



**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 2014

V Murski Soboti, februar 2015

Št. Zadeve: 410-0035/2015-200

UVOD

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad) za leto 2014, je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2014. Glede na Finančni načrt za leto 2014 in Rebalans finančnega načrta za leta 2014 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2014:

- Na novo so bili imenovani člani Nadzornega sveta javnega sklada, zaradi izteka mandata.
- Z izvajalci večjih in manjših vzdrževalnih del v stanovanjih, smo sklenili 7 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.
- Izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja. Udeležili smo se kolesarjenja na Evropskem tednu mobilnosti 22. septembra do Pušče in nazaj. Udeležili smo se vaških iger v KS Krog v sklopu Soboških dni.
- Izdali smo štiri Odločbe za letni dopust. Izplačali štiri regrese za letni dopust, eno jubilejno nagrado in $\frac{3}{4}$ plačnega nesorazmerja.
- Opravili smo zbiranje ponudb (3) za Požarno zavarovanje vseh naših stanovanj in pripadajočih skupnih delov.
- Opravili smo zbiranje ponudb za: fasado, za zunanjo ureditev in komunalne vode, dozidavo funkcionalnih prostorov – smetarnik, kolesarnica in vetrolov, za kleparska dela, za zidarska in tesarska dela ter gradbena dela na naslovu Cankarjeva 74 in izbrali najcenejšega ponudnika del. Izvedenih je bilo skupno 35 aktivnosti.
- 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 so bila dokončana v letu 2014.
- Prejeli smo tri prošnje za zaposlitev na javnem skladu in tri prošnje za opravljanje delovne prakse.
- V letu 2014 je bil objavljen Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 18.04.2014 do 16.05.2014. Na razpis je prispelo 83 vlog za dodelitev neprofitnega stanovanja. En prosilec je naknadno podal izjavo, da odstopa od vloge. Dve vlogi sta bili zavrženi, ker jih prosilci niso dopolnili. Strokovna služba je vloge pregledala, zaprosila dopolnitve, na podlagi Uredbe o pridobivanju in posredovanju podatkov med organi javne uprave za potrebe upravnih postopkov (Uradni list RS 38/02, 129/03 in 20/05) in sicer:
 - o podatke o lastništvu nepremičnin in vrednost nepremičnin (GU)
 - o posredovanje podatkov iz Uradnih evidenc Upravne enote : podatki o državljanstvu, o lastništvu osebnih vozil, o stalnem bivališču, skupni delovni dobi bivanja v MOMS.
 - o dokazila o dokončani strokovni izobrazbi za prosilca in družinske člane prosilca, pogodbo o zaposlitvi prosilca, najemno pogodbo za stanovanje,
 - o podatki o prejemkih (ZPIZ) in CSD.

Komisija je prejete vloge pregledala, točkovala in predlagala vrstni red prednostne liste A in prednostne liste B. Na listo A je bilo uvrščenih 15 prosilcev, na listo B pa 8 prosilcev. Od teh, smo na listi A že dodelili stanovanja 7. prosilcem in iz liste B 2.

prosilcema. Dva prosilca na listi A sta od stanovanja odstopila, trije prosilci bodo počakali stanovanje na Cankarjevi 74..

- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 81/11) po proučitvi utemeljenosti vlog za izredno dodelitev, smo izvedli 2. izredni dodelitvi neprofitnih stanovanj za določen čas.
- 18. obstoječim najemnikom izrednih dodelitev in 4. najemnikom neprofitnih stanovanj za določen čas, smo na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Sklenili smo 2 novi pogodbi za izredno dodelitev, 18 novih pogodb za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, 8 novih pogodb zaradi zamenjave stanovanja, 3 zaradi spremembe priimka in 1 zaradi spremembe nosilca (po smrti najemnika, izselitve, ločitve), 1 zaradi spremembe najemne pogodbe iz določenega v nedoločen čas in 1 zaradi spremembe kvadrature po točkovanju stanovanja.
- V enem primeru smo prijavi terjatve v zapuščinski postopek.
- Reševali smo 10 vlog za dodelitev stanovanj in bivalnih enot izven razpisa.
- V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
 - o elektro dela: zamenjava domofona v 6 stanovanjih, razna popravila, obnova elektroinštalacije, popravilo zvonca, vtičnic, ventilatorjev v vrednosti do 500 EUR v 30 stanovanjih. V dveh stanovanjih smo opravili dela nad 500 EUR – montaža električnih radiatorjev;
 - o mizarska dela: zamenjali smo 9 vhodnih vrat, 4 notranja vrata v stanovanjih, posamična notranja vrata 2 kom, izdelava 1 nadstreška, zamenjava 3. ključavnice, 4. PTT vrat, popravili 63 vrat, zatesnili 5 oken, popravili 26 oken, zamenjali tečaje, ogledala, podboje, roletno in nadstrešek;
 - o talne obloge: v 2 stanovanjih smo v celoti obnovili talne obloge in zamenjali tople pode v kuhinji in hodniku (vrednost nad 1.500 EUR). Manjša obnovitvena dela od 500 – 1.500 EUR) smo vršili v 10 stanovanjih – zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketa, toplega poda, letvic, laminata. Popravila v vrednosti do 500 EUR smo opravili v 13 stanovanjih.
 - o vodovodne inštalacije: popravilo ventilov in radiatorjev v 33 primerih; popravilo odtoka v 36 primerih; popravilo bideja in umivalnika v 15 primerih; 2 krat montaža pipe; in 1 krat preverjanje zatekanja. Opravili smo 3 montaže grelnih teles, umivalnika in tuš kabine v vrednosti od 500-1.500 EUR ter 6 obnov kopalnice v vrednosti nad 1.500 EUR.
 - o slikopleskarska dela: prepleskali smo 19 stanovanj (priprava sten, odstranjevanje tapet...) in v 35 stanovanjih izvršili pleskarska dela v manjšem obsegu do 500 EUR – popravilo stropov in sten po zamakanju, sanacija plesni, saniranje razpok v stanovanju in kletnih prostorih.
 - o keramičarska dela: položitev keramike v 7 kopalnicah in v 12 stanovanjih razna manjša popravila.
 - o okna: zamenjali smo okna v 13 stanovanjih, 1 balkonska vrata, 3 polkna posebej in v 1 celotnem stanovanju, montaža vhodnih vrat, balkonskih vrat, zamenjava posamično 8 oken. Izvršili smo 13 popravil v manjšem obsegu.
- Za obnove večjega obsega smo vršili ogleda v stanovanjih. Za zamenjavo oken in obnove kopalnic imamo oblikovane čakalne liste prosilcev. Vsako nujno zamenjavo dotrajanih oken, dotrajane elektroinštalacije ali inštalacijskih cevi v kopalnicah, opravimo sproti. Ogledi se opravijo tudi po končanem delu.

- Obravnavali smo 43 elektro pogodb (pogodbe o dostopu do končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije in soglasje za priključitev).
- 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. V letu 2012 smo si pridobili razpolagalno pravico na 4 stanovanjih v lasti države, v katera smo vselili upravičence iz naših prednostnih list, s tem, da se je najemna pogodba sklenila med upravičencem in lastnikom stanovanja.
- 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 večstanovanjski stavbi na naslovu Stara ul. 9, smo za potrebe gibalno ovirane osebe namestili nad parkirnim prostorom tablo za invalide in uredili klančino zaradi boljšega dostopa iz parkirišča na pločnik in obratno. Obstoječa vhodna vrata, ki so ovirala dostop osebi na vozičku, smo zamenjali z novimi, ki se odpirajo avtomatsko. Stara vrata smo vgradili v večstanovanjski stavbi na naslovu Trg zmage 4, saj so bila še zelo očuvana.
- 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. Dopise za preverjanje upravičenosti smo do sedaj poslali 45 najemnikom, od tega smo dobili vrnjenih 42 vlog.
- 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, 2013 in v letu 2014, 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, napeljavo elektroinštalacij v stanovanjih, izvedena je inštalacija centralne kurjave v vseh stanovanjih., talne obloge v vseh stanovanjih. Uredili smo kanalizacijo, vodovod in odvodnjavanje na dvorišču, uredili fasado, vetrolov pred vhodom v stavbo, kolesarnico in smetarnik. V dokončanju je okolica z ograjo in parkirnimi prostori in finalno pleskanje vseh stanovanj ter skupnih prostorov v stavbi. Predvidevamo, da bodo dela dokončana v marcu 2015, ko bomo stanovanja predali upravičencem čakajočim na listi.

- Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnica. Udeležujemo se tudi obravnave pred sodiščem. V letu 2014 smo 6 najemnikom poslali opomin pred tožbo na izpraznitev. Vložili smo 2 novi tožbi na izpraznitev, opravili 1 deložacijo, izdali 3 sodbe in 1 izvršbo. Prejeli smo 8 vlog za odlog plačila oziroma za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, 2. za odlog izvršbe in 3 vloge za odpis obresti. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili.
- Upravnika Komunala in Fisa, izdajata položnice za plačilo najemnine za naše najemnike in vršita tudi izterjavo. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin.
- V primeru izpraznitve stanovanj zaradi neplačevanja, vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja, poskrbimo tudi za odvoz pohištva in drugih stvari, ki ostanejo v stanovanju, na odpad.
- S Centrom za socialno delo sodelujemo pri iskanju rešitev brezdomnim osebam in družinam v stiski. Udeležujemo se 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 2014 smo, ustvarili 591.667,94 EUR prihodkov Namenskega premoženja, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 591.622,97 EUR in transferni prihodki 44,97 EUR.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti prihodki od obresti v znesku 96,28 EUR, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore, prihodki od najemnin za stanovanja) v znesku 531.843,45 EUR, prihodki od prodaje zgradb v znesku 48.560,00 EUR, prejeta sredstva iz občinskih proračunov za investicije v znesku 9.086,23 EUR in drugi nedavčni prihodki v znesku 2.037,01 EUR, kar znaša skupaj 591.622,97 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 eno prodano stanovanje.
- ✚ Prihodki iz občinskih proračunov za investicije, je znesek dotacije, ki smo ga namenili za zamenjavo vhodnih vrat v večstanovanjski stavbi na naslovu Stara ul.9, za namen boljšega dostopa gibalno oviranih oseb.
- ✚ 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 2014	Realizacija 2014	Plan 2015
1	2	3	4	5
7102	Prihodki od obresti	200,00	96,28	100,00
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	16.500,00	15.460,10	16.500,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	4.000,00	2.037,01	3.000,00
7141-01	Transferni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	485.000,00	516.383,35	485.000,00
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	1.071.800,00	48.560,00	60.000,00
7401-01	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov za inv.	10.000,00	9.086,23	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	1.587.500,00	591.622,97	564.600,00

1.1.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je trajal od 18.04.2014 do 16.05.2014, je bilo izdanih 23 pozitivnih Odločb o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in sicer za listo A 15 Odločb in za listo B 8 Odločb. 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 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. V letu 2012 smo prekategorizirali 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 prekategorizirali prazno neprofitno stanovanje primerne velikosti nazaj v službeno.

Zamenjave stanovanj

V letu 2014 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, dotodanje 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 2014 smo prejeli 7 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 2014 je bilo sklenjenih 46 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 in najemnikom, ki so stanovanja pridobili na podlagi javnega poziva. Te najemnike smo obvestili, da bo v aprilu 2014 objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se morajo prijaviti za pridobitev pravice najema stanovanja za nedoločen čas.
- V letu 2014 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 vse potrebne priloge po uradni dolžnosti, v kolikor jih prosilci ne priložijo.
- Izdanih je bilo 6 odločb o vpisu večstanovanjske stavbe.
- Prejeli smo 58 vlog za vzdrževalna dela v stanovanju. Nujno potrebna dela smo izvedli takoj, ostale pa uvrstili na listo čakajočih popravil.
- Obravnavali smo 8 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 47 ponudb za prodajo in odkup stanovanja, 10 prošenj za najem stanovanja izven razpisa in 10 prošenj za izredno dodelitev. Vse vloge za izredne dodelitve damo v pregled in potrditev članom Nadzornega sveta na rednih sejah. Ostale pa obveščamo, kdaj bo Javni razpis na katerega se morajo prijaviti.
- Prejeli smo 10 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 1 prošnjo za prenehanje najemnega razmerja. Stanovanje smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.
- Prispelo je 177 Odločb za subvencijo najemnine za neprofitna stanovanja in 49 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 za subvencije in posredujemo podatke CSD (število točk v stanovanju, % najemnine in znesek najemnine). Sestavljamo tudi sezname za Mestno občino Murska Sobota, ki so podlaga za izplačilo subvencij za najemnine.

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

1.1.3 Tožbe in izvršbe na stanovanja

V letu 2014 sta bili vloženi 2 novi tožbi za izpraznitev stanovanja, 3 izdane sodbe, 1 izdana izvršba, in 1 izseljeni najemnik zaradi neplačevanje najemnine in pripadajočih stroškov.

Število tožb je v primerjavi s prejšnjimi leti v istem obsegu, 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. Nekatero deložacije se odložijo zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov, ali zaradi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev.

Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se ne zaključi dokler stranka ne 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 2014 so bili kapitalski prihodki realizirani v znesku 48.560,00 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, strokovna služba javnega sklada pripravi prodajno pogodbo, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestimo pristojne organe.

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2014	Realizacija 2014	Plan 2015
1	2	3	4	5
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	1.071.800,00	48.560,00	60.000,00

Prihodke za 2014 smo planirali v znesku 1.071.800,00 EUR, kar predstavlja odkupno ceno za približno 25 stanovanj. Strategija vodstva Mestne občine je vključevala prodajo teh stanovanj za odplačilo kredita, ki ga ima najetega javni sklad. S tem bi razbremenili kreditno obveznost Mestne občine. Prejeli smo 43 prošenj za odkup stanovanj, vendar smo realizirali samo eno.

Najemniki, ki imajo pravico do odkupa neprofitnega stanovanja, zaradi trenutne finančne situacije v državi, se za odkup ne odločajo.

1.3. Transforni prihodki

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2014	Realizacija 2014	Plan 2015
1	2	3	4	5
7401-01	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov za investicije	10.000,00	9.086,23	-

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

1.4. Prodaja stanovanj po določilih stanovanjskega zakona

Konto	Naziv prihodka	Rebalans plana 2014	Realizacija 2014	Plan 2015
1	2	3	4	5
7500-00	Prejeta vračila stan. kreditov- kupnine	1.800,00	44,97	-
75	Skupaj prihodki - rač. finan. ter.	1.800,00	44,97	-

V letu 2014 je bilo realiziranih 44,97 EUR prihodkov od kupnin za stanovanja, ki so bila prodana po »Jazbinškovem zakonu«. V letu 2015 več nismo planirali sredstev, saj so kupnine za stanovanja že v celoti odplačane.

2. Prihodki (Sredstva za delo javnega sklada)

Skupni Prihodki v letu 2014 znašajo 89.808,13 EUR. Od tega smo v letu 2014 ustvarili:

- ✚ 10,34 EUR drugih nedavčnih prihodkov.
- ✚ 3.238,25 EUR prihodkov za plače javnega delavca (ZZZS)
- ✚ Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 86.559,54 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 mobilnih storitev, ... Stroški za investicije so stroški za programsko opremo, telefone, računalnike in pripadajočo opremo.

3. Odhodki (Namensko premoženje)

V letu 2014 smo porabili sredstva za vzdrževanje vrednosti stanovanjskega fonda in stroške povezane s stanovanji v višini 555.925,66 EUR.

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (10.441,64 EUR)

V to skupino spadajo:

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

Stroški so nastali pri obnovi praznih stanovanj in stanovanjske hiše.

Tekoče vzdrževanje (218.664,62 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 (93.216,29 EUR)

Sem spadajo:

- Plačila avtorskih honorarjev (točkovanje stanovanj po obnovi zaradi povečanja kvadrature)
- Sodni stroški, storitve odvetnikov, notarjev in drugo (tožbe, izterjave, izselitve, rubeži, izvršitve, vknjižbe lastninske pravice..)
- Stroški upravljanja (V skladu s 118. členom Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev v višini 0,03% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikoma Komunala in Fisa v letu 2014 plačali 68.440,66 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 poravnavali obročno).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (30.960,00 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.

Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov (80.700,00 EUR)

V letu 2014 smo kupili stanovanjsko hišo, ki jo bomo namenili za bivalno skupnost za starejše občane.

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (47.070,83 EUR)

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

Investicijsko vzdrževanje in obnove (71.291,92 EUR)

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

Investicijska dokumentacija in nadzori (1.880,00 EUR)

Izdelava projektne dokumentacije za zunanjo ureditev stanovanjske stavbe.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (109.669,03 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

4. Odhodki (Sredstva za delo)

V letu 2014 smo porabili sredstva v višini 88.838,23 EUR.

Tekoči odhodki (76.414,74 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

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

Pisarniški in splošni material in storitve (1.481,45 EUR)

Sem spadajo naslednji stroški:

- pisarniški material,
- časopisi, revije in strokovna literatura,
- stroški revizije (na vsakih 5 let)
- stroški reprezentance- v letu 2014 revizije ni bilo.

Drobni inventar do 1 leta (52,49 EUR)

Izdelava rezervnih ključev in nakup ključavnice za kolo.

Stroški telefona (1.696,26 EUR)

Naročnina za telefon za tri zaposlene.

Dnevnice za službena potovanja v državi (161,24 EUR)

Sem spadajo:

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

Tekoče vzdrževanje (1.128,06 EUR)

Sem spadajo:

- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme (Hakl – 458,28 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab – 669,78 EUR),
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3Lan – 0 EUR).

Najem programske računalniške opreme (76,56 EUR)

Antivirusni programi.

Drugi operativni odhodki (3.345,24 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 (4.482,19 EUR)

- Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje (284,26 EUR),
- Nakup licenčne programske opreme (program »stanovanja« 3.992,82 EUR, ki ga bomo nadgrajevali v naslednjem letu),
- Nakup mestnega kolesa (205,11 EUR).

5. Seje Nadzornega sveta

V letu 2014 so se člani Nadzornega sveta sestali pet 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 2014 nadaljevali s postopki za vpis etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča v dveh primerih.

Stališče Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota o ustreznosti Poslovnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota za leto 2014

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota je dne 06.03.2015 na svoji 6. 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 2014.

Predsednik Nadzornega sveta:

Ivan Obal univ.dipl.ekon.

Direktorica

Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Murska Sobota

Gaby FLISAR univ.dipl.ekon.

Številka: 410-0035/2015-1(200)

Datum: januar,2015