



**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 2013

V Murski Soboti, februar 2014

Št. Zadeve: 410-0012/2014-200

U V O D

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad) za leto 2013, je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2013. Glede na Finančni načrt za leto 2013 in Rebalans finančnega načrta za leta 2013 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2013:

- Sprejeli smo Odlok o spremembi Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada, zaradi neskladja 29. člena Odloka z Zakonom o Javnih skladih.
- Na novo so bili imenovani člani Nadzornega sveta javnega sklada, zaradi izteka mandata.
- Z izvajalci večjih in manjših vzdrževalnih del v stanovanjih, smo sklenili 8 okvirnih pogodb po predhodnem zbiranju ponudb po Zakonu o javnih naročilih. Sprejeli smo novo Navodilo za oddajo javnih naročil za katere ni potrebna objava na portalu.
- Sprejeli smo Načrt promocije zdravja in izvajanje aktivnosti v zvezi z zdravjem. Udeležili smo se sajenja dreves ob Tišinski ulici v tednu mobilnosti. Organizirali smo pohod zaposlenih na javnem skladu po poti vinotočev – nordijska hoja. Pomagali smo tudi obirati grozdje v vinogradu na Suhem vrhu.
- Izdali smo tri Odločbe za letni dopust. Izplačali dva regresa za letni dopust.
- Opravili smo Javni natečaj za zasedbo položaja direktor javnega sklada.
- Opravili smo zbiranje ponudb (3) za Požarno zavarovanje vseh naših stanovanj in pripadajočih skupnih delov.
- Opravili smo zbiranje ponudb za gradbena dela (vetrolov, kolesarnica in smetarnik) na naslovu Cankarjeva 74 in izbrali najcenejšega ponudnika del.
- Opravili smo Zbiranje ponudb za vhodna vrata na večstanovanjski stavbi na naslovu Stara 9, ki bodo gibalno ovirani osebi omogočila neoviran vstop v stavbo. Izbrali smo najcenejšega ponudnika in oddali delo. Dela bodo dokončana v letu 2014.
- Prejeli smo tri prošnje za zaposlitev na javnem skladu in eno prošnjo za opravljanje delovne prakse.
- V letu 2013 je bil objavljen Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 18.03.2013 do 05.04.2013. Na razpis je prispelo 67 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja. En prosilec je naknadno podal izjavo, da odstopa od vloge. Ena vloga je bila prepozno vložena. 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 A in prednostne liste B. Na listo A je bilo uvrščenih 11 prosilcev, na listo B pa 8 prosilcev. Od teh, smo na listi A že dodelili stanovanje 9. prosilcem in iz liste B 2. prosilcema. En prosilec je od stanovanja odstopil.

- Konec leta 2012 smo opravili javni razpis za dodelitev službenega stanovanja v najem na naslovu Slovenska ulica 3, enosobno stanovanje. Razpis je trajal od 11.12.2012 do vključno 21.12.2012. Na razpis je prispela ena vloga, ki jo je obravnavala komisija in ugotovila da je

vloga prispela pravočasno in je popolna. Prosilec je izpolnjeval vse razpisane pogoje za dodelitev službenega stanovanja v najem. Glede na to, da je na razpis prispela samo ena vloga, točkovanja ni bilo potrebno opraviti. Prosilcu se je dodelilo razpisano stanovanje januarja 2013.

- 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 javnega sklada po proučitvi utemeljenosti vlog za izredno dodelitev, smo izvedli 3 izredne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas. 12. obstoječim najemnikom izrednih dodelitev in 8. najemnikom neprofitnih stanovanj za določen čas, smo na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Sklenili smo 3 nove pogodbe za določen čas, 14 novih pogodb za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, 5 novih pogodb zaradi zamenjave stanovanja, 1 zaradi spremembe priimka in 2 zaradi spremembe nosilca (po smrti najemnika, izselitve, ločitve).
- V dveh primerih smo prijavi terjatve v zapuščinski postopek.
- Reševali smo 12 vlog za dodelitev stanovanj in bivalnih enot izven razpisa.
- V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
 - o elektro dela: celotna obnova elektroinštalacije v 4 stanovanjih in razna manjša popravila v 33 stanovanjih (zamenjava vtičnic, stikal, domofonov...)
 - o mizarska dela: zamenjava nadstreškov, notranjih in zunanjih vrat v 9 stanovanjih in zamenjava vrat in podbojev v večstanovanjski stavbi na naslovu Cankarjeva 74 v štirih stanovanjih in v kletnih prostorih.
 - o talne obloge: v 13 stanovanjih smo v celoti obnovili talne obloge in zamenjali tople pode v kuhinji in hodniku. Manjša obnovitvena dela smo vršili v 5 stanovanjih.
 - o vodovodne inštalacije: Zamenjava radiatorjev in ventilov v 27 stanovanjih, 6 kompletnih obnov kopalnic, 55 raznih drobnih vodovodarskih popravil.
 - o slikopleskarska dela: Prepleskali smo 18 stanovanj (priprava sten, odstranjevanje tapet...) in v 18 stanovanjih izvršili pleskarska dela v manjšem obsegu.
 - o keramičarska dela: Položitev keramike v 8 kopalnicah in v 13 stanovanjih razna manjša popravila.
 - o okna: Zamenjali smo 21 oken z roletami ali polkni, 3 balkonska vrata, 1 roletu posebej. Izvršili smo 13 popravil v manjšem obsegu.
- Za obnove večjega obsega smo vršili ogled v stanovanjih. Za zamenjavo oken in obnove kopalnic imamo oblikovane čakalne liste prosilcev. Vsako nujno zamenjavo dotrajanih oken, dotrajane elektroinštalacije ali inštalacijskih cevi v kopalnicah, opravimo sproti. Ogledi se opravijo tudi po končanem delu.
- Obravnavali smo 58 elektro pogodb (pogodbe o dostopu do končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije in soglasje za priključitev).
- Povpraševali smo po stanovanjih v lasti države (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Ministrstvo za obrambo), ki so prazna v naši mestni občini. Na ta način smo si pridobili razpolagalno pravico na 4 stanovanjih v letu 2012. V ta stanovanja smo vselili upravičence iz naših prednostnih list, s tem, da se je najemna pogodba sklenila med upravičencem in lastnikom stanovanja (v tem primeru z SSRS).
- Od Ministrstva za notranje zadeve smo dobili ponujeni dve stanovanji (enosobno in dvosobno), za reševanje stanovanjskih potreb za določen čas. Obe stanovanji sta potrebni obnove, ki bi trajala eno leto. Najemnina za neobnovljena stanovanja je občutno višja, kot najemnina, ki bi jo mi zaračunali za ekvivalentna naša stanovanja. Po obnovi, bi Ministrstvo najemnino dvignilo še za 50%. Ker vsi ti pogoji in najem stanovanja za tri leta, niso v skladu z

našo stanovanjsko politiko, smo jih o tem obvestili. Ker niso odstopili od svojih pogojev, smo sodelovanje zavrnilo.

- 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.
- Na travnatem delu okrog večstanovanjske stavbe na naslovu Stara 9, Murska Sobota 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 2012 smo postavili visoko žično ograjo, kot zaščito zelene ograje, ki so jo uničevali, saj so si mimoidoči skozi njo naredili bližnjico po igrišču. V letu 2013 smo namestili pipo v smetarniku. Za potrebe gibalno ovirane osebe smo namestili nad parkirnim prostorom tablo za invalide in uredili klančino zaradi boljšega dostopa iz parkirišča na pločnik in obratno. V letu 2014 bomo izvedli zamenjavo vhodnih vrat.
- 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.). Javni sklad je začel voditi postopke preverjanja upravičenosti najemnikov v letu 2012 in nadaljeval v letu 2013. Dopise za preverjanje upravičenosti smo do sedaj poslali 45 najemnikom, od tega smo dobili vrnjenih 42 vlog. Vse dospele vloge še niso popolne, ker za najemnike, kateri so solastniki ali lastniki raznih nepremičnin, čakamo še podatke iz uradne evidence Geodetske uprave.
- Za obnovo stanovanjske hiše na naslovu Cankarjeva 74, ki je namenjena Bivalni skupnosti za mamice žrtve nasilja in 4 neprofitnih stanovanj namenjenih za večje družine, smo v letu 2011, 2012 in v letu 2013, 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 vseh etažah, zamenjali okna (skupaj 20 oken), pripravili stene pred pleskanjem, opravili prvi oplesk, zamenjali 4 vhodna vrata v stanovanje in vhodna vrata v stanovanjsko hišo, opravili groba elektroinštalacijska dela na hodnikih in v vstopu v stanovanje, napeljavo za domofone, v stanovanjih so izvedena vodoinštalaterska dela v kopalnicah, položena je keramika in sanitarna oprema, dokončana so dela zagraditve stropov z mavčnimi ometi (KNAUF SISTEMI) v stanovanjih, napeljava elektroinštalacij v stanovanjih, izvedena je inštalacija centralne kurjave v vseh stanovanjih., talne obloge v vseh stanovanjih. Uredili smo kanalizacijo, vodovod in odvodnjavanje na dvorišču. Čakajo pa nas še večja obnovitvena dela na fasadi, dvorišču (vetrolov pred vhodom v stavbo, kolesarnica in smetarnik, parkirni prostori, dovoz, ograja in okolica) in finalno pleskanje vseh stanovanj ter skupnih prostorov v stavbi.
- 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 2013 smo 1 najemniku poslali opomin pred tožbo na izpraznitev. Prejeli smo 6 vlog za odlog plačila oziroma za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, 2 za odpis dolga in 2 za obročno odplačilo in 2 vloge za odlog

izpraznitve iz stanovanja. 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 premočnin.
- 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 ter subvencijo najemnine, v primeru neplačevanja. Sodelujemo 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.
- 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.
- Mestna občina Murska Sobota je občina prijazna invalidom, tako tudi na javnem skladu skrbimo za rešitev problemov s katerimi se srečujejo naši najemniki, ki so invalidi. Na Razlagovi ulici in Stari ulici 9, smo postavili tablo za invalide, ki omogoča bolj pregledno in varno parkiranje na parkirišču pred stavbo. V sodelovanju z Upravnikom in Mestno občino, smo se dogovarjali o pravilni velikosti parkirišč za invalide in o ponovnem zarisanju vseh parkirnih prostorov.

1. Prihodki (Namensko premoženje)

V letu 2013 smo, ustvarili 697.561,36 EUR prihodkov Namenskega premoženja, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 696.009,21 EUR in transferni prihodki 1.552,15 EUR.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti prihodki od obresti v znesku 208,30 EUR, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore, prihodki od najemnin za stanovanja) v znesku 498.281,74 EUR, prihodki od prodaje zgradb v znesku 164.230,00 EUR, prejeta sredstva iz občinskih proračunov za investicije v znesku 30.000,00 EUR in drugi nedavčni prihodki v znesku 3.289,17 EUR, kar znaša skupaj 696.009,21 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 kupnino za dve prodani stanovanji.
- ✚ Prihodki iz občinskih proračunov za investicije, je znesek dotacije, ki smo ga namenili k znesku za nakup stanovanja za rešitev problema družini z gibalno oviranim otrokom.
- ✚ 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 2013	Realizacija 2013	Plan 2014
1	2	3	4	5
7102	Prihodki od obresti	200,00	208,30	200,00
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	16.500,00	18.198,30	16.500,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	7.880,00	3.289,17	4.000,00
7141-01	Transferni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	505.000,00	480.083,44	485.000,00
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	100.000,00	164.230,00	1.071.800,00
7401-01	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov za inv.	40.000,00	30.000,00	10.000,00
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	669.580,00	696.009,21	1.587.500,00

1.1.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen leta 2013 v Soboških novinah, je bilo izdanih 19 pozitivnih Odločb o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in sicer za listo A 11 Odločb in za listo B 8 Odločb, kot je bilo predpisano v razpisu. Upravičenci do neprofitnih stanovanj so se uvrstili na prednostni 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 se oddajajo na podlagi Javnega razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem, ko se službeno stanovanje izprazni. V letu 2012 smo prekategorižirali dve službeni stanovanji v neprofitna, ker sta se dve najemnici službenih stanovanj prijavili na javni razpis in dobili pravico do neprofitnega stanovanja za nedoločen čas. Objavili smo razpis za oddajo službenega stanovanja v najem. Stanovanje smo dodelili prosilcu januarja 2013, ki se je prijavil na razpis in izpolnjeval vse pogoje. Ko se bo pojavila potreba po najemu službenega stanovanja, bomo prekategorižirali prazno neprofitno stanovanje primerne velikosti nazaj v službeno.

Zamenjave stanovanj

V letu 2013 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 stroškov 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 2013 smo prejeli 13 vlog za zamenjavo stanovanja, katere smo uvrstili na čakalno listo in jim bodo dodeljena stanovanja, ko se bo primerno stanovanje izpraznilo.

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

- *V letu 2013 je bilo sklenjenih 50 Aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 16 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 2013 objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se morajo prijaviti za pridobitev pravice najema stanovanja za nedoločen čas.*
- *Sklenili smo tudi 1 Notarsko pogodbo, ki je direktno izvršljiva in 2 Aneksa 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 je potrebno pridobiti vse potrebne priloge po uradni dolžnosti, v kolikor jih prosilci ne priložijo.*
- *Izdani sta bili 2 potrdili o vpisu v register Upravnikov.*
- *Prejeli smo 57 vlog za vzdrževalna dela v stanovanju in 4 vloge za soglasja za izvedbo del v stanovanju. Nujno potrebna dela smo izvedli takoj, ostale pa uvrstili na listo čakajočih popravil.*

- *Obravnavali smo 10 prijav zaradi nevdržnih 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.**
- *Vloženih je bilo 7 ponudb za prodajo in odkup stanovanja, 12 prošenj za najem stanovanja izven razpisa in izrednih dodelitev. Vse vloge za izredne dodelitve obravnavamo na sejah Nadzornega svet. Ostale pa obveščamo, kdaj bo Javni razpis na katerega se morajo prijaviti.*
 - *Izdali smo 4 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 6 prošenj za prenehanje najemnega razmerja. Stanovanja smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.*
 - *Prispelo je 125 Odločb za subvencijo najemnine za neprofitna stanovanja in 48 Odločb za subvencijo za 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. Sproti posredujemo podatke CSD (število točk v stanovanju, % najemnine in znesek najemnine). Sestavili smo tudi sezname za Mestno občino Murska Sobota, ki so podlaga za izplačilo subvencij za najemnine.*
 - *Reševali smo 2 pritožbi stanovalcev večstanovanjskih stavb zaradi kršitve hišnega reda v stavbi in neprimerne obnašanja najemnikov. Pri tem sodelujemo z CSD, Upravnikom stavbe in Inšpekcijsko službo.*
 - *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 2013 so bile vložene 3 nove tožbe za izpraznitev stanovanja, 13 izvršilnih predlogov, 4 izdane izvršbe, 2 izdani sodbi in 3. izseljeni najemniki zaradi neplačevanje 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 poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se ta prisilno izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplačilu dolga ustavi. Z najemnikom sklenemo notarsko pogodbo, ki je direktno izvršljiva.

1.2. Kapitalski prihodki

V letu 2013 so bili kapitalni prihodki realizirani v znesku 164.230,00 EUR. 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.

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2013	Realizacija 2013	Plan 2014
1	2	3	4	6
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	100.000,00	164.230,00	1.071.800,00

Prihodke za 2013 smo planirali v znesku 100.000,00 EUR, kar predstavlja odkupno ceno stanovanja, za katero smo prejeli prošnjo za odkup. Konec leta 2013 smo prejeli še eno prošnjo za odkup stanovanja v znesku 71.800,00 EUR. Tako smo ta znesek planirali kot prihodek v letu 2014, saj je rok za plačilo kupnine 30 dni. Kupec je kupnino plačal takoj ob podpisu.

1.3. Transforni prihodki

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2013	Realizacija 2013	Plan 2014
1	2	3	4	6
7401-01	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov za investicije	40.000,00	30.000,00	10.000,00

Transforni prihodki v znesku 40.000,00 EUR so namenjeni za nakup stanovanja in zamenjavo vhodnih vrat v večstanovjski stavbi, zaradi reševanja dostopa v stavbo gibalno ovirani osebi. Konec leta 2013 smo začeli z zbiranjem ponudb. Dela bodo dokončana v letu 2014, za kar smo v Planu za leto 2014 namenili 10.000,00 EUR.

1.4. Prodaja stanovanj po določenih stanovanjskega zakona

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2013	Realizacija 2013	Plan 2014
1	2	3	4	6
7500-00	Prejeta vračila stan. kreditov- kupnine	2.450,00	1.552,15	1.800,00
75	Skupaj prihodki – rač. finan. ter.	2.450,00	1.552,15	1.800,00

V letu 2013 je bilo realiziranih 1.552,15 EUR prihodkov od kupnin za stanovanja, ki so bila prodana po »Jazbinškovem zakonu«.

2. Prihodki (Sredstva za delo javnega sklada)

Skupni Prihodki v letu 2013 znašajo 90.402,13 EUR. Od tega smo v letu 2013 ustvarili:

- + 1,12 EUR prihodkov iz obresti iz kratkoročnih depozitov in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.
- + Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 90.401,01 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 mobilne telefonije, ... Stroški za investicije so stroški za programsko opremo, telefone, računalnike in pripadajočo opremo.

3. Odhodki (Namensko premoženje)

V letu 2013 smo porabili sredstva za vzdrževanje vrednosti stanovanjskega fonda in stroške povezane s stanovanjem v višini 626.147,26 EUR.

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (14.544,97 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 (210.634,17 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).
- 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...).

Najem programske računalniške opreme (1.512,80 EUR)

Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (90.816,37 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 2013 plačali 68.357,37 EUR.
- Drugi operativni odhodki (davek na nepremičnine ob prodaji, plačilo stroškov komunalnih storitev – subsidiarna odgovornost).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (33.623,68 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 (465,84 EUR)

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 7/93, 48/94, 38/10 – ZUKN, 9/11) 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. Znesek je vsako leto manjši, zaradi dokončnih odplačil kreditov za stanovanja.

Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov (83.723,00 EUR)

V letu 2013 smo kupili dve stanovanji ; enosobno in dvoinsobno (reševanje stanovanjskega problema gibalno oviranemu otroku).

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (42.100,79 EUR)

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

Investicijsko vzdrževanje in obnove (41.840,98 EUR)

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

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (106.757,78 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

4. Odhodki (Sredstva za delo)

V letu 2013 smo porabili sredstva v višini 90.393.53 EUR.

Tekoči odhodki (77.592,22 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 (4.992,81 EUR)

Sem spadajo naslednji stroški:

- pisarniški material ,
- časopisi, revije in strokovna literatura,
- stroški revizije (na vsakih 5 let)
- stroški reprezentance.

Drobni inventar do 1 leta (99,00 EUR)

Polnilec za telefon, koši za smeti za ločevanje odpadkov.

Stroški telefona (1.597,67 EUR)

Naročnina za telefon za tri zaposlene.

Dnevnice za službena potovanja v državi (224,38 EUR)

Sem spadajo:

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

Tekoče vzdrževanje (1.354,55 EUR)

Sem spadajo:

- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme (Hakl),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab),
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3Lan).

Najem programske računalniške opreme (75,30 EUR)

Antivirusni programi.

Drugi operativni odhodki (3.714,05 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 (743,55 EUR)

- nakup in montaža videofonov v pisarnah in na glavnem vhodu v stavbo Trg zmage 1.

5. Seje Nadzornega sveta

V letu 2013 so se člani Nadzornega sveta sestali sedem krat. Za seje smo pripravili vabila, gradiva in zapisnike za člane.

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 2012 nadaljevali s postopki za vpis etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča v dveh primerih.

7. Poročanje v evidenco trga nepremičnin

Za namen obračuna davka na nepremičnine, so dolžni :

- najemodajalci, lastniki stavb in delov stavbe, ki se dajejo v najem;
- Upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, ki se dajejo v najem;
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov, ki se dajejo v najem,

Vnesti vse podatke o najemnih pogodbah v aplikacijo ETN (na Geodetski upravi) do 15.03.2014.

Na osnovi teh podatkov bo obračunan davek po stopnji 0,15 za vsako stanovanje.

Stališče Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota o ustreznosti Poslovnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota za leto 2013

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota je dne 27.3.2014 na svoji 2. 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 2013.

Predsednik Nadzornega sveta:

Ivan Obal univ.dipl.ekon.