



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA**

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA
Trg zmage 1
9000 Murska Sobota

POROČILO O DELU

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

ZA LETO 2015

V Murski Soboti, februar 2016

Št. Zadeve: 410-0018/2016-200

UVOD

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad) za leto 2015, je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2015. Glede na Finančni načrt za leto 2015 in Prerazporeditve plana 2015 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2015:

- Z izvajalci večjih in manjših vzdrževalnih del v stanovanjih, smo sklenili 7 okvirnih pogodb po predhodnem zbiranju ponudb po Zakonu o javnih naročilih.
- Izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja. Udeležili smo se kolesarjenja na Evropskem tednu mobilnosti 22. septembra do dvorca RIS Rakičan in nazaj.
- Izdali smo pet Odločb za letni dopust. Izplačali tri regrese za letni dopust zaposlenim, regres javnemu delavcu, regres delavcu za določen čas in odpravnino za določen čas štiri mesece.
- Opravili smo zbiranje ponudb (3) za Požarno zavarovanje vseh naših stanovanj in pripadajočih skupnih delov.
- Prejeli smo štiri prošnje za zaposlitev na javnem skladu .
- V letu 2015 je bil objavljen Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 20.04.2014 do 15.05.2014. Na razpis je prispelo 100 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja. Ena prosilka je podala izjavo, da odstopa od vloge. Pet vlog je bilo zavrnjenih, ker jih prosilci niso dopolnili. Strokovna služba je vloge pregledala, zaprosila dopolnitve, na podlagi Uredbe o pridobivanju in posredovanju podatkov med organi javne uprave za potrebe upravnih postopkov (Uradni list RS 38/02, 129/03 in 20/05) in sicer:
 - o podatke o lastništvu nepremičnin in vrednost nepremičnin (GU)
 - o posredovanje podatkov iz Uradnih evidenc Upravne enote : podatki o državljanstvu, o lastništvu osebnih vozil, o stalnem bivališču, skupni delovni dobi bivanja v MOMS.
 - o dokazila o dokončani strokovni izobrazbi za prosilca in družinske člane prosilca, pogodbo o zaposlitvi prosilca, najemno pogodbo za stanovanje,
 - o podatki o prejemkih (ZPIZ) in CSD.

Komisija je prejete vloge pregledala, točkovala in predlagala vrstni red prednostne liste A1, A2 in prednostne liste B. Na listo A1 je bilo uvrščenih 10 prosilcev, ki imajo enega ali dva člana, na listo A2 je bilo uvrščenih 13 prosilcev, ki imajo tri člane in več in na listo B pa 9 prosilcev z višjimi dohodki.. Od teh, smo na listi A1 že dodelili stanovanja 3. prosilcem in iz liste A2 stanovanja 2. Prosilcema in na listi B, stanovanja 2. prosilcema.

- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 81/11) po proučitvi utemeljenosti vlog za izredno dodelitev, smo izvedli 3. izredne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas. Dve prošilki smo namestili v bivalno skupnost za matere z otroki, žrtve nasilja na naslovu Cankarjeva 74.

- 21. obstoječim najemnikom izrednih dodelitev in 4. najemnikom neprofitnih stanovanj za določen čas, smo na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Sklenili smo 3 nove pogodbe za izredno dodelitev, 26 novih pogodb za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.
- Reševali smo 9 vlog za dodelitev stanovanj izven razpisa in 7 vlog za dodelitev bivalne enote, 3 vloge za odkup stanovanja.
- V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
 - o lektroinštalaterska dela: zamenjava domofona v 6 stanovanjih, razni pregledi inštalacije in drobna popravila v 5. stanovanjih, obnova elektroinštalacije v 12 stanovanjih, vtičnic in stikal v 10. stanovanjih, namestitvev električnega radiatorja, priklop električne peči, nabava električnega števca in popravilo zvonca v 1. Stanovanju.
 - o mizarska dela: zamenjali smo 4 vhodna vrata, 22 notranjih vrat v stanovanjih, popravilo 4. nadstreškov, popravilo 2. PTT vratic, popravili 81 notranjih vrat, in 27 vhodnih vrat, popravili 51 oken, zamenjali tečaje, podboje, rolete, popravili lesene klopi okrog večstanovanjske stavbe Stara 9 ter amontirali 6 mladinskih sob v bivalni enoti za matere z otroki;
 - o talne obloge: v 8. stanovanjih smo v celoti obnovili talne obloge in zamenjali tople pode v kuhinji in hodniku, zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketa, zamenjava toplega poda, letvic, laminata posamezno v stanovanjih v 17 stanovanjih.
 - o vodovodne inštalacije: popravilo in zamenjava ventilov v 28 in radiatorjev v 26 primerih; popravilo odtoka v 17 primerih; odprava zamakanja 29 primerov, zamenjava tuš kabine 2 krat, 4 zamenjave kadi, 8 popravil in zamenjav WC školjke, 5 zamenjav in popravila bojlerja, obnovili 6 kopalnic, uredili centralno ogrevanje, vršili popravila električnih peči, 2 priklopa vodovoda do števca na Razlagovi ulici, odstranitev dvižnega voda za centralno ogrevanje v večstanovanjski stavbi Zelena 3 ter razna druga manjša popravila v 16 primerih.
 - o slikopleskarska dela: prepleskali smo 6 stanovanj (priprava sten, odstranjevanje tapet...) in v 24 stanovanjih izvršili pleskarska dela v manjšem obsegu od 500 do 1.000 EUR – 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 8 kopalnicah in v 17 stanovanjih razna manjša popravila.
 - o okna: zamenjali smo okna v 4 stanovanjih, zamenjava posamično 7 oken. Izvršili smo 7 popravil v manjšem obsegu.
- 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.
- Obravnavali smo 55 elektro pogodb (pogodbe o dostopu do končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije in soglasje za priključitev).
- Skupaj z upravniki stanovanjskih stavb in ostalimi lastniki skrbimo za obnavljanje skupnih delov stavb, s čimer tudi pripomoremo k boljšim pogojem bivanja v posameznem stanovanju. Predvsem gre za zamenjavo strešne kritine, izolacije streh,

nameščanje nepovratnih ventilov na radiatorje, ureditev parkirišč in namestitev ramp, ureditev balkonov in nadstreškov na balkonih.

- Stanovanjsko hišo na naslovu Cankarjeva 74, ki je namenjena Bivalni skupnosti za mamice žrtve nasilja in 4. neprofitnim stanovanjem namenjenih za večje družine, smo predali svojemu namenu. Vsa stanovanja in bivalne enote so zasedene z najemniki. V letu 2015 smo obnovili stare lesene stopnice, ki so jih začeli najedati črvi.
- Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnica. Udeležujemo se tudi obravnave pred sodiščem. V letu 2015 smo 19 najemnikom poslali opomin pred tožbo na izpraznitev in 2 opomina pred odpovedjo najemne pogodbe. Vložili smo 14 novih tožb na izpraznitev, opravili 1 deložacijo, izdali 3 izvršbe. V letu 2015 smo s strani Okrajnega sodišča dobili odobreni 2 izvršbi in 4 tožbe. Nekaj jih je iz prejšnjih let, katerim podaljšujemo tri mesečni oz. krajši odlog plačila. Prejeli smo 7 vlog za odlog plačila oziroma za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, 1 odlog izselitve in 11 vlog za obročno odplačilo. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili.
- Upravnika Komunala in Fisa, izdajata položnice za plačilo najemnine za naše najemnike in vršita tudi izterjavo. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin.
- V primeru izpraznitve stanovanj zaradi neplačevanja, vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja, poskrbimo tudi za odvoz pohištva in drugih stvari, ki ostanejo v stanovanju, na odpad.
- S Centrom za socialno delo sodelujemo pri iskanju rešitev brezdomnim osebam in družinam v stiski. 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.. Najemnikom svetujemo kako si v primeru neplačevanja, pridobiti socialno pomoč in izredno občinsko pomoč ter subvencijo najemnine.
- V okviru projekta SHARE »Zmanjšanje rabe energije v neprofitnih stavbah«, je Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o. izdal zloženke na naslednje pereče teme pri uporabi stanovanja (plesen v stanovanju, primerne bivalne navade, pravilno prezračevanje prostorov, varčevanje pri razsvetljavi, pravilna temperatura v stanovanju, poraba vode). V zloženkah so opisani vzroki težav, ki se pojavljajo, pravilen način uporabe in odprava težav. Kadar se najemniki obrnejo na nas z težavami v stanovanju, jim poskušamo pomagati tudi z nasveti, ne samo z odpravo napake. Ob nepravilni uporabi stanovanja, se napake vedno znova ponavljajo. Z osveščanjem pa vsaj poskušamo najemnike pripraviti do tega, da premislijo o tem ali pa tudi nasvete upoštevajo in sami poskrbijo za svoje boljše počutje v stanovanjih.
- Sklenili smo požarno zavarovanje stanovanj in zavarovanje za izliv vode v stanovanjih in pripadajočih skupnih delih, poslovnih prostorih in stanovanjskih hišah.
- Sprotno vpisujemo pogodbe o upravljanju v Register upravnikov. Stanovanja v lasti javnega sklada vpisujemo v Zemljiško knjigo sprotno.

1. Prihodki (Namensko premoženje)

V letu 2015 smo, ustvarili 563.300,94 EUR nedavčnih prihodkov Namenskega premoženja.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti prihodki od obresti v znesku - EUR, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore, prihodki od najemnin za stanovanja) v znesku 554.520,02 EUR, prihodki od prodaje zgradb v znesku - EUR, in drugi nedavčni prihodki v znesku 8.780,92 EUR, kar znaša skupaj 563.300,94 EUR.

- ✚ Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.
- ✚ Prihodki od premoženja zajemajo prihodke od najemnin za poslovne prostore, prihodke od najemnin za stanovanja.
- ✚ Prihodki od prodaje zgradb zajemajo kupnine za stanovanje.
- ✚ Drugi nedavčni prihodki so prihodki pridobljeni iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami. Nadalje stroški, ki se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnic.

Konto	Naziv prihodka	Prerazporeditve plana 2015	Realizacija 2015	Plan 2016	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7102	Prihodki od obresti	100,00	-	-		-
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	16.500,00	13.460,10	14.030,00	81,58	85,03
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	3.000,00	8.780,92	9.000,00	292,70	300,00
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	485.000,00	541.059,92	530.000,00	111,56	109,28
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	60.000,00	-	40.000,00	-	66,67
7401 01	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov za investicije	-	-	-	-	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	564.600,00	563.300,94	593.030,00	99,77	105,04

1.1.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 20.04.2015 do 15.05.2015, je bilo izdanih 32 pozitivnih Odločb o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in sicer za listo A1 10 odločb, za listo A2 13 odločb in za listo B 9 odločb. Upravičencem do neprofitnih stanovanj, ki so se uvrstili na prednostne liste, se dodeli stanovanje takrat, ko se primerno stanovanje izprazni.

Oblikovana je tudi lista za izredne dodelitve stanovanj. Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo, dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok, kot je določeno v 29. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Službena stanovanja se oddajajo na podlagi Javnega razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem, ko se službeno stanovanje izprazni.

Zamenjave stanovanj

V letu 2015 smo opravili 5 zamenjav stanovanj ob predhodni vlogi upravičencev do stanovanja. O upravičenosti do zamenjave stanovanja ali o preselitvi se odloči z Odločbo v splošnem upravnem postopku pri čemer se upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje), višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja. Zamenjave stanovanj se izvajajo na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona ter Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Najemniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje: da je za stanovanje poravnana najemnina in ostale obveznosti iz naslova uporabe stanovanja in da za stanovanje ni sprožen postopek pred sodiščem.

Prednost pri zamenjavi imajo:

družine, ki jim je stanovanje postalo premajhno ali je neprimerne strukture zaradi povečanja družinskih članov;

- najemniki, ki si želijo v manjša stanovanja zaradi zmanjšanja števila uporabnikov ali nižje najemnine;
- najemniki, ki zaradi bolezni ali starosti prosijo za po legi primernejše stanovanje;
- najemniki, ki zaradi narave svojega dela prosijo za stanovanje s primernejšo lokacijo;
- najemniki, ki z zamenjavo sprostijo primerno stanovanje, ki ga razpisnik potrebuje za realizacijo svojega programa.

Najemnik, ki je upravičen do zamenjave stanovanja se uvrsti na seznam upravičencev za zamenjavo stanovanj. Najemniku se v zamenjavo ponudi stanovanje tedaj, ko lastnik razpolaga s primernim stanovanjem, pri čemer se upošteva datum vložitve prošnje in razlogi za zamenjavo v skladu z možnostmi in potrebami lastnika, opredeljenimi s stanovanjskim programom. Če najemnik soglašja s ponujenim stanovanjem, se sklene najemno razmerje za predlagano stanovanje, dotedanje stanovanje pa je najemnik dolžan izprazniti najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi nove najemne pogodbe in ga izpraznjenega, prebeljenega in urejenega vrniti lastniku. Najemniku, ki ob ponudbi za zamenjavo ne izpolnjuje več pogojev za zamenjavo, upravičenost do zamenjave preneha.

V letu 2015 smo prejeli 16 vlog za zamenjavo stanovanja, katere smo uvrstili na čakalno listo in jim bodo dodeljena stanovanja, ko se bo primerno stanovanje izpraznilo.

1.1.2 *Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem*

- V letu 2015 je bilo sklenjenih 47 Aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 23 Aneksov za podaljšanje najemnih pogojev za določen čas najemnikom stanovanj iz liste izrednih dodelitev in najemnikom, ki so stanovanja pridobili na podlagi javnega poziva. Te najemnike smo obvestili, da bo v aprilu 2015 objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se morajo prijaviti za pridobitev pravice najema stanovanja za nedoločen čas.
- V letu 2015 nismo sklepali Notarskih pogojev, ki so direktno izvršljive in Aneksov k najemni pogodbi zaradi spremembe števila družinskih članov. Take pogodbe sklepamo z najemniki, ki so poravnali vse obveznosti za nazaj iz naslova tožbe. Pred sklenitvijo najemnih pogojev in aneksov, si pridobimo vse potrebne priloge po uradni dolžnosti, v kolikor jih prosilci ne priložijo.
- Izdani sta bili 2 odločbi o vpisu večstanovanjske stavbe v register upravnikov.
- Prejeli smo 72 vlog za vzdrževalna dela v stanovanju. Nujno potrebna dela smo izvedli takoj, ostale pa uvrstili na listo čakajočih popravil.
- Obravnavali smo 8 prijav zaradi nevezdržljivih razmer v večstanovanjski stavbi in številne ustne opomine. Pritožbe so prišle s strani lastnikov stanovanj teh stavb. Izvajali smo preveritev teh najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
Pri tem sodelujemo s CSD, Upravnikom stavbe in Inšpekcijsko službo.
- Vložene so bile 3 ponudbe odkup stanovanja, 9 prošenj za najem stanovanja izven razpisa in 7 prošenj za izredno dodelitev.
- Prejeli smo 9 vlog za soglasja za izvedbo del v stanovanju in izdali soglasja za vlaganje v stanovanje zaradi povečanja vrednosti stanovanja, ki se izvajajo na stroške uporabnikov stanovanja (montaža klimatske naprave, postavitve predelne stene, zamenjava vrat). Prejeli smo tudi 2 soglasja za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja.
- Prejeli smo 1 prošnjo za prenehanje najemnega razmerja. Stanovanje smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.
- Prispelo je 195 Odločb za subvencijo najemnine za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja. Strokovna služba javnega sklada je pregledala Odločbe o subvenciji najemnine za neprofitna in tržna stanovanja, ki jih je izdal CSD. Sestavila je sezname za upravnike in lastnike stanovanj (Mura, Vlada RS).
- Sproti preverjamo izdane račune glede na odločbe za subvencije in posredujemo podatke CSD (število točk v stanovanju, % najemnine in znesek najemnine). Sestavljamo tudi sezname za Mestno občino Murska Sobota, ki so podlaga za izplačilo subvencij za najemnine.
- Upravnika 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...

1.1.3 Tožbe in izvršbe na stanovanja

V letu 2015 je bilo vloženih 14 novih tožb za izpraznitev stanovanja, 3 izdane izvršb in 1 izseljeni najemnik zaradi neplačevanje najemnine in pripadajočih stroškov.

Število tožb se je v primerjavi s prejšnjimi leti povečalo, kakor tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank. Potrebno je sodelovati na obravnavah, ki jih posledično razpiše sodišče. Po vložitvi izvršilnih predlogov in izdanih sklepov o izvršbi, se razpišejo deložacije. Nekatere deložacije se odložijo zaradi poplčila dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov, ali zaradi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev.

Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se ne zaključi dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se ta prisilno izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplčilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplčilu dolga ustavi. Z najemnikom sklenemo notarsko pogodbo, ki je direktno izvršljiva.

2. Prihodki (Sredstva za delo javnega sklada)

Skupni Prihodki v letu 2015 znašajo 103.150,18 EUR. Od tega smo v letu 2015 ustvarili:

- ✚ 36,68 EUR drugih nedavčnih prihodkov.
- ✚ 7.786,29 EUR prihodkov za plače javnega delavca (ZZZS)
- ✚ Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 95.327,21 EUR, ki so namenjena za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, za materialne stroške in za stroške investicij. Materialni stroški pokrivajo stroške pisarniškega materiala, vzdrževanje Informacijskega sistema, bančne stroške in stroške plačilnega prometa, stroške mobitel storitev, ... Stroški za investicije so stroški za programsko opremo, telefone, računalnike in pripadajočo opremo.

3. Odhodki (Namensko premoženje)

V letu 2015 smo porabili sredstva za vzdrževanje vrednosti stanovanjskega fonda in stroške povezane s stanovanji v višini 547.199,34 EUR.

Splošni material in storitve (665,24 EUR)

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (9.433,87 EUR)

V to skupino spadajo:

- Stroški električne energije, ogrevanja in komunalne storitve, odvoz smeti ter vodarina,
- Obratovalni stroški upravnikov Komunala in Fisa.

Stroški so nastali pri obnovi praznih stanovanj in stanovanjske hiše.

Tekoče vzdrževanje (218.289,38 EUR)

Sem spadajo:

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

Najem programske računalniške opreme (1.527,36 EUR)

Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (75.459,88 EUR)

Sem spadajo:

- Plačila avtorskih honorarjev (točkovanje stanovanj po obnovi zaradi povečanja kvadrature)
- Sodni stroški, storitve odvetnikov, notarjev in drugo (tožbe, izterjave, izselitve, rubeži, izvršitve, vknjižbe lastninske pravice..)
- Stroški upravljanja (V skladu s 118. členom Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravnih storitev v višini 0,03% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikoma Komunala in Fisa v letu 2015 plačali 67.123,36 EUR.
- Drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost- s Komunalo d.o.o. smo se dogovorili, da bomo obveznosti subsidiarne odgovornosti poravnali obročno).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (25.780,88 EUR)

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

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (48.155,25 EUR)

Rekonstrukcija in adaptacija stanovanjskih hiš (obnova stanovanj v stanovanjski hiši na naslovu Cankarjeva 74).

Investicijsko vzdrževanje in obnove (48.532,86 EUR)

Večja vzdrževalna dela, kamor spadajo zamenjave oken in obnove kopalnic (vodovodna inštalacija, keramika in sanitarna oprema).

Investicijska dokumentacija in nadzori (5.640,60 EUR)

Izdelava projektne dokumentacije za zunanjo ureditev stanovanjske stavbe.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (113.714,02 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

4. Odhodki (Sredstva za delo)

V letu 2015 smo porabili sredstva v višini 100.308,80 EUR.

Tekoči odhodki (91.806,10 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

- plače treh zaposlenih, regres, druge izdatke zaposlenim (povračila in nadomestila za prehrano in prevoz), prispevke delodajalcev za socialno varnost...
Na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Murska Sobota smo zaposlene tri delavke. Od tega dve za nedoločen čas in ena za določen čas.

Pisarniški in splošni material in storitve (1.722,90 EUR)

Sem spadajo naslednji stroški:

- pisarniški material,
- časopisi, revije in strokovna literatura,
- stroški revizije (na vsakih 5 let) - v letu 2015 revizije ni bilo,
- stroški reprezentance,
- drugi materialni stroški in storitve.

Drobni inventar do 1 leta (296,46 EUR)

Nakup stojala za prospekte in brošure (na hodniku).

Poštnina (2,25 EUR)

Stroški telefona (1.848,76 EUR)

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

Dnevnice za službena potovanja v državi (216,50 EUR)

Sem spadajo:

- dnevnice za službena potovanja,
- potni stroški za službena potovanja in
- drugi izdatki za službena potovanja (parkirnine).

Tekoče vzdrževanje (1.720,45 EUR)

Sem spadajo:

- tekoče vzdrževanje računalniške opreme (ININ – 998,20 EUR)
- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme (Hakl – 76,38 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab – 590,48 EUR),
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET- 55,39 EUR).

Najem programske računalniške opreme (57,41 EUR)

Antivirusni programi.

Drugi operativni odhodki (1.793,84 EUR)

Sem spadajo:

- sejnine članom Nadzornega sveta,
- izdatki za strokovno izobraževanje, plačila storitev za plačilni promet,
- plačilo bančnih storitev in provizij,
- članarina – Gospodarska zbornica,
- drugi operativni odhodki,
- plačila po pogodbi –davki, prispevki (PIZ, ZZ).

Stroški investicij (844,13 EUR)

- Nakup računalnika HP

5. Seje Nadzornega sveta

V letu 2015 so se člani Nadzornega sveta sestali pet krat (na štirih rednih sejah in eni dopisni seji). Za seje smo pripravili vabila, gradiva in zapisnike za člane.

Stališče Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota o ustreznosti Poslovnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota za leto 2015

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota je dne na svoji 10. seji obravnaval Poslovno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota. Na podlagi 13. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/2009), ki govori o pristojnosti nadzornega sveta je med drugim določeno, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališče do poslovnega poročila javnega sklada.

Ugotavljamo in vam kot ustanovitelju sporočamo, da je poslovno poročilo pripravljeno v ustrezni obliki in vsebini, sestavljeno na podlagi podatkov iz zaključnega računa javnega sklada in izraža dejansko celostno sliko poslovanja javnega sklada v letu 2015.

Predsednik Nadzornega sveta:

Ivan Obal univ.dipl.ekon.

Direktorica

Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Murska Sobota

Gaby FLISAR univ.dipl.ekon.

Številka: 410-0035/2015-1(200)

Datum: januar,2015

POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2015

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zneski so v €

	JSS	NSS	SKUPAJ
Odhodki tekočega leta	-100.308,80	-433.485,32	-533.794,12
Prihodki tekočega leta	103.150,18	563.300,94	666.451,12
Presežek prihodkov ali odhodkov	2.841,38	129.815,62	132.657,00
Odplačila kreditov	0,00	-113.714,02	-113.714,02
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprem. sred. na računu	2.841,38	16.101,60	18.942,98
Sredstva na računu iz leta 2014	1.015,01	9.580,88	10.595,89
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-1.401,37	-1.401,37
SKUPNI REZULTAT	3.856,39	24.281,11	28.137,50

Iz tabele je razviden rezultat Javnega stanovanjskega sklada (JSS).

V delu za delovanje JSS je knjižen presežek prihodkov nad odhodki tekočega leta v višini 2.841,38 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek prihodkov nad odhodki v višini 16.101,60 EUR. Skupaj torej znaša presežek prihodkov nad odhodki, ki izhaja iz leta 2015 18.942,98 EUR. V letu 2015 je JSS dolžan plačati še davek od dohodka pravnih oseb v višini 1.401,37 EUR in s spremembo sredstev na računu letošnjega leta znašajo sredstva skupaj 28.137,50 EUR in se prenašajo v naslednje leto.

1.1. Prihodki

A. PRIHODKI

Zneski so v €

Zap.št.	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2014	Realizacija 2015	Procent
1	7102	Prihodki od obresti	96,28	0,00	0,00
2	7103-01	Prih. od najemnin poslovnih prostorov	15.460,00	13.460,10	87,06
3	7141-00	Drugi nedavčni prihodki	2.047,35	8.817,60	430,68
4	7141-01	Prihodki od najemnin (Fisa, Komunala)	516.383,35	541.059,92	104,78
5	7141-04	Drugi nedavčni prihodki - JD	3.238,25	7.786,29	0,00
6	7200-01	Prihodki od prodaje zgradb, stanovanj	48.560,00	0,00	0,00
7	7221-00	Prihodki od prodaje zemljišč	0,00	0,00	0,00
8	7401-00	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS	86.559,54	95.327,21	110,13
9	7401-01	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS za investicije	9.086,23	0,00	0,00
	I.	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	681.431,00	666.451,12	97,80
10	7500-00	Prejeta vračila stan. kreditov-kupnine	44,97	0,00	0,00
11	7513-00	Sredstva od prodaje kapitalskih deležev	0,00	0,00	0,00
	II.	Skupaj prihodki-račun finančnih terjatev	44,97	0,00	0,00

12	5001-03	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0,00	0,00	0,00
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	0,00	0,00	0,00
	III.	SKUPAJ VSI PRIHODKI	681.475,97	666.451,12	97,80

Prihodki so v letu 2015 izkazani v skupni višini 666.451,12 EUR, kar pa je za 2,20% manj kot leto prej. Največji delež prihodkov predstavljajo prihodki od najemnin, ki jih nakažeta Fisa in Komunala.

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

1.2. Odhodki

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2014	Realizacija 2015	Procent
1	4000	Plače in dodatki	61.051,10	73.921,85	121,08
2	4001	Regres za letni dopust	1.110,67	1.348,83	121,44
3	4002	Povračila in nadomestila	3.677,90	4.191,09	113,95
4	4003	Sredstva za delovno uspešnost	0,00	0,00	0,00
5	4009	Drugi izdatki zaposlenim	433,13	212,14	0,00
6	4010	Prispevki delodajalca za socialno varnost	9.845,13	11.945,12	121,33
7	4015	Premije dodatnega kolekt.pokojn. zavarov.	296,81	187,07	63,03
8	4020	Splošni material in storitve	1.481,45	2.388,14	161,20
9	4021	Drobni inventar	52,49	296,46	564,79
10	4022	Stroški energije in komunalnih storitev	12.137,90	11.284,88	92,97
11	4024	Izdatki za službena potovanja	161,24	216,50	134,27
12	4025	Tekoče vzdrževanje objektov in opreme	219.792,68	220.009,83	100,10
13	4026	Najem programske računalniške opreme	1.603,92	1.584,77	0,00
14	4029	Drugi operativni odhodki	96.561,53	77.253,72	80,00
15	4031	Plačilo obresti poslovnim bankam	30.960,00	25.780,88	83,27
17	4200	Nakup stanovanjskih zgradb	80.700,00	0,00	0,00
18	4201	Nakup drugih prevoznih sredstev	205,11	0,00	0,00
19	4202	Nakup opreme	284,26	844,13	296,96
20	4204	Rekonstrukcije in adaptacije	47.070,83	48.155,25	102,30
21	4205	Stroški investicijskega vzdrževanja	71.291,92	48.532,86	68,08
22	4207	Nakup licenčne programske opreme	3.992,82	0,00	0,00
23	4208	Projektna dokumentacija in nadzor	2.053,00	5.640,60	0,00
	I.	Skupaj odhodki	644.763,89	533.794,12	82,79
24	5501	Odplačilo kreditov poslovnim bankam	109.669,03	113.714,02	103,69
25	5503	Odplačilo kreditov stanovanjskega sklada	0,00		
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	109.669,03	113.714,02	103,69
	III.	SKUPAJ VSI ODHODKI	754.432,92	647.508,14	85,83

		Sredstva na računu iz prejšnjih let	84.421,20	10.595,89	12,55
		Sprememba na računu v tekočem letu	-72.956,85	18.942,98	0,00
		Davek od dohodka pravnih oseb	-868,46	-1.401,37	0,00
		SREDSTVA NA RAČUNU	10.595,89	28.137,50	265,55

Odhodki so v letu 2015 izkazani v višini 533.794,12 EUR, in sicer iz naslova tekočih odhodkov v višini 430.621,28 EUR in iz naslova investicijskih odhodkov v višini 103.172,84 EUR. Iz tabele je razvidno, da so odhodki glede na prejšnje leto realizirani v nižjem znesku in sicer za 17,21 %.

2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2015 v višini 113.714,02 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 v Izkazu finančnih terjatev in naložb v letu 2015 ne izkazuje nobenega prometa.

4. BILANCA STANJA

4.1. Dolgoročna sredstva

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2014	31.12.2015	%
1	0031	Licence za računalniške programe	11.804,54	11.804,54	100,00
2	0100	Popravek vred. neopredmetenih osnovnih sred.	-6.154,11	-7.334,55	119,18
3	0201	Stavbna zemljišča	91.036,55	150.136,55	164,92
4	0210	Stanovanja	12.734.252,75	13.025.260,20	102,29
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	302.900,20	0,00	0,00
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-7.575.739,25	-7.890.293,11	104,15
7	0409	Oprema	19.888,97	20.733,10	104,24
8	0410	Oprema za opravljanje dejavnosti	0,00	2.791,00	0,00
9	0413	Druga oprema za zveze DI	813,60	813,60	100,00
10	0419	Računalniška oprema DI	597,77	597,77	100,00
11	0509	Popravek vrednosti opreme	-17.410,32	-21.869,77	125,61
12	0513	Popravek vred. druge opreme DI	-813,60	-813,60	100,00
13	0519	Popravek vred. računalniške opreme DI	-597,77	-597,77	100,00
14	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	18.064,08	18.064,08	100,00
15	0850	Dolgoročni krediti za stan.-kupnine	0,00	0,00	0,00
16	1100	Denarna sredstva na računih	11.249,67	28.732,35	255,41

17	1200	Terjatve do kupcev v državi	3.280,37	5.649,47	172,22
18	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	0,00
19	1410	Kratkoročne terjatve do občine	8.206,18	6.180,20	75,31
20	1420	Kratkoročne terj.do posrednih uporab. države	918,62	0,00	0,00
21	1430	Kratkoročne terj do posrednih uporab. Prorač.	134,02	0,00	0,00
22	1704	Kratkoročne terj za refund.nadomestil plač	122,42	0,00	0,00
23	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,64	8,63	99,88
24	1759	Druge terjatve	754,01	278,12	36,89
25	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	35.191,52	36.392,67	103,41
26	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	30.337,73	7.539,58	24,85
		Skupaj sredstva	5.668.846,59	5.394.073,06	95,15

Nepremičnine so na dan 31.12.2015 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 5.285.103,64 EUR.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2015:

- Socialna stanovanja v višini 8.116.874,95 EUR nabavne vrednosti in v višini 5.593.701,72 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.556.329,35 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.177.446,31 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 70.690,26 EUR nabavne vrednosti in v višini 44.337,90 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 278.941,64 EUR nabavne vrednosti in v višini 74.401,16 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 406,02 EUR popravka vrednosti.

Oprema je na dan 31.12.2015 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 1-654,33 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 24.935,47 EUR, ter popravek vrednosti v višini 23.281,14 EUR.

Dolgoročno dana posojila so na dan 31.12.2015 izkazana v višini 18.064,08 EUR iz naslova terjatev za stanovanjske kredite.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2015 v višini 5.649,47 EUR

4.2. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Zap.št	Konto	Naziv	Zneski so v €		
			31.12.2014	31.12.2015	%
1	210	Obveznosti za čiste plače	4.155,95	3.157,88	75,98
2	211	Obveznost za boleznine	0,00	294,17	0,00
3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila	2.400,54	2.029,98	84,56
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	716,41	674,18	94,11
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	384,16	320,88	83,53
6	2200	Dobavitelji v državi	46.197,82	26.118,89	56,54
7	2309	Druge obvez. - davek od dohodka prav. oseb	795,27	605,30	0,00
8	2340	Druge kratkoročne obveznosti	11.646,20	11.612,57	0,00

9	2400	Kratkoročne obv.do nepored.upor.pror.države	28,17	0,00	0,00
10	2420	Kratkoročne obv.do posred.upor.prorač.države	0,00	0,00	0,00
11	2430	Kratkoročne obv.do posred.upor.prorač.občine	877,57	0,00	0,00
12	2810	Neplačani davčni prihodki	3.694,61	5.649,47	152,91
13	2840	Neplačani prihodki	8.710,59	6.180,20	70,95
14	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	4.514.266,52	4.360.633,93	96,60
15	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS - rezultat	9.580,88	24.281,11	253,43
16	9600	Dolgoročni krediti	1.056.247,81	942.533,79	89,23
17	9800	Obv.za sred. prejeta v upravljanje - uprava	8.129,08	6.124,32	75,34
18	9859	Obv.za sred. v upravljanju - uprava -rezultat	1.015,01	3.856,39	379,94
		Skupaj viri sredstev	5.668.846,59	5.384.092,35	94,98

Razkritje pomembnejših postavk:

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2015 izkazane v višini 942.533,79 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 24.281,11 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 3.856,39 EUR.

Pripravil:

Oddelek za javne finance

Mestne občine Murska Sobota