



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA**

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA
Kardoševa 2
9000 Murska Sobota

POROČILO O DELU

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

ZA LETO 2011

V Murski Soboti, februar 2012

UVOD

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju JSS MOMS) za leto 2011 je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2011. Glede na Finančni načrt za leto 2011 in Rebalans finančnega načrta za leta 2011 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2011:

- V letu 2011 ni bilo Javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Zadnji razpis je bil objavljen leta 2009 in zaključen aprila 2010. Iz starih prednostnih list smo oddali v najem 12 neprofitnih stanovanj za nedoločen čas in opravili 5 zamenjav stanovanj .
- Opravili smo javni razpis za dodelitev službenih stanovanj v najem.
- 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) in na podlagi sklepov Nadzornega sveta JSS MOMS po proučitvi utemeljenosti vlog za izredno dodelitev, smo izvedli 3 izredne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas. 16 obstoječim najemnikom izrednih dodelitev in 3 najemnikom neprofitnih stanovanj, smo na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega. V 69 stanovanjih smo opravili obnove večjega obsega (zamenjava kopalnice, zamenjava oken, obnova podov, pleskanje stanovanja, zamenjava notranjih in zunanjih vrat...) in v 176 stanovanjih smo opravili obnove manjšega obsega (zamenjava radiatorjev, ventilov, WC kotličkov, navijalcev, tesnitev oken, zamenjava kljuk, stikal).
- Za obnove večjega obsega vršimo ogled v stanovanjih. Za zamenjavo oken in obnovo kopalnic imamo oblikovane čakalne liste prosilcev. Vsako nujno zamenjavo dotrajanih oken in dotrajane elektroinstalacije ali cevi v kopalnicah, opravimo sproti. Ogledi se opravijo tudi po končanem delu.
- 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, ureditev parkirišč in namestitvev ramp.
- Na travnatem delu okrog večstanovanjske stavbe smo postavili igrala v veselje majhnim razigranim stanovalcem. Večina najemnikov v tej stavbi so mlade družine z majhnimi otroki, ki se nimajo kje igrati. Za mamice in očke smo postavili klopi, kjer lahko pazijo na svoje najmlajše, zasadili drevesa in zeleno ograjo.
- V letu 2011 smo pripravili Vlogo za preverjanje upravičenosti do najema stanovanja. Na podlagi 90. Člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08) in 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, lahko najemodajalec neprofitnega stanovanja vsakih pet let od najemnika zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanj (število družinskih članov, denarni prejemki, lastništvo nepremičnin in premičnin itd.)
- V letu 2011 smo se priključili projektu vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS in uspešno zaključili dve začetni fazi. Cilj projekta je dokončno uskladiti podatke o vseh stanovanjih v registru nepremičnin, ki so v lasti posamezne mestne občine ali državnega organa, za vsako stanovanje določiti status najemnine v skladu s Stanovanjskim zakonom, mu pripisati vrsto in višino najemnine, izračunati tržno najemnino na podlagi modela in razne analize podatkov.

- Ker nismo uspeli na projektu ECO LIFE, kjer bi pridobili finančna sredstva iz državnega proračuna in evropska sredstva za obnovo stanovanjske hiše na naslovu Cankarjeva 74 za namen Bivalne skupnosti za mamice žrtve nasilja in 4 neprofitnih stanovanj namenjenih za večje družine, smo v letu 2011 za obnovo le te namenili večji del finančnih sredstev. Uredili smo kletne prostore (omete, tlake, položitev keramike, zamenjava oken, stopnišče, vrata), stopnišče (stopnice smo zaprli s spodnje strani, zamenjali dotrajan les, zbrusili in pobarvali stopnišče in ograjo), položili keramiko v prvi etaži, zamenjali okna na stopnišču, pripravili stene pred pleskanjem, opravili prvi oplesk, zamenjali 4 vhodna vrata v stanovanje in vhodna vrata v stanovanjsko hišo, opravili groba elektroinstalacijska dela na hodnikih in v vstopu v stanovanje, napeljava za domofone, v stanovanjih so se začela izvajati vodoinštalaterska dela v kopalnicah do končne izvedbe, zamenjali okna v kopalnicah, naročena so okna v stanovanjih s dvoriščne strani, v kabinetih in s cestne strani (skupaj 16 oken), naročena je zamenjava notranjih vrat v vseh 4 stanovanjih, vršijo se dela zagraditve stropov z mavčnimi ometi (KNAUF SISTEMI) v stanovanjih, napeljava elektroinstalacij, položitev keramike v kopalnicah in pripadajoče sanitarne opreme. Čakajo pa nas še večja obnovitvena dela na fasadi, dvorišču in v stanovanjih talne obloge in finalno pleskanje vseh stanovanj in celotne stavbe.
- Vloženih je bilo 9 novih tožb za izpraznitev, 4 izvršbe, 5 izdanih izvršb, 5 izdanih sodb in 6 izseljenih najemnikov zaradi neplačevanje najemnine in pripadajočih stroškov.
- Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila, 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 2011 smo 44 najemnikom poslali opomine pred tožbo na izpraznitev. Prejeli smo 23 vlog za odlog plačila oziroma za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, ugodimo.
- 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 multidisciplinarnih timov, kjer poskušamo najti vse možne rešitve. Najemnikom svetujemo kako si pridobiti socialno pomoč in izredno občinsko pomoč v primeru neplačevanja. Sodelovali smo tudi z društvom Karitas in Rdečim križem.
- 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.
- Ocenili smo stanovanjsko hišo na naslovu Tomšičeva 16, Murska Sobota za namen Zavetišča za brezdomce, glede na prošnjo društva Mozaik za odkup te hiše.
- Odprodali smo del zemljišča na naslovu Tomšičeva 16, Murska Sobota v izmeri 25 m², za namen parkirišča.

- Sklenili smo požarno zavarovanje stanovanj in zavarovanje za izliv vode v stanovanjih in pripadajočih skupnih delih, poslovnih prostorih in stanovanjskih hišah.

1. Prihodki (Namensko premoženje)

V letu 2011 smo ustvarili 529.515,14 EUR prihodkov Namenskega premoženja, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 525.329,06 EUR in transferni prihodki 4.186,08 EUR.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti prihodki od obresti v znesku 88,77 EUR, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore, prihodki od najemnin za stanovanja) v znesku 514.723,40 EUR in drugi nedavčni prihodki v znesku 10.516,89 EUR, kar znaša skupaj 525.329,06 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.
- ✚ 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	Rebalans plana 2011	Realizacija 2011	Plan 2012
1	2	3	4	5
7102	Prihodki od obresti	110,00	88,77	100,00
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	27.000,00	30.601,10	27.000,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	9.000,00	10.516,89	9.000,00
7141-01	Transferni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	526.000,00	484.122,30	526.000,00
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	-	-	95.000,00
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	780.610,00	525.329,06	657.100,00

1.1.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen leta 2009 v Soboških novinah, je bilo izdanih 16 Odločb o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in sicer za listo A 11 Odločb in za listo B 5 Odločb, kot je bilo predpisano v razpisu. Upravičenci do neprofitnih stanovanj so se uvrstili na Čakalni listi A in B in se jim dodeli stanovanje takrat, ko se primerno stanovanje izprazni.

Oblikovana je tudi lista za izredne dodelitve stanovanj, na katero se upravičenci uvrstijo po sklepu Nadzornega sveta in na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in po predhodnem mnenju Centra za socialno delo. Neprofitno stanovanje za določen čas se dodeli družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

Službena stanovanja (4) se oddajajo na podlagi Javnega razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem, ko se službeno stanovanje izprazni. V letu 2011 smo objavili tak razpis, vendar stanovanja nismo uspeli oddati, zato smo ga preategorizirali v neprofitno.

1.1.2 Zamenjave stanovanj

V letu 2011 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 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 2011 smo prejeli 13 vlog za zamenjavo stanovanja, katere smo uvrstili na čakalno listo in jim bodo dodeljena stanovanja, ko se bo primerno stanovanje izpraznilo.

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

- V letu 2011 je bilo sklenjenih 40 Aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 19 Aneksov za podaljšanje najemnih pogodb 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 februarju 2012 objavljen Javni razpis za

dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se morajo prijaviti za pridobitev pravice najema stanovanja za nedoločen čas. V letu 2012 smo sklenili 12 najemnih pogodb zaradi dodelitve neprofitnega stanovanja upravičencem iz prednostnih list, 5 najemnih pogodb zaradi zamenjave stanovanja, 3 najemne pogodbe zaradi izredne dodelitve stanovanja, 1 najemno pogodbo zaradi ločitve partnerjev, 2 najemni pogodbi zaradi spremembe priimka, 1 najemno pogodbo zaradi smrti najemnika, 1 najemno pogodbo zaradi odhoda v dom za ostarele in 1 najemno pogodbo zaradi spremembe lastnika (iz MOMS na JSS MOMS – službeno stanovanje). Sklenili smo tudi 8 Notarskih pogodb, ki so direktno izvršljive. Take pogodbe sklepamo z najemniki, ki so poravnali vse obveznosti za nazaj iz naslova tožbe.

Pred sklenitvijo najemnih pogodb in aneksov, si je potrebno pridobiti vse potrebne priloge po uradni dolžnosti, v kolikor jih prosilci ne priložijo.

- Izdanih je bilo 7 potrdil o vpisu v register.
- Prejetih je bilo 82 prošenj za različna vzdrževalna dela.
- Obravnavali smo 7 prijav zaradi nevdržnih razmer v večstanovanjski stavbi in 3 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).
- Vloženih je bilo 5 ponudb za prodajo stanovanja, 10 prošenj za odkup stanovanja, 1 ponudba za prodajo stanovanjske hiše, 1 ponudba za odkup stanovanjske hiše, 9 prošenj za najem stanovanja izven razpisa. Podani so bili negativni odgovori z obrazložitvijo, da se prijavijo na razpis.
- Izdali smo 8 soglasij 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 2 prošnji za prenehanje najemnega razmerja, 1 za predajo službenega stanovanja. Stanovanja smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.
- Vloženih je bilo 127 vlog za subvencije najemnine za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja. Vse vloge so bile obdelane in upravičencem izdane pozitivne odločbe, kakor tudi negativne tistim, ki do subvencije niso upravičeni.
- 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...

1.1.4 Tožbe in izvršbe na stanovanja

V letu 2011 je bilo vloženih 9 novih tožb za izpraznitev stanovanja, 4 izvršilni predloge, 5 izdanih izvršb, 5 izdanih sodb in 6 izseljenih najemnikov zaradi neplačevanja najemnine in pripadajočih stroškov.

Število tožb se je v primerjavi s prejšnjimi leti povečalo, hkrati pa se je povečalo tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar je potrebno 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 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 primeri, 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 sklenemo notarsko pogodbo, ki je direktno izvršljiva.

1.2. Kapitalski prihodki

V letu 2011 kapitalski prihodki niso bili realizirani. To so prihodki iz naslova prodaje premoženja. Stanovanja v lasti JSS MOMS lahko odkupijo samo najemniki, ki bivajo v stanovanjih. Po predhodni vlogi za odkup, se ugotovi odkupna vrednost na podlagi Poročila o izvršeni cenitvi nepremičnin. Ponudba stranke ni zavezujoča. V primeru, da se stranka odloči za odkup stanovanja, pripravimo prodajno pogodbo, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestimo pristojne organe.

1.3 Prodaja stanovanj po določilih stanovanjskega zakona

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2011	Realizacija 2011	Plan 2012
1	2	3	4	6
7500-00	Prejeta vračila stan. kreditov- kupnine	4.000,00	4.186,08	3.700,00
75	Skupaj prihodki – rač. finan. ter.	4.000,00	4.186,08	3.700,00

V letu 2011 je bilo realiziranih 4.186,08 EUR prihodkov od kupnin za stanovanja, ki so bila prodaja po Jazbinškovem zakonu.

2. Prihodki (Sredstva za delo javnega sklada)

Skupni Prihodki v letu 2011 znašajo 95.504,14 EUR. O tega smo v letu 2011 ustvarili:

- ✚ 1,58 EUR prihodkov iz obresti iz kratkoročnih depozitov in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.
- ✚ Prihodke iz naslova prispevkov za javnega delavca 48,37EUR in plače za javnega delavca v višini 1.121,83 EUR, kar znaša skupaj 1.170,20 EUR, ki smo jih prejeli v celoti od Zavod za zaposlovanje za javno delavko (plača december 2010)
- ✚ Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 94.332,36 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,

stroški mobitel storitev, ... Stroški za investicije so stroški za programsko opremo, telefone, računalnike in pripadajočo opremo.

3. Odhodki (Namensko premoženje)

V letu 2011 smo porabili sredstva za vzdrževanje vrednosti stanovanjskega fonda in stroške povezane s stanovanji v višini 518.282,31 EUR.

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (3.775,92 EUR)

V to skupino spadajo:

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

Stroški so nastali pri obnovi praznih stanovanj in stanovanjske hiše.

Tekoče vzdrževanje (173.592,66 EUR)

Sem spadajo:

- Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov (električne napeljave, vodovodne inštalacije, obnova podov, zamenjava talnih oblog, zamenjava keramike, popravila oken, polken, radiatorje, balkonov, nadstreškov, razvlaževanje in odstranitev plesni v stanovanju...)
- Zavarovanje objektov (izlov vode in požarno zavarovanje stanovanj in pripadajočih skupnih delov, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš).
- Tekoče vzdrževanje telekomunikacijske in računalniške opreme (vzdrževanje katastra stavb)
- 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...)

Drugi operativni odhodki (78.577,26 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 2011 plačali 65.631,16 EUR.
- Drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost.

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (45.964,34 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. Novi kredit je zaščiten s patronatsko izjavo MOMS.

Tekoči transferi v druge javne sklade in agencije (1.370,65 EUR)

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 7/93, 48/94, 38/2010 – ZUKN, 9/2011) pripada celotna kupnina, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo vplačujejo lastniki prejšnjih družbenih stanovanj, v višini 10 % Odškodninskemu skladu, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu.

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (26.026,19 EUR)

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

Investicijsko vzdrževanje in obnove (91.233,52 EUR)

Investicijsko vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj, kar obsega zamenjavo oken in kompletno prenovno kopalnic.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (97.741,77 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

4. Odhodki (Sredstva za delo)

V letu 2011 smo porabili sredstva v višini 96.209,23 EUR.

Tekoči odhodki (82.971,54 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 (2.003,40 EUR)

Sem spada:

- pisarniški material,
- časopisi, revije in strokovna literatura,
- stroški reprezentance.

Drobni inventar do 1 leta (82,87 EUR)

Polnilec za telefon, koši za smeti za ločevanje odpadkov.

Stroški telefona (1.548,31 EUR)

Naročnina za telefon za tri zaposlene.

Dnevnice za službena potovanja v državi (192,88 EUR)

Sem spadajo:

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

Tekoče vzdrževanje (1.988,58 EUR)

Sem spadajo:

- tekoče vzdrževanje telekomunikacijske in računalniške opreme,
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme.

Drugi operativni odhodki (6.887,78 EUR)

Sem spadajo:

- sejnine članom Nadzornega sveta,
- izdatki za strokovno izobraževanje: V letu 2011 smo se zaposlene izpopolnjevale na seminarjih in posvetih geodetske uprave RS na temo Vrednotenje nepremičnin in ugotavljanje tržne najemnine za vsa stanovanja. Člani nadzornega sveta so se udeležili seminarja za pridobitev Potrdila o usposobljenosti za člane nadzornih odborov.
- plačila storitev za plačilni promet,
- plačilo bančnih storitev in provizij,
- drugi operativni odhodki,
- plačila po pogodbi –davki, prispevki (PIZ, ZZ).

Stroški investicij (533,87 EUR)

- Nakup računalnikov in programske opreme (nakup zunanjšega trdega diska za sprotno shranjevanje podatkov) in
- Nakup telekomunikacijske opreme (nakup mobitela).

5. Seje Nadzornega sveta

V letu 2011 so se člani Nadzornega sveta sestali pet krat. Za seje smo pripravili vabila, gradiva in zapisnike za člane. Člani Nadzornega sveta so se tudi udeležili seminarja za pridobitev Potrdila o usposobljenosti za člane nadzornih odborov.

6. Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi zakona o Vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL (Uradni list RS, št. 45/2008), smo v letu 2011 začeli s postopki za vpis etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča v dveh primerih.

POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2011

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	JSS	NSS	SKUPAJ
Odhodki tekočega leta	-96.209,23	-420.540,54	-516.749,77
Prihodki tekočega leta	95.504,14	525.329,06	620.833,20
Presežek prihodkov ali odhodkov	-705,09	104.788,52	104.083,43
Odplačila kreditov	0,00	-97.741,77	-97.741,77
Prejeta vračila danih posojil	0,00	4.186,08	4.186,08
REZULTAT-Poveč.sred. na računu	-705,09	11.232,83	10.527,74
Sred. na računu iz leta 2010	1.078,06	12.244,32	13.322,38
SKUPNI REZULTAT	372,97	23.477,15	23.850,12

Iz tabele je razviden rezultat Javnega stanovanjskega sklada (JSS), in sicer v delu za delovanje je JSS pridela presežek odhodkov v višini 705,09 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek prihodkov nad odhodki v višini 11.232,83 EUR. Skupaj tako znaša presežek prihodkov 10.527,74 EUR in se prišteje sredstvom na računu iz preteklih let. Skupaj znašajo sredstva na računu 23.850,12 EUR.

1.1. Prihodki

Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2010	Realizacija 2011	Procent
1	7102	Prihodki od obresti	84,04	90,35	107,51
2	7103-01	Prih.od najemnin poslovnih prostorov	19.685,59	30.601,10	155,45
3	7103-03	Prihodki od najemnin fizičnih oseb	292,08	0,00	0,00
4	7141-00	Drugi nedavčni prihodki	10.486,53	10.565,26	100,75
5	7141-01	Prihodki od najemnin (Fisa, Komunala)	500.484,46	484.122,30	96,73
6	7141-04	Drugi nedavčni prihodki - JD	11.189,11	1.121,83	0,00
7	7200-01	Prihodki od prodaje zgradb, stanovanj	82.000,00	0,00	0,00
8	7221-00	Prihodki od prodaje zemljišč	705,25	0,00	0,00
9	7401-00	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS	91.651,62	94.332,36	102,92
10	7401-01	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS za invest.	913,20	0,00	0,00
	I.	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	717.491,88	620.833,20	86,53
11	7500-00	Prej.vračila stan.kredit-kupnine	4.632,15	4.186,08	90,37
12	7513-00	Sred.s prodajo kapitalskih deležev	0,00	0,00	0,00
	II.	Skupaj prih.-račun finančnih terj.	4.632,15	4.186,08	90,37
13	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	722.124,03	625.019,28	86,55

Prihodki so v letu 2011 izkazani v skupni višini 620.833,20 EUR, kar pa je za 13,47% manj kot leto prej. Izpad je pri prodaji zgradb in stanovanj, saj v letu 2011 ni bilo v planu prodaj nepremičnin. Največji delež prihodkov predstavljajo prihodki od najemnin, ki jih nakažeta Fisa in Komunala.

1.2. Odhodki

Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2010	Realizacija 2011	Procent
1	4000	Plače in dodatki	72.711,09	65.683,03	90,33
2	4001	Regres za letni dopust	2.768,00	2.076,00	75,00
3	4002	Povračila in nadomestila	3.865,67	3.519,08	91,03
4	4010	Prisp. delodajalca za socialno varnost	11.739,23	10.608,21	90,37
5	4015	Premije dodatnega kolekt. pokojn. zav.	1.048,84	1.085,22	103,47
6	4020	Splošni material in storitve	2.221,00	2.003,40	90,20
7	4021	Drobni inventar	30,38	82,87	272,78
8	4022	Stroški energije in kom. storitve	4.294,96	5.324,23	123,96
9	4024	Izdatki za službena potovanja	302,98	192,88	63,66
10	4025	Tekoč. vzdrževanje objektov in opreme	167.215,98	175.581,24	105,00
11	4029	Drugi operativni odhodki	90.610,03	85.465,04	94,32
12	4031	Plačilo obresti poslovnim bankam	37.263,50	45.964,34	123,35
13	4132	Tekoči transferi v javne sklade SS, OS	1.449,06	1.370,65	94,59
14	4200	Nakup stanovanjskih zgradb	2.424,00	0,00	0,00
15	4202	Nakup opreme	1.340,92	533,87	39,81
16	4204	Rekonstrukcije in adaptacije	62.221,76	26.026,19	41,83
17	4205	Stroški investicijskega vzdrževanja	167.088,20	91.233,52	54,60
18	4208	Projekt. dokumentacija in nadzor	2.482,00	0,00	0,00
	I.	Skupaj odhodki	631.077,60	516.749,77	81,88
19	5501	Odplačilo kreditov poslovnim bankam	91.385,02	97.741,77	0,00
20	5503	Odplačilo kreditov stan. sklad	0,00		0,00
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	91.385,02	97.741,77	0,00
	III.	SKUPAJ VSI ODHODKI	722.462,62	614.491,54	85,06

Odhodki so v letu 2011 izkazani v višini 516.749,77 EUR, in sicer iz naslova tekočih odhodkov v višini 397.585,54 EUR, tekočih transferov v višini 1.370,65 EUR in iz naslova investicijskih odhodkov v višini 117.793,58 EUR. Iz tabele je razvidno, da so odhodki glede na prejšnje leto nižji za 18,12%.

Največje odstopanje od prejšnjega leta zasledimo pri rekonstrukcijah in adaptacijah, ter pri investicijskem vzdrževanju.

2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2011 v višini 97.741,77 EUR. Predstavlja pa izdatke za odplačilo kredita, ki ga ima JSS najetega pri poslovni banki.

3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Izkaz finančnih terjatev in naložb v letu 2011 izkazuje prejeta vračila danih posojil (stanovanjski krediti) v višini 4.186,08 EUR.

4. BILANCA STANJA

4.1. Dolgoročna sredstva

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2010	31.12.2011	%
1	0031	Licence za računalniške programe	7.811,72	7.811,72	100,00
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.	-2.929,50	-3.710,70	126,67
3	0201	Stavbna zemljišča	91.036,55	91.036,55	100,00
4	0210	Stanovanja	12.704.251,19	12.704.251,19	100,00
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	4.464,31	4.464,31	100,00
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-6.212.481,93	-6.571.265,25	105,78
7	0409	Oprema	15.930,04	16.405,91	102,99
8	0413	Druga oprema DI	429,62	487,62	113,50
9	0419	Računalniška oprema DI	656,41	656,41	100,00
10	0509	Popravek vrednosti opreme	-8.455,21	-10.344,37	122,34
11	0513	Popravek vred. druge opreme DI	-429,62	-487,62	113,50
12	0519	Popravek vred. računal. opreme DI	-656,41	-656,41	100,00
13	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	18.064,08	18.064,08	100,00
14	0850	Dolgoročni krediti za stan.-kupnine	8.525,72	4.029,01	47,26
15	1100	Denarna sredstva na računih	13.437,76	23.956,86	178,28
16	1200	Terjatve do kupcev v državi	10.008,39	3.527,25	35,24
17	1300	Kratkoročno dani predujmi	82,81	82,81	0,00
18	1410	Kratkoročne terjatve do občine	6.376,57	8.233,78	129,13
19	1420	Kratkoročne terj. do posrednih uporab. proračuna	1.121,83	0,00	0,00
20	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarov.	8,64	8,64	100,00
21	1759	Druge terjatve	10,46	10,46	100,00
22	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	38.331,98	21.596,83	56,34
23	1810	Neplačani računi - investicij. odhodki	30.297,54	2.470,58	8,15
		Skupaj sredstva	6.725.892,95	6.320.629,66	93,97

Nepremičnine so na dan 31.12.2011 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 6.137.450,25 EUR.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2011:

- Socialna stanovanja v višini 8.063.619,09 EUR nabavne vrednosti in v višini 4.786.024,42 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.242.263,87 EUR nabavne vrednosti in v višini 1.655.560,01 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 141.769,20 EUR nabavne vrednosti in v višini 76.690,65 EUR popravka vrednosti in
- Začasna bivalna enota v višini 254.175,03 EUR nabavne vrednosti in v višini 52.875,03 EUR popravka vrednosti
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 115,14 EUR popravka vrednosti.

Oprema je na dan 31.12.2011 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 6.061,54 in od tega je nabavna vrednost v višini 17.549,964 EUR, ter popravek vrednosti v višini 11.488,40 EUR.

Dolgoročno dana posojila so na dan 31.12.2011 izkazana v višini 18.064,08 EUR iz naslova terjatev za stanovanjske kredite.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so na dan 31.12.2011 izkazane v višini 4.029,01 EUR iz naslova dolgoročno danih stanovanjskih posojil, danih za odkupe stanovanj po stanovanjskem zakonu.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2011 v višini 3.527,25 EUR. Izterjava dolga je bila v letu 2011 uspešna, saj se je naša terjatev glede na leto prej zmanjšala za 6.481,14 EUR.

4.2. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2010	31.12.2011	%
1	210	Obveznosti za čiste plače	3.899,29	3.435,86	88,12
2	211	Obveznost za boleznine	300,40	0,00	0,00
3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestil	2.401,58	2.060,75	85,81
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	680,45	749,27	110,11
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	375,38	373,49	99,50
6	2200	Dobavitelji v državi	49.139,31	17.356,89	35,32
7	2340	Druge kratkoročne obveznosti	11.712,35	0,00	0,00
8	2400	Kratk.obv.do nepored.upor.pror. države	38,85	12,27	31,58
9	2420	Kratk.obv.do neposr.upor.prorač. države	90,55	78,88	87,11
10	2810	Neplačani davčni prihodki	10.254,31	3.740,85	36,48
11	2840	Neplačani prihodki	7.461,13	8.228,83	0,00
12	9000	Splošni sklad	5.143.902,50	4.880.666,46	94,88
13	9009	Presežek prihod. nad odhodki (samo uprava)	1.078,06	372,97	34,60
14	9009	Presežek prihod. nad odhodki (namen. prem)	12.244,32	23.477,15	0,00
15	9200	Splošni sklad za stanov. kredite-kupnine	8.525,72	4.029,01	47,26
16	9600	Dolgoročni krediti	1.473.788,75	1.376.046,98	93,37
		Skupaj viri sredstev	6.725.892,95	6.320.629,66	93,97

Razkritje pomembnejših postavk:

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2011 izkazane v višini 1.376.046,98 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prihodkov nad odhodki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 23.477,15 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 372,97 EUR.

Pripravil:

Oddelek za proračun in finance

Mestne občine Murska Sobota