadane aktivnosti. Realizacija projektov je v veliki meri odvisna od pripravljenosti posameznih projektov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2022 v primerjavi z veljavnim planom 2022 s prerazporeditvami in Predlogom plana za leto 2023 je predstavljena v spodnjih preglednicah.

PRIHODKI

Nedavčni prihodki

Preglednica 7: Realizacija prihodkov namenskega premoženja

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2022 s prerazpor.	Realizacija december 2022	Predlog plana 2023	Ind 4/3	Ind 5/3
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7102-00	Prihodki od obresti – bonus račun	-	0,64	-	-	-
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	14.800,00	16.066,40	14.800,00	108,56	100,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	3.800,00	4.086,33	4.000,00	107,54	105,27
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala, Ventta	730.000,00	741.823,70	740.000,00	101,62	101,37
7200- 1	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	100.000,00	88.470,00	927.470,00 ¹³	88,47	927,47
7301-00	Prejete dotacije in darila od domačih pravnih oseb – begunci iz Ukrajine	800,00	800,00	-	100,00	-
7400-01	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna za investicije	-	-	35.000,00	-	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	849.400,00	851.247,07	1.721.270,00	100,22	202,65
	Skupaj prejemki	1.590.000,00	1.690.247,07	1.721.270,00	106,31	108,26
2910-00	PČR-dejansko izločena namenska sredstva za katere bo v prihodnjih letih načrtovana investicija -Ekonomska šola - preureditev v stanovanja za mlade in mlade družine	740.600,00	839.000,00	-	113,29	-

¹³ Rezervirana sredstva za obnovo in nakup nepremičnin – dejansko izločena sredstva za katere bo v prihodnjih letih načrtovana investicija – PČR. V letu 2021 in 2022 smo Prihodke od prodaje stanovanj izločili na PČR. V letu 2023 bomo te Prihodke predvidoma porabili za obnovo bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine.

V letu 2022 je bilo realiziranih **1.690.247,07 EUR** skupnih prejemkov od tega:

- 850.447,07 EUR nedavčnih prihodkov namenskega premoženja, ki so namenjeni izključno za odhodke povezane s stanovanji.

V nedavčnih prihodkih so zajeti:

- o Prihodki od obresti bonus računa 0,64 EUR
 - o prihodki od premoženja v znesku 757.890,10 EUR (prihodki od najemnin za poslovne prostore – 16.066,40 EUR in prihodki od najemnin za stanovanja – 741.823,70 EUR)
 - o drugi nedavčni prihodki (prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugih izrednih prihodkov) v znesku 4.086,33 EUR.
 - o prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v znesku 397.470,00 EUR, od katerih smo 309.000,00 EUR preknjižili na PČR, tako da na kontu 7200 01 ostane 88.470,00 EUR Prihodkov.
- Prejete dotacije in darila od domačih pravnih oseb, namenjena za opremo beguncev iz Ukrajine v znesku 800,00 EUR.
 - Pasivne časovne razmejitve (PČR) – rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš – so predvidena za prenavo prostorov bivše Ekonomske šole v 12 stanovanj namenjenih mladim in mladim družinam in 3 neprofitna najemna stanovanja, v znesku 839.000,00 EUR (skupaj 15 javnih najemnih stanovanj).

Transforni prihodki iz proračuna mestne občine

Preglednica 8: Transforni prihodki sredstev za delo

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2022 s prerazpor.	Realizacija december 2022	Predlog plana 2023	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7401-00	Prejeta sred. iz proračuna MO – za plače	95.650,00	91.824,74	103.500,00	96,00	108,21
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za prispevke	14.400,00	14.287,49	15.850,00	99,22	110,07
	Prejeta sredstva za premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	1.380,00	1.380,30	1.400,00	100,03	101,45
	Prejeta sredstva iz proračuna za malico in prevoz	3.200,00	3.282,55	6.400,00	102,58	200,00
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za mat. stroške	14.600,00	14.500,00	16.800,00	99,32	115,07
7401 00	Skupaj dotacije za tekočo porabo	129.230,00	125.275,08	143.950,00	96,94	111,39
7401 01	Prejeta sredstva MO za investicije	6.500,00	2.664,28	5.000,00	40,99	76,93
	Skupaj prejeta sredstva	135.730,00	127.939,36	148.950,00	94,26	109,74

Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v skupni višini **127.939,36 EUR**, smo namenili:

- za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje in materialne stroške v znesku 125.275,08 EUR in
- sredstva za investicije v znesku 2.664,28 EUR (nakup stolov za pisarne in računalnik).

ODHODKI

Odhodki namenskega premoženja

Preglednica 9: Odhodki namenskega premoženja

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2022 s prerazpor.	Realizacija december 2022	Predlog plana 2023	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
4020	Splošni material in storitve	2.500,00	2.394,38	2.500,00	95,78	100,00
4020-99	Drugi materialni stroški in storitve	2.500,00	2.394,38	2.500,00	95,78	100,00
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunik.	10.950,00	10.647,53	19.500,00	97,24	178,09
4022-00	Stroški električne energije	1.500,00	1.373,40	5.000,00	91,56	333,34
4022-01	Stroški ogrevanja	3.500,00	3.522,93	5.000,00	100,66	142,86
4022-03	Komunalne storitve in vodarina	2.300,00	2.080,77	5.000,00	90,47	217,40
4022-04	Odvoz smeti	900,00	874,24	1.500,00	97,14	166,67
4022-05	Stroški telemekunijacij	250,00	245,02	-	98,01	-
4022-99	Druge stor. komunikacij in komun.-obrat. str.	2.500,00	2.551,17	3.000,00	102,05	120,00
4025	Tekoče vzdrževanje	354.300,00	353.104,84	358.500,00	99,67	101,19
4025-01	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	250.000,00	242.902,72	250.000,00	97,17	100,00
4025-04	Zavarovanje objektov	10.300,00	10.319,18	10.500,00	100,19	101,95
4025-99	Drugi izdatki za tekoče vzdrž. (Rezervni sklad)	94.000,00	99.882,94	98.000,00	106,26	104,26
4026-05	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	20,00	18,92	20,00	94,60	100,00
4026-07	Najem programske računalniške opreme	1.530,00	1.527,36	1.530,00	99,83	100,00
4029	Drugi operativni odhodki	95.370,00	96.241,38	108.000,00	100,92	113,25
4029-20	Sodni stroški, storitve odvet., notarjev in drugo	6.000,00	5.397,45	7.000,00	89,96	116,67
4029-98	Stroški upravljanja	63.370,00	64.894,02	66.000,00	102,41	104,15
4029-99	Drugi operativni odhodki	26.000,00	25.949,91	35.000,00	99,81	134,62
4031	Plačila obresti od dolg. kredita-Sparkasse	3.500,00	3.492,22	540,00	99,78	15,43
4200-01	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	106.000,00	105.813,00	120.000,00	99,83	113,21
4202-99	Nakup druge opreme	11.400,00	11.418,14	-	100,16	-
4202-03	Nakup stanovanjskega pohištva – Ukrajina	8.000,00	8.023,64	-	100,30	-
4202-99	Nakup druge opreme - Ukrajina	3.400,00	3.394,50	-	99,84	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	-	-	866.680,00	-	-
4204-02 001	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	-	-	60.000,00	-	-
4204-02 003	Rekonstrukcije in adaptacije – stanovanja za mlade in mlade družine-Ekonomska šola	-	-	806.680,00	-	-
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	113.000,00	114.891,05	140.000,00	101,68	123,90
4205-00	Investic. vzdrževanje stanov. stavb in stanovanj	113.000,00	114.891,05	140.000,00	101,68	123,90
4208	Projektna dokumentacija in nadzori	14.500,00	14.225,20	46.000,00	98,11	317,25
4208 01	Investicijski nadzor	-	-	1.000,00	-	-
4208-04	Projektna dokumentacija (ki poveča vrednost stanovanja)	14.500,00	14.225,20	45.000,00	98,11	310,35
40-430	Skupaj odhodki-Bilanca odhodkov	713.070,00	713.774,02	1.663.270,00	100,10	233,26
5501-01	Odplačilo kredita posl. bankam-dolg. krediti	136.330,00	136.303,25	58.000,00	99,98	42,55
	Skupaj odhodki- rač. financ.	849.400,00	850.077,27	1.721.270,00	100,08	202,65
2910-00	PČR-Rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš.	740.600,00	839.000,00	-	113,29	-
	SKUPAJ ODHODKI	1.590.000,00	1.689.077,27	1.721.270,00	106,24	108,26

Odhodki namenskega premoženja v višini 850.077,27 EUR so v celoti namenjeni vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom ohranjanja vrednosti stanovanjskega fonda. Po postavkah delimo odhodke na:

Splošni materialni stroški in storitve (2.394,38 EUR) – ceditve stanovanj, točkovanje stanovanj po obnovi, investicije v toplotne črpalke večstanovanjskih stavb.

Stroški porabe energije, vode, komunalnih storitev in komunikacij, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (10.647,53 EUR) - obsegajo stroške električne energije, ogrevanja in komunalnih storitev, odvoza smeti ter vodarine in obratovalne stroške upravnikov Ventta, Komunala in Fisa, povezane s praznimi stanovanji, ki jih obnavljamo pred vselitvijo novega najemnika.

Tekoče vzdrževanje (353.104,84 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...) – 242.902,72 EUR,
- zavarovanje objektov (izliv vode in požarno zavarovanje stanovanj in pripadajočih skupnih delov, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš z zavarovanjem odgovornosti) – 10.319,18 EUR,
- 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...) – 99.882,94 EUR.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (18,92 EUR)

Najem programske računalniške opreme (1.527,36 EUR) - Kaliopa – kataster stavb iObčina

Drugi operativni odhodki (96.241,38 EUR)

Med te odhodke spadajo:

- sodni stroški, storitve odvetnikov, notarjev in drugo (tožbe, izterjave, izselitve, rubeži, izvršitve, vknjižbe lastninske pravice..) – 5.397,45 EUR,
- stroški upravljanja- v skladu s 118. členom Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za

opravljanje upravnih storitev v višini največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikom Komunala, Fisa in Ventta v letu 2022 plačali 64.894,02 EUR,

- drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost; 24. člen Stanovanjskega zakona določa subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj. Obveznost lastnika nastane po končanih pravnih in sodnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj tudi po teh poteh ni dobil plačane terjatve, lahko od lastnika zahteva, da to terjatev poravnava namesto najemnika v smislu subsidiarne odgovornosti z upravnikom Komunala smo se dogovorili, da bomo obveznosti subsidiarne odgovornosti poravnavali obročno – 25.949,40 EUR.

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (3.492,22 EUR)

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

Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov (105.813,00 EUR) – v letu 2022 smo kupili stanovanje in poslovni prostor na naslovu Slovenska ulica 11- v bivši Ekonomski šoli.

Nakup druge opreme (11.418,14 EUR) – nakup pohištva in druge opreme za bivalne enote v katere smo nastanili begunce iz Ukrajine.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (114.891,05 EUR)

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

Projektna dokumentacija in nadzori (14.225,20 EUR) – Priprava DGD za pridobitev Gradbenega dovoljenja za preureditev bivše Ekonomske šole v neprofitna stanovanja namenjena mladim in mladim družinam.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (136.303,25 EUR) - Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse. Stanje kredita na dan 31.12.2022 je 57.925,11 EUR. Zapadlost kredita je na dan 03.05.2023.

Odhodki sredstev za delo

Preglednica 10:Odhodki sredstev za delo

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2022 s prerazpor.	Realizacija december 2022	Predlog plana 2023	Ind	Ind
	2	3	4	5	4/3	5/3
4000	Plače in dodatki	89.720,00	82.590,47	96.000,00	92,06	107,00
4001	Regres	3.900,00	3.877,46	4.500,00	99,43	115,39
4002	Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz	3.200,00	3.179,74	6.400,00	99,37	200,00
4003 01	Sredstva za delovno uspešnost	3.000,00	2.934,74	3.000,00	97,83	100,00
4010	Prispevki na plačo ZPIZ	8.000,00	7.645,20	8.500,00	95,57	106,25
4011 00	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	5.700,00	5.666,95	6.500,00	99,42	114,04
4011 01	Prispevek za poškodbe pri delu	500,00	457,82	600,00	91,57	120,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	70,00	51,86	100,00	74,09	142,86
4013	Prispevek za starševsko varstvo	100,00	86,40	150,00	86,40	150,00
4015	Premije kolekt. dodat. pokojnin. zav. (modro zavarovanje)	1.380,00	1.380,30	1.400,00	100,03	101,45
	Skupaj400:	115.570,00	107.870,94	127.150,00	93,34	110,02
4020 00	Pisarniški material in storitve	1.400,00	1.614,12	1.500,00	115,30	107,15
4020 09	Stroški reprezentance	1.900,00	1.163,55	2.000,00	61,24	105,27
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	2.700,00	2.625,34	5.000,00	97,24	185,19
4022 50	Stroški telefona	1.200,00	1.077,85	1.200,00	89,82	100,00
4024 00	Dnevnice za službena potovanja	100,00	62,82	100,00	62,82	100,00
4024 01	Hotelske in restavracijske storitve v državi	420,00	178,00	500,00	42,38	119,05
4024 02	Potni stroški za službena potovanja v državi	200,00	-	200,00	-	100,00
4024 99	Drugi izdatki za službena potovanja	10,00	10,00	50,00	100,00	500,00
4025 14	Tekoče vzdrževanje licenčne prog. opreme-ININ	950,00	946,72	750,00	99,66	78,95
4025 15	Tekoče vzdrževanje strojne računal. opreme	200,00	800,00	850,00	400,00	425,00
4025 16	Tekoče vzdrž. Operativnega inform. okolja - Memento	750,00	455,06	650,00	60,68	86,67
	Skupaj 4020-00 do 4025-16	9.830,00	8.933,46	12.800,00	90,88	130,22
4026 07	Najem programske računalniške opreme	70,00	72,72	70,00	103,89	100,00
4026 08	Najem komun. opreme in pod.vodov_HAKOM	700,00	631,08	630,00	90,16	90,00
4029 05	Sejnine članom nadzornega sveta	800,00	765,23	1.000,00	95,66	125,00
4029 07	Izdatki za strokovno izobraževanja	1.000,00	625,97	1.000,00	62,60	100,00
4029 22	Članarine v domačih neprofitnih organizacijah – Gospodarska zbornica	600,00	604,00	600,00	100,67	100,00
4029 30	Plačila storitev za plačilni promet	50,00	44,28	50,00	88,56	100,00
4029 31	Plačila bančnih storitev in provizij	10,00	2,30	50,00	23,00	500,00
4029 99	Drugi operativni odhodki	600,00	637,83	600,00	106,31	100,00
	Skupaj 4029:	3.060,00	2.679,61	3.300,00	87,57	107,85
4202 02	Nakup računalnikov in programske opreme	3.000,00	952,52	-	31,75	-
4202 24	Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje	-	-	1.000,00	-	-
4202 38	Nakup telekomunikacijske opreme	-	-	1.000,00	-	-
4202 99	Nakup druge opreme	3.500,00	1.711,76	2.000,00	48,91	57,15
4207 03	Nakup licenčne programske opreme	-	-	1.000,00	-	-
420	Skupaj:	6.500,00	2.664,28	5.000,00	40,99	76,93
	SKUPAJ ODHODKI	135.730,00	122.852,09	148.950,00	90,52	109,74

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 2022 je bilo realiziranih **122.852,09 EUR** odhodkov, ki jih po postavkah delijo na:

Tekoči odhodki 107.870,94 EUR

Tekoči odhodki obsegajo:

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

Pisarniški material in storitve 5.403,01 EUR

Sem spadajo stroški pisarniškega materiala, stroški za časopise, revije in strokovno literaturo, stroški revizije, stroški reprezentance, drugi materialni stroški in storitve. (kontne postavke od 4020 00 do 4020 99).

Stroški telefona (1.077,85 EUR)

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

Dnevnice za službena potovanja v državi (250,82 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4024 00 do 4024 99: dnevnic za službena potovanja, potni stroški za službena potovanja in hotelske storitve – Posvet Poslovanje z nepremičninami v Portorožu.

Tekoče vzdrževanje (2.201,78 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4025 14 do 4025 16:

- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme (ININ, program evidence stanovanj in najemnikov – 946,72 EUR)
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET – 800,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (Memento, spletna stran www.jss-moms.si – 455,06 EUR).

Najem komunikacijske opreme in podatkovnih vodov - HAKOM (631,08 EUR) – najem kom. Opreme za povezavo posameznih delovnih postaj v omrežje HAKOM – Ministrstvo za javno upravo.

Najem programske računalniške opreme (72,72 EUR) – Antivirusni programi; najemnina za 1 leto

Drugi operativni odhodki (2.679,61 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 (2.664,28 EUR) – nabava računalnika in pisarniških stolov.

Skupni rezultat za leto 2022

	Sredstva za delo	Namensko premoženje	SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	127.939,36	851.247,07	979.186,43
Odhodki tekočega leta	-122.852,09	-713.774,02	-836.626,11
Presežek prihodkov ali odhodkov	5.087,27	137.473,05	142.560,32
Odplačila kreditov	0,00	-136.303,25	-136.303,25
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprem.sred.na računu	5.087,27	1.169,80	6.257,07
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-556,84	-556,84
Sredstva na računu iz leta 2021	25,31	11.214,90	11.240,21
SKUPNI REZULTAT	5.112,58	11.827,86	16.940,44

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 sklad za leto 2022 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 število tožb in izvršb (deložacij). Deložacije neplačnikov sproščajo zasedena najemna stanovanja in povečujejo ponudbo, vendar sočasne bivalne enote nujno potrebne za nastanitev družin in posameznikov po deložacijah za reševanje hude socialne stiske.

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

SKRB ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA

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

Skupaj z MOMS, ki si je s TUS (Trajnostna urbana strategija) v okviru enega izmed glavnih področij razvoja »Življenje in bivanje« med cilji zadal, da je potrebno izboljšati življenjsko okolje za življenje in bivanje njegovih prebivalcev ter da mora mesto v prihodnje storiti več glede dostopnosti za socialno izključene, ranljive družbene skupine, kot so mladi, starejši, gibalno ovirani, invalidi in prebivalci z nizkimi dohodki, smo 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 bila urbana prenova degradiranega območja, ki je to območje oživila in ji s tem dodala dodano vrednost. V sklopu projekta smo uredili bivalne skupnosti za starejše in uredili Zavetišče za brezdomce in s tem zagotovili bivalne kapacitete za brezdomne in ranljive skupine, ki prvenstveno prihajajo iz območja MOMS. Pridobili smo skupno 18 bivalnih enot, od tega 6 bivalnih enot za starejše in 12 bivalnih enot za brezdomne osebe.

DODELJEVANJE STANOVANJ

Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

Upravičencem do stanovanja uvrščenim na Prednostne liste za neprofitno stanovanje iz preteklih let, sprotno dodeljujemo stanovanja, ko se izpraznijo. V letu 2022 smo dodelili neprofitno stanovanje 7 čakajočim na prednostnih listah.

Javni sklad je v letu 2022 objavil Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Razpis je trajal od 16.05.2022 do 17.06.2022 in je bil objavljen v Soboških novinah in na spletni strani javnega sklada. Razpisani je bilo 35 stanovanj.

Oblikovane so bile tri prednostne liste:

- Lista A1 – 15 stanovanj za prosilce, ki imajo enega ali dva člana;
- Lista A2 – 10 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več in
- Lista B – 10 stanovanj.

Na razpis je prispelo 148 vlog. Vse vloge smo pregledali, si pri prosilcih ogledali dejanske razmere v katerih živijo in vloge točkovali. Komisija je sprejela Zapisnik za določitev prednostnega vrtnega reda za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za leto 2022. Stanovanja se bodo oddajala v najem postopoma, kakor se bodo sproščala, predvidoma v letih 2023 in 2024.

Begunci iz Ukrajine

Rusija je 24.02.2022 sprožila obsežno invazijo na Ukrajino, ki je povzročila veliko begunsko krizo v Evropi. Svojo državo je zapustilo 7,3 milijona Ukrajincev. Tudi na javnem skladu smo začeli prejemati prošnje za nastanitev mamic z otroki, ki so bežali iz Ukrajine. V ta namen smo poiskali vse proste kapacitete, ki so bile na voljo in jih začeli opremljati z nujno opremo (posteljami – kupljenimi in doniranimi, omarami in mini kuhinjami), da smo družinam nudili dostojno bivanje. V ta namen smo opremili 8 bivalnih enot za začasno nastanitev. Prijavili smo se tudi na Javni poziv za zagotavljanje nastanitvenih objektov za namen pomoči ob reševanju krize v Ukrajini, ki ga je izdal Urad Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov. Na razpisu nismo uspeli, ker so bile naše nastanitvene kapacitete v različnih večstanovanjskih stavbah; pogoj pa so bile kapacitete v eni stavbi.

Danes so pri nas nastanjene tri družine v treh (3) bivalnih enotah. Ostali begunci so si poiskali nastanitev v drugih mestih ali državah.

Zamenjava stanovanj

S sprotnimi zamenjavami stanovanj skrbimo za stanovanjsko mobilnost in racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot. Uporabniki stanovanja zapošajo za zamenjave iz različnih vzrokov: za cenejše stanovanje, zaradi bolezni po legi primernejše stanovanje, zaradi povečanja družinskih članov za večja stanovanja, zaradi zmanjšanja števila uporabnikov manjše stanovanje, zaradi narave dela stanovanje na primernejši lokaciji... Vse prošilce 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 2022 smo v skladu z 28. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem preselili 7 čakajočih na listi za zamenjavo stanovanj in prejeli 13 novih vlog za zamenjavo stanovanja, ki smo jih uvrstili na listo čakajočih za zamenjavo.

Oddaja bivalnih enot v najem mimo razpisa - 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. Na podlagi prejetih prošenj za izredno dodelitev stanovanja preverimo izpolnjevanje pogojev določenih v 29. členu Pravilnika in izdamo Odločbo o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem. Bivalno enoto dodelimo upravičencu, ko je na razpolago.

V letu 2022 smo prejeli 18 prošenj za dodelitev neprofitnega stanovanja mimo razpisa ali dodelitev bivalne enote za izredno reševanje stanovanjskega problema in upravičencem dodelili 3 bivalne enote.

Dodeljevanje bivalnih enot v Bivalni skupnosti za starejše v Ivanocijevem naselju 7

V letu 2022 smo prejeli 4 prošnje za dodelitev bivalne enote v Bivalni skupnosti za starejše. Po preverjanju pogojev za dodelitev smo bivalno enoto dodelili 1 prošilcu. Trenutno je zasedenih vseh 6 bivalnih enot. Prošnje za dodelitev bivalne enote sprejemamo skozi vse leto.

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 sklada 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 2022 smo prejeli eno prošnjo za oddajo službenega stanovanja v najem.

Trenutno imamo na javnem skladu eno (1) stanovanje kategorizirano kot službeno – stanovanje je zasedeno. V kolikor se bodo pojavile potrebe po službenem stanovanju, bomo prekategorizirali neprofitno stanovanje primerne velikosti glede na potrebe prosilca.

Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

V letu 2022 smo na javnem skladu izvedli naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- prejeli smo 26 prošenj za prijavo ali odjavo družinskega člana k najemni pogodbi, 24 vlog za podaljšanje najemnega razmerja za določen čas, 6 vlog za odpoved najemne pogodbe, 6 vlog za prenos pravice do najema neprofitnega stanovanja, 4 prošnje za sklenitev najemnega razmerja po poplačilu vseh dolgov in 4 prošnje zaradi smrti najemnika. Vse vloge smo obravnavali in na podlagi prošenj sklenili nove najemne pogodbe ali anekse k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov ali zaradi podaljšanja najemne pogodbe.
- reševali smo 148 vlog za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
- prejeli smo 246 odločb za subvencijo neprofitnih in tržnih stanovanj ter izdelali 45 seznamov za nakazila neprofitnih in tržnih subvencij in zahtevkov za vračila dela tržne subvencije. Obravnavali in poslali smo odgovore na vsa zaprosila za mnenje pri uveljavljanju pravice do stanovanja in za vse podatke potrebne za izdajo Odločbe o subvencioniranju.
- izdali smo soglasje za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanju in 12 soglasij za vzdrževalna dela v stanovanju.
- prejeli in obravnavali smo 11 vlog za odkup stanovanja in 6 ponudb za prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- prejeli in reševali smo 2 prošnji za odpis obresti, 2 vlogi za obročno odplačevanje dolga ali odlok plačila, 1 vlogo za odpis najemnine, tri prošnje za odlok izvršbe;
- izvršili smo 8 zbiranj ponudb za izvajalska dela ter sklenili 8 letnih pogodb z izvajalci del za leto 2022. Opravili smo tudi zbiranje ponudb za zavarovanje premoženja in zbiranje dobavitelja pisarniškega materiala. Opravili smo povpraševanje za izdelavo Geodetskega posnetka za obnovo prostorov bivše Ekonomske šole, povpraševanje za Vzdrževanje strojne in sistemske programske opreme. Izvedli smo povpraševanje za izdelavo Razširjenega energetskega pregleda (REP) in izdelavo investicijske dokumentacije (IP) za projekt preureditev prostorov bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine, ki sta podlaga za prijavo na javni razpis za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb v javni lasti v okviru načrta za okrevanje in odpornost.
- reševali smo 12 pritožb občanov glede kršitve javnega reda in miru, nevdržnih razmer v stanovanjskih stavbah...;
- Preverjali smo upravičenost do najema stanovanja 2 uporabnikov zaradi spremembe višine najemnine;

- prejeli in obravnavali smo 43 vlog 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 ogleda 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 namestitve 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 39 elektro pogodb (pogodbe o dostopu končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije);

- izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja.

Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2022 smo izdali 15 opominov pred tožbo na izpraznitev zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja. Vložili smo tri izvršbe na izselitev. Deložacij v tem letu ni bilo. Sodelovali smo na sodišču pri sklepanju poravnjav in dogovorov o obročnem odplačilu za 4 najemnike.

Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. Najemnike ves čas opozarjamo na posledice neplačevanja, kot je vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in s tem izgubo pravice do najemnega stanovanja. Napotimo jih na Center za socialno delo, kjer si lahko uredijo socialno pomoč in izredno občinsko pomoč ter subvencijo najemnine in na društvo za socialno vključenost Mozaik (Pomoč na vratih), kjer jim svetujejo in pomagajo pri iskanju rešitev. Udeležujemo se sestankov Sociosveta za socialne zadeve, ki je bil ustanovljen v letu 2015, kjer poskušamo najti vse možne rešitve skupaj s predstavniki CSD M. Sobota, EHO podpornice, Rdečega križa, Župnijske Karitas, Policijske postaje, Zdravstvenega doma Murska Sobota, Društva upokojencev in Zavetišča za brezdomce, za družine v stiski in brezdomne osebe.

V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnik. Udeležujemo se tudi obravnjav pred sodiščem. Prejeli smo 1 vlogo za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, 3 za odlog izvršbe obresti in 1 vlogo za odlog plačila. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili. Število tožb se v primerjavi s prejšnjimi leti ni povečalo. Sodelujemo tudi na obravnjavah, ki jih razpiše sodišče. Po vložitvi izvršilnih predlogov in izdanih sklepov o izvršbi, se razpišejo deložacije. Nekatero 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. Z najemnikom nato sklenemo novo pogodbo za določen čas.

Subsidiarna odgovornost

Upravniki Komunala, Ventta in Fisa, izdajajo položnice za plačilo najemnin za uporabnike stanovanj in vršijo tudi izterjave. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin. V letu smo od upravnikov prejeli 24 mesečnih poročil o najemninah in 12 predlogov za medsebojni pobot.

Iz 24. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 62/10-ZUPJS, 56/11 – odl.US, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO in 90/21) 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 poravna lastnik stanovanja namesto najemnika stanovanja, v smislu subsidiarne odgovornosti**.

V letu 2022 smo izplačali upravniku Komunala stroške subsidiarne odgovornosti v znesku 18.000,00 EUR, za neplačane obratovalne stroške najemnikov.

Upravniki

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

RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo je 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:

- 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,
- Zakon o javnih financah,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov,
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava,
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Zakon o javnih skladih.

RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva

Med opredmetena osnovna sredstva javni sklad uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobni inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih. Nabavna vrednost je sestavljena iz njegove nabavne cene, uvozne in druge nevratljive 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 razmejitev

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 2022.

Obveznosti

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

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

Neplačani prihodki

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

RAČUNOVODSKI IZKAZI

Priloga 1: Bilanca stanja

Priloga 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 01.01.2022 do 31.12.2022

Priloga 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Priloga 4: Izkaz računa financiranja

Priloga 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

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

Priloga 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Priloga 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

Murska Sobota, 20. februar 2022

Št. zadeve: 410-0030/2023(200)



Direktorica

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

POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2022

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zneski so v €

	JSS	NSS	SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	127.939,36	851.247,07	979.186,43
Odhodki tekočega leta	-122.852,09	-713.774,02	-836.626,11
Presežek prihodkov nad prihodki	5.087,27	137.473,05	142.560,32
Odplačila kreditov	0,00	-136.303,25	-136.303,25
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprem.sred.na računu	5.087,27	1.169,80	6.257,07
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-556,84	-556,84
Sredstva na računu iz leta 2021	25,31	11.214,90	11.240,21
SKUPNI REZULTAT	5.112,58	11.827,86	16.940,44

2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2022 v višini 136.303,25 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 2022 ne izkazuje nobenega prometa.

4. BILANCA STANJA

4.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2021	31.12.2022	Odstotek
1	0031	Licence za računalniške programe	13.479,04	13.661,34	101,35
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.	-13.350,74	-13.444,46	100,70
3	0201	Stavbna zemljišča	150.136,55	157.838,55	105,13
4	0210	Stanovanja	13.501.628,11	13.805.624,73	102,25
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	7.320,00	20.935,20	286,00
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-9.722.857,28	-9.903.255,69	101,86
7	0403	Sredstva za zveze	2.599,90	2.599,90	100,00
8	0409	Računalniki, pohištvo in druga oprema	43.155,73	55.561,39	128,75
9	0413	Oprema za zveze DI	1.300,18	1.300,18	100,00
10	0419	Druga oprema DI	7.046,63	8.173,31	115,99
11	0503	Popravek vrednosti sredstev za zveze	-1.767,38	-2.388,46	135,14
12	0509	Popravek vrednosti opreme (računalniki, pohištvo, drugo)	-27.845,55	-31.957,27	114,77
13	0513	Popravek vred. opreme za zveze DI	-1.300,18	-1.300,18	100,00

14	0519	Popravek vred. druge opreme DI	-7.046,63	-8.173,31	115,99
15	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	0,00	0,00	-
16	1100	Denarna sredstva na računih	540.746,36	55.256,49	10,22
17	1110	Denarna sredstva na bonus računu	0,00	800.000,64	-
18	1200	Terjatve do kupcev v državi	189.077,25	156.655,12	82,85
19	1209	Druge terjatve	18.064,08	0,00	0,00
20	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	0,00
21	1410	Kratkoročne terjatve do občine	8.457,63	8.767,74	103,67
22	1430	Kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov	0,00	0,00	0,00
23	1701	Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO	43,14	0,00	0,00
24	1704	Kratkoročne terj za refundacijo nadomestil plač	0,00	0,00	0,00
25	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,64	8,64	100,00
26	1759	Druge terjatve	713,42	1.105,60	154,97
27	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	37.373,77	42.190,51	112,89
28	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	4.093,29	9.742,20	238,00
		Skupaj sredstva	4.751.075,96	5.178.902,17	109,00

Nepremičnine so na dan 31.12.2022 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 4.0851.142,79 EUR. V ta znesek je vključeno tudi stavbno zemljišče v višini 157.838,55 EUR in investicija v teku v višini 20.935,20 EUR, ki se nanaša na začeto investicijo v objekt Stanovanja za mlade.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2022:

- Stavbno zemljišče v višini 157.838,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.693.166,68 EUR nabavne vrednosti in v višini 6.823.321,69 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.113.063,42 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.784.189,69 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 85.514,15 EUR nabavne vrednosti in v višini 26.722,83 EUR popravka vrednosti,
- Stanovanja za mlade v višini 493.601,12 nabavne vrednosti in v višini 8.638,00 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 256.127,91 EUR nabavne vrednosti in v višini 110.191,28 EUR popravka vrednosti,
- Poslovni prostori v višini 161.727,45 EUR nabavne vrednosti in v višini 149.277,14 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 915,06 EUR popravka vrednosti.
- Investicija v teku je realizirana v višini 20.935,20 EUR.

Oprema je na dan 31.12.2022 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 23.815,56 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 67.634,78 EUR, ter popravek vrednosti v višini 43.819,22 EUR.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2022 v višini 156.655,12 EUR. Od tega znesek 151.465,89 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj.

4.2. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve **Lastni viri in dolgoročne obveznosti**

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2021	31.12.2022	Odstotek
1	210	Obveznosti za čiste plače	4.727,37	4.154,55	87,88
2	211	Obveznost za bolezni	0,00	860,02	-

3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila	2.852,47	2.974,00	104,26
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	1.072,43	1.032,96	96,32
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	288,18	276,44	95,93
6	2200	Dobavitelji v državi	32.161,45	42.189,56	131,18
7	2309	Druge obvez. - davek od dohodka pravnih oseb	0,00	422,29	-
8	2340	Druge kratkoročne obveznosti	108,92	115,58	106,11
9	2400	Kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov proračuna države	109,46	155,68	142,23
10	2600	Kratkoročne obveznosti iz financiranja	418,13	182,56	43,66
11	2810	Neplačani prihodki	189.077,25	156.655,12	82,85
12	2840	Neplačani transferni prihodki	8.457,63	8.767,74	103,67
13	2910	Kratkoročno odloženi prihodki	530.000,00	839.000,00	158,30
14	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	3.773.446,58	4.043.095,01	107,15
15	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS - rezultat	11.214,90	11.827,86	105,47
16	9600	Dolgoročni krediti	194.228,37	57.925,11	29,82
17	9800	Obv.za sred. prejeta v upravljanje - uprava	2.887,51	4.155,11	143,90
18	9859	Obv.za sred. v upravljanju - uprava -rezultat	25,31	5.112,58	0,00
		Skupaj viri sredstev	4.751.075,96	5.178.902,17	109,00

Razkritje pomembnejših postavk:

Na kontu 2810-Neplačani prihodki so terjatve v višini 156.655,12 EUR, ki še niso plačane. Od tega znesek 151.465,89 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj.

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2022 izkazane v višini 57.925,11EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki. Javni stanovanjski sklad obveznosti iz posojila plačuje tekoče po anuitetnem načrtu. Posojilo se bo dokončno odplačalo v letu 2023.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 11.827,86 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 5.112,58 EUR.

5. ZAKON FISKALNEM PRAVILU (ZFisP)

Na podlagi tretjega odstavka 148. čl. Ustave RS je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu, na podlagi katerega morajo vse institucionalne enote sektorja države izračunavati presežek po fiskalnem pravilu. Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna 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 2022 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

Pripravil:
 Oddelek za javne finance
 Mestne občine Murska Sobota