



**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 2016**

V Murski Soboti, februar 2017

Št. Zadeve: 410-0019/2017-200

UVOD

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad) za leto 2016, je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2016. Glede na Finančni načrt za leto 2016 in Prerazporeditve plana 2016 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2016:

- Z izvajalci večjih in manjših vzdrževalnih del v stanovanjih, smo sklenili 8 okvirnih pogodb po predhodnem zbiranju ponudb po Zakonu o javnih naročilih.
- Izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja. Udeležili smo se nabiranja gob v Vidoncih in obisk Fuks grabe.
- Izdali smo tri Odločbe za letni dopust in izplačali tri regrese za letni dopust zaposlenim.
- Opravili smo zbiranje ponudb (3) za Požarno zavarovanje za leto 2016 in 2017, vseh naših stanovanj in pripadajočih skupnih delov.
- Opravili smo zbiranje ponudb za:
 - o prenovo večstanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7, namenjeno bivalni skupnosti za starejše;
 - o sanacijo stanovanja zaradi vlage;
 - o izdelavo REP (Razširjen energetski pregled za večstanovanjsko hišo Ivanocijevo naselje 7).
- V letu 2016 je bil objavljen Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 17.11.2016 do vključno 16.12.2016. Na razpis je prispelo 104 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja. Strokovna služba vloge pregleduje, zaproša 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).
- Sklenili smo 14 novih pogodb za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, 8 novih pogodb zaradi zamenjave stanovanja, 3 nove pogodbe, ki so bile sklenjene še z Mestno občino Murska Sobota in 1 novo pogodbo po smrti najemnika.
- 16. obstoječim najemnikom izrednih dodelitev in 1. najemniku neprofitnega stanovanja za določen čas, smo na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Reševali smo 7 vlog za dodelitev stanovanj izven razpisa in 3 vloge za dodelitev bivalne enote (izredne dodelitve), 3 vloge za odkup stanovanja, 1 ponudbo za prodajo stanovanja..
- obravnavali smo 1 prošnjo za soglasje za opravljanje dejavnosti v stanovanju in 14 vlog za soglasje za opravljanje vzdrževanih del v stanovanju;
- Prejeli smo 15 vlog za zamenjavo stanovanja, 18 vlog za podaljšanje najemnega razmerja, 8 odpovedi najemnega razmerja, sklenitev pogodbe po smrti najemnika,
- V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
 - o Elektro inštalaterska dela – 32 naročil: zamenjava domofona, razni pregledi inštalacije in drobna popravila, obnova elektroinštalacije, zamenjava vtičnic in stikal, namestitvev električnega radiatorja, priklop električne peči, nabava električnega števca in popravilo zvonca, nova inštalacija v stanovanjski hiši Ivanocijevo naselje 7.
 - o mizarska dela – 98 naročil: zamenjava smo vhodnih vrat, notranjih vrat v stanovanjih, popravilo nadstreškov, popravilo PTT vrat, popravila notranjih vrat in vhodnih vrat, popravila oken, zamenjava tečajev, podboje, rolet, v stanovanjih na Razlagovi zamenjali večino stebrov na terasah, izpraznili stanovanja po izselitvi, ...;

- talne obloge – 28 naročil: v 30 stanovanjih je bila izvršena zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketa, zamenjava toplega poda, letvic, laminata;
- vodovodne inštalacije – 126 naročil: popravilo in zamenjava ventilov in radiatorjev, popravilo odtoka, odprava zamakanja, zamenjava tuš kabine, zamenjava kadi, popravila in zamenjava WC školjke ali bojlerja, obnovili smo 9 kopalnic, uredili centralno ogrevanje, vršili popravila električnih peči, ...;
- slikopleskarska dela – 57 naročil: popravilo stropov in sten po zamakanju, sanacija plesni, saniranje razpok v stanovanju in kletnih prostorih, izsuševanje prostorov s stroji, ureditev izolacije, barvanje vrat in podbojev, radiatorjev in cevi, pleskanje celotnega stanovanja...;
- keramičarska dela – 32 naročil: položitev keramike v 9 kopalnicah in v 23 stanovanjih razna manjša popravila;
- okna – 41 naročil: zamenjana so bila okna v 8 stanovanjih, posamično je bilo zamenjanih 45 oken, 4 balkonska vrata, zmontirana polkna, rolete...;

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 45 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. V vsaki večstanovanjski stavbi se na skupnih sestankih lastnikov dogovorimo o večjih vzdrževalnih delih na stavbi in višini sredstev, ki se zbirajo v Rezervni sklad.
- 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 obravnav pred sodiščem. V letu 2016 smo s strani Okrajnega sodišča dobili odobreni 2 izvršbi in 5 sodb. Nekaj jih je iz prejšnjih let, katerim podaljšujemo tri mesečni oz. krajši odlog plačila.
- Prejeli smo 5 vlog za odlog plačila oziroma za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, 3 odlogov za izselitev in prestavitev izvršbe. 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 in v primeru socialno ogroženih družin, vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja in 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.
- Sprotno vpisujemo pogodbe o upravljanju v Register upravnikov. Stanovanja v lasti javnega sklada vpisujemo v Zemljiško knjigo sprotno. Lastnik stavbe ali njenega posameznega dela mora pri njeni prodaji ali oddaji v najem, za obdobje daljše od enega leta, kupcu oz. najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe predložiti veljavno energetska izkaznico stavbe ali njenega posameznega dela.

1. Prihodki (Namensko premoženje)

V letu 2016 smo, ustvarili 629.381,55 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 16.598,20 EUR, prihodki od najemnin za stanovanja v znesku 603.197,03 EUR, prihodki od prodaje zgradb v znesku - EUR, in drugi nedavčni prihodki v znesku 9.586,32 EUR, kar znaša skupaj 629.381,55 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 in 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 2016	Realizacija 2016	Plan 2017	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7102	Prihodki od obresti	-	-	-		-
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	14.030,00	16.598,20	14.030,00	118,31	100,00

7141-00	Drugi nedavčni prihodki	6.000,00	9.586,32	9.000,00	159,78	150,00
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	575.000,00	603.197,03	570.000,00	104,91	99,13
7400-00	Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije	-	-	14.600,00	-	-
741	Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije	-	-	58.200,00	-	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	595.030,00	629.381,55	665.830,00	105,78	111,90

1.1.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2016 je bil objavljen Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 17.11.2016 do vključno 16.12.2016. Na razpis je prispelo 104 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja. Strokovna služba vloge pregleduje, zaproša 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:

- podatke o lastništvu nepremičnin in vrednost nepremičnin (GU)
- posredovanje podatkov iz Uradnih evidenc Upravne enote : podatki o državljanstvu, o lastništvu osebnih vozil, o stalnem bivališču, skupni delovni dobi bivanja v MOMS.
- dokazila o dokončani strokovni izobrazbi za prosilca in družinske člane prosilca, pogodbo o zaposlitvi prosilca, najemno pogodbo za stanovanje,
- podatki o prejemkih (ZPIZ) in CSD.

Komisija bo prejete vloge pregledala, točkovala in predlagala vrstni red prednostnih list A1, A2 in prednostne liste B. Za listo A1 je razpisanih 10 stanovanj, za prosilce, ki imajo enega ali dva člana, za listo A2 je bilo razpisanih 15 stanovanj, za prosilce, ki imajo tri člane in več in za listo B 10 stanovanj za prosilce z višjimi dohodki.

Posebno skrb smo namenili najemnikom Mure d.d. – v stečaju. Vsem smo poslali obvestila kdaj bo objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se morajo prijaviti. Skupaj z društvom »Pomoč na vratih«, ki se ukvarjajo s potencialnimi brezdomnimi osebami in zagovorništvom, smo jih obveščali o vseh dodatnih vprašanjih.

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 2016 smo opravili 8 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 soglaša 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 2016 smo prejeli 15 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 2016 je bilo sklenjenih 49 Aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 18 Aneksov za podaljšanje najemnih pogodb za določen čas najemnikom stanovanj iz liste izrednih dodelitev
- V letu 2016 nismo sklepali Notarskih pogodb, 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 pogodb in aneksov, si pridobimo vso potrebno dokumentacijo po uradni dolžnosti, v kolikor je prosilci ne priložijo.
- Prejeli smo 58 vlog za izvedbo vzdrževalnih del v stanovanju. Nujno potrebna dela smo izvedli takoj, ostale pa uvrstili na listo čakajočih popravil.
- Obravnavali smo 11 prijav zaradi nevdržnih razmer, vandalizma in kršitev hišnega reda 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 za odkup stanovanja, 7 prošenj za najem stanovanja izven razpisa in 3 prošnje za izredno dodelitev.
- Prejeli smo 14 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 soglasje za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja.
- Prejeli smo 8 prošenj za prenehanje najemnega razmerja. Stanovanje smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.
- Prispelo je 262 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 (40) 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 2016 so bile vložene 3 nove tožbe za izpraznitev stanovanja, 2 izdani izvršbi in 4 izseljeni najemniki zaradi neplačevanje najemnine in pripadajočih stroškov.

Število tožb je v primerjavi s prejšnjimi leti enako, 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 novo najemno pogodbo.

2. Prihodki (Sredstva za delo javnega sklada)

Skupni Prihodki v letu 2016 znašajo 85.600,25 EUR. Od tega smo v letu 2016 ustvarili:

- ✚ 7,00 EUR drugih nedavčnih prihodkov.
- ✚ Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 83.593,25 EUR, ki so namenjena za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, za materialne stroške in 2.000,00 EUR 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 2016 smo porabili sredstva za vzdrževanje vrednosti stanovanjskega fonda in stroške povezane s stanovanji v višini 607.812,79 EUR.

Splošni material in storitve (295,16 EUR)

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (5.399,92 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 (266.364,01 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 (80.849,18 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 najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev v višini 0,03% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikoma Komunala in Fisa v letu 2016 plačali 68.118,91 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 (22.602,81 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 (32.288,22 EUR)

Rekonstrukcija in adaptacija stanovanjskih hiš – obnova stanovanjske hiše na naslovu Ivanocijevo naselje 7, ki jo bomo namenili Bivalni skupnosti za starejše. Kot Projekt smo ureditev stanovanjske stavbe prijavili v Operacijo za sofinanciranje iz mehanizma CTN.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (79.153,89 EUR)

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

Projektna dokumentacija in nadzori (2.552,01 EUR)

Izdelava projektne dokumentacije za ureditev stanovanjske stavbe.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (116.780,23 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

4. Odhodki (Sredstva za delo)

V letu 2016 smo porabili sredstva v višini 89.355,15 EUR.

Tekoči odhodki (80.083,64 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

- plače treh zaposlenih, regres, druge izdatke zaposlenim (povračila in nadomestila za prehrano in prevoz), prispevke delodajalcev za socialno varnost, dodatno kolektivno zavarovanje. Na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Murska Sobota smo zaposlene tri delavke.

Pisarniški in splošni material in storitve (2.537,64 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 (48,86 EUR)

Nakup lestve.

Stroški telefona (1.746,56 EUR)

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

Dnevnice za službena potovanja v državi (178,19 EUR)

Sem spadajo:

- dnevnic za službena potovanja,
- potni stroški za službena potovanja (potni stroški zaradi popoldanskih sestankov z Upravnikom v večstanovanjskih stavbah) in
- drugi izdatki za službena potovanja (parkirnine).

Tekoče vzdrževanje rač. opreme – ININ (1.320,00 EUR)

Sem spadajo:

- tekoče vzdrževanje računalniške opreme (ININ – 603,90 EUR)
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET - 100,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab – 616,10 EUR).

Najem programske računalniške opreme (57,41 EUR)

Antivirusni programi.

Drugi operativni odhodki (1.413,07 EUR)

Sem spadajo:

- sejnine članom Nadzornega sveta,
- izdatki za strokovno izobraževanje, plačila storitev za plačilni promet,
- članarina – Gospodarska zbornica,
- plačila bančnih storitev in provizij, plačila storitev za plačilni promet,
- drugi operativni odhodki.

Stroški investicij (1.969,78 EUR)

- nakup računalnika
- nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje,
- nakup licenčne programske opreme.

5. Seje Nadzornega sveta

V letu 2016 so se člani Nadzornega sveta sestali tri krat na rednih sejah. 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 2016

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 celotno sliko poslovanja javnega sklada v letu 2016.

Predsednik Nadzornega sveta:

Ivan Obal univ.dipl.ekon.

Direktorica

Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Murska Sobota

Gaby FLISAR univ.dipl.ekon.

Številka: 410-0019/2017-1(200)

Datum: februar, 2017

POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2016

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zneski so v €

	JSS	NSS	SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	85.600,25	629.381,55	714.981,80
Odhodki tekočega leta	-89.355,15	-491.032,56	-580.387,71
Presežek prihodkov ali odhodkov	-3.754,90	138.348,99	134.594,09
Odplačila kreditov	0,00	-116.780,23	-116.780,23
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprememba sredstev na računu	-3.754,90	21.568,76	17.813,86
Sredstva na računu iz leta 2015	3.856,39	24.281,11	28.137,50
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-1.396,77	-1.396,77
SKUPNI REZULTAT	101,49	44.453,10	44.554,59

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

V delu za delovanje JSS je knjižen presežek odhodkov nad prihodki tekočega leta v višini 3.754,90 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek prihodkov nad odhodki v višini 21.568,76 EUR. Skupaj torej znaša presežek prihodkov nad odhodki, ki izhaja iz leta 2016 17.813,86 EUR.

V letu 2016 je JSS dolžan plačati še davek od dohodka pravnih oseb v višini 1.396,77 EUR in s spremembo sredstev na računu letošnjega leta znašajo sredstva skupaj 44.554,59 EUR in se prenašajo v naslednje leto.

1.1. Prihodki

Zneski so v €

A. PRIHODKI

Zap.št.	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2015	Realizacija 2016	Indeks
1	7102	Prihodki od obresti	0,00	0,00	0,00
2	7103-01	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	13.460,10	16.598,20	123,31
3	7141-00	Drugi nedavčni prihodki	8.817,60	9.593,32	108,80
4	7141-01	Prihodki od najemnin (Fisa, Komunala)	541.059,92	603.197,03	111,48
5	7141-04	Drugi nedavčni prihodki - JD	7.786,29	0,00	0,00
6	7200-01	Prihodki od prodaje zgradb, stanovanj	0,00	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	95.327,21	83.623,47	87,72
9	7401-01	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS za invest.	0,00	1.969,78	0,00
	I.	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	666.451,12	714.981,80	107,28
10	7500-00	Prejeta vračila stan.kredit-kupnine	0,00	0,00	0,00
11	7513-00	Sredstva od prodaje kapitalskih deležev	0,00	0,00	0,00
	II.	Skupaj prihodki-račun finančnih terjatev	0,00	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	666.451,12	714.981,80	107,28

Prihodki so v letu 2016 izkazani v skupni višini 714.981,80 EUR, kar pa je za 7,28% več 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 plač in materialnih odhodkov uprave Javnega stanovanjskega sklada.

1.2. Odhodki

1.3.

B. ODHODKI

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2015	Realizacija 2016	Indeks
1	4000	Plače in dodatki	73.921,85	63.964,03	86,53
2	4001	Regres za letni dopust	1.348,83	1.842,00	136,56
3	4002	Povračila in nadomestila	4.191,09	3.490,19	83,28
4	4003	Sredstva za delovno uspešnost	0,00	0,00	0,00
5	4009	Drugi izdatki zaposlenim	212,14	288,76	0,00
6	4010	Prispevki delodajalca za socialno varnost	11.945,12	10.331,68	86,49
7	4015	Premije dodatnega kolekt.pokojn. zavarovanja	187,07	166,98	89,26
8	4020	Splošni material in storitve	2.388,14	2.832,80	118,62
9	4021	Drobni inventar	296,46	48,86	16,48
10	4022	Stroški energije in komunalnih storitev	11.284,88	7.146,48	63,33
11	4024	Izdatki za službena potovanja	216,50	178,19	82,30
12	4025	Tekoče vzdrževanje objektov in opreme	220.009,83	267.684,01	121,67
13	4026	Najem programske računalniške opreme	1.584,77	1.584,77	0,00
14	4029	Drugi operativni odhodki	77.253,72	82.262,25	106,48
15	4031	Plačilo obresti poslovnim bankam	25.780,88	22.602,81	87,67
17	4200	Nakup stanovanjskih zgradb	0,00	0,00	0,00
18	4202	Nakup opreme	844,13	1.689,78	200,18
19	4204	Rekonstrukcije in adaptacije	48.155,25	32.288,22	67,05
20	4205	Stroški investicijskega vzdrževanja	48.532,86	79.153,89	163,09
21	4207	Nakup licenčne programske opreme	0,00	280,00	0,00
22	4208	Projektna dokumentacija in nadzor	5.640,60	2.552,01	0,00
	I.	Skupaj odhodki	533.794,12	580.387,71	108,73
23	5501	Odplačilo kreditov poslovnim bankam	113.714,02	116.780,23	102,70
24	5503	Odplačilo kreditov stanovanjskega sklada RS	0,00		
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	113.714,02	116.780,23	102,70

	III.	SKUPAJ VSI ODHODKI	647.508,14	697.167,94	107,67

		Sredstva na računu iz prejšnjih let	10.595,89	28.137,50	265,55
		Sprememba na računu v tekočem letu	18.942,98	17.813,86	94,04
		Davek od dohodka pravnih oseb	-1.401,37	-1.396,77	99,67
		SREDSTVA NA RAČUNU	28.137,50	44.554,59	158,35

Odhodki so v letu 2016 izkazani v višini 580.387,71 EUR, in sicer iz naslova tekočih odhodkov v višini 464.423,81 EUR in iz naslova investicijskih odhodkov v višini 115.963,90 EUR. Iz tabele je razvidno, da so odhodki glede na prejšnje leto realizirani v višjem znesku in sicer 8,73%.

2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2016 v višini 116.780,23 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 2016 ne izkazuje nobenega prometa.

4. BILANCA STANJA

4.1. Dolgoročna sredstva

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2015	31.12.2016	Indeks
1	0031	Licence za računalniške programe	11.804,54	12.084,54	102,37
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sredstev	-7.334,55	-9.109,37	124,20
3	0201	Stavbna zemljišča	150.136,55	150.136,55	100,00
4	0210	Stanovanja	13.025.260,20	13.025.260,20	100,00
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	0,00	33.738,22	0,00
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-7.890.293,11	-8.246.760,14	104,52
7	0409	Oprema	20.733,10	22.422,88	108,15
8	0410	Oprema za opravljanje dejavnosti	2.791,00	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	-21.869,77	-23.026,45	105,29
12	0513	Popravek vrednosti druge opreme DI	-813,60	-813,60	100,00
13	0519	Popravek vrednosti 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	28.732,35	44.530,05	154,98
17	1200	Terjatve do kupcev v državi	5.649,47	3.080,47	54,53
18	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	0,00
19	1410	Kratkoročne terjatve do občine	6.180,20	7.039,42	113,90
22	1701	Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO	0,00	5,44	0,00
23	1704	Kratkoročne terj za refund.nadomestil plač	0,00	0,00	0,00
24	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,63	8,64	100,12
25	1759	Druge terjatve	278,12	10,46	3,76
26	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	36.392,67	32.290,67	88,73
27	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	7.539,58	17.276,13	229,14
		Skupaj sredstva	5.394.073,06	5.089.842,79	94,36

Nepremičnine so na dan 31.12.2016 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 4.962.374,83 EUR.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2016:

- Stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.116.874,95 EUR nabavne vrednosti in v višini 5.809.639,15 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.556.329,35 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.309.736,68 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 70.690,26 EUR nabavne vrednosti in v višini 46.458,66 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 278.941,64 EUR nabavne vrednosti in v višini 80.446,91 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 478,74 EUR popravka vrednosti.
- Investicija v teku je realizirana v višini 33.738,22 EUR.
-

Oprema je na dan 31.12.2016 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 2.187,43 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 26.625,25 EUR, ter popravek vrednosti v višini 24.437,82 EUR.

Dolgoročno dana posojila so na dan 31.12.2016 izkazana v višini 18.064,08 EUR iz naslova terjatev za stanovanjske kredite.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2016 v višini 3.080,47 EUR

4.2. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2015	31.12.2016	Indeks
1	210	Obveznosti za čiste plače	3.157,88	3.700,21	117,17
2	211	Obveznost za boleznine	294,17	0,00	0,00
3	212	Obveznost za prispevke iz plač in nadomestila	2.029,98	2.199,20	108,34
4	213	Obveznost za davke iz plač in nadomestil	674,18	767,38	113,82
5	214	Nadomestilo za prehrano in prevoz na delo	320,88	344,82	107,46
6	2200	Dobavitelji v državi	26.118,89	30.698,36	117,53
7	2300	Obvez. za obračunane davke in prispevke-sej.	0,00	68,04	0,00
8	2309	Druge kratkoročne obveznosti-sej.	0,00	134,89	0,00
9	2309	Druge obvez. - davek od dohodka pravnih oseb	605,30	0,00	0,00
10	2201	Druge kratkoročne obveznosti	11.612,57	11.647,89	100,30
11	2400	Kratkoročne obv.do nepored.upor.pror.države	0,00	6,01	0,00
12	2810	Neplačani davčni prihodki	5.649,47	3.080,47	54,53
13	2840	Neplačani transferni prihodki	6.180,20	7.039,42	113,90
14	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	4.360.633,93	4.154.685,35	95,28
15	9403	Sklad namenskega premož. v JSS - rezultat	24.281,11	44.453,10	183,08
16	9600	Dolgoročni krediti	942.533,79	825.753,56	87,61
17	9800	Obv.za sredstva prejeta v upravljanje - uprava	6.124,32	5.162,60	84,30
18	9859	Obv.za sredstva v upravljanju - uprava - rezultat	3.856,39	101,49	2,63
		Skupaj viri sredstev	5.394.073,06	5.089.842,79	94,36

Razkritje pomembnejših postavk:

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2016 izkazane v višini 825.753,56 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 44.453,10 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 101,49 EUR. Presežki so namenske narave, zato se pri namenskem premoženju Javnega stanovanjskega sklada porabijo za investicije.

Pripravil:

Oddelek za javne finance

Mestne občine Murska Sobota