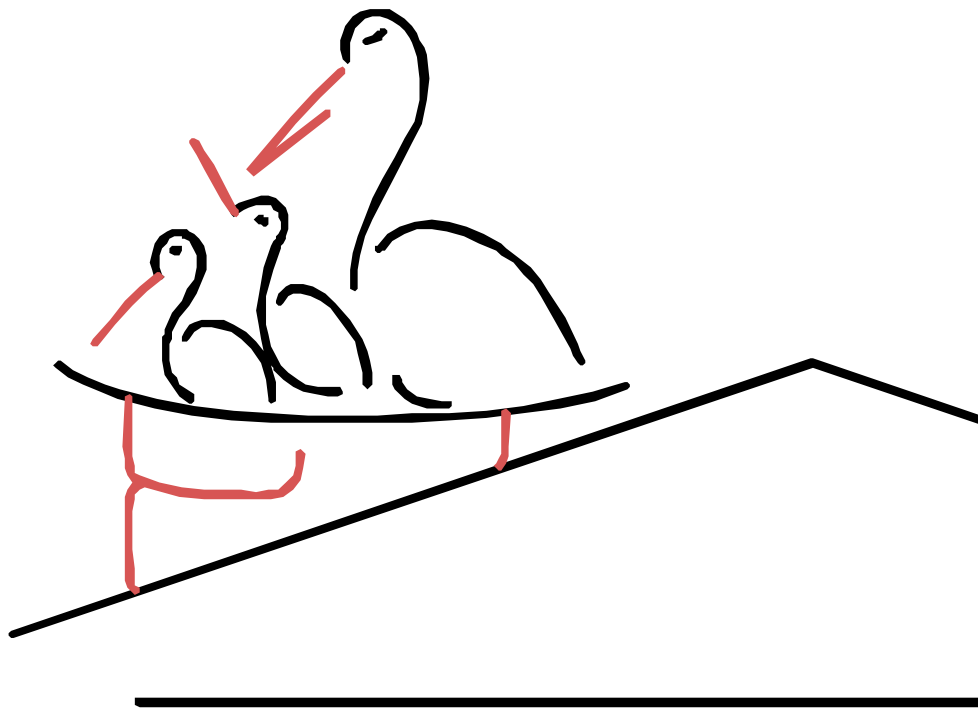


JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA
TRG ZMAGE 1
9000 MURSKA SOBOTA

POROČILO O DELU ZA LETO 2021



KAZALO VSEBINE

Vsebina

KAZALO VSEBINE.....	2
OSNOVNI PODATKI.....	1
ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA.....	2
JAVNI RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA ...	8
neprofitna najemnina.....	14
zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Sz-1)	15
subvencioniranje najemnin.....	17
bivalne enote	18
priprava poročila o delu	21
POSLOVNO POROČILO.....	22
realizacija finančnega načrta.....	22
prihodki	23
odhodki	25
POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	32
SKRB ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA..	33
Zamenjave stanovanj	33
RAČUNOVODSKO POROČILO.....	39
RAČUNOVODSKE USMERITVE.....	40

OSNOVNI PODATKI

Naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota, javni sklad

Skrajšan naziv: JSS MOMS

Naslov: Trg zmage 1, 9000 Murska Sobota

Spletni naslov: <http://www.jss-moms.si>

Številka za DDV: 69687943

Matična številka: 5929512

Transakcijski račun pri Banki Slovenije: SI56 01280-6000000127
SI56 01280-6520970443

Logotip:



Namensko premoženje: 15.325.372,26 EUR

Organa javnega sklada: Nadzorni svet in direktor

Šifra dejavnosti: 68.100 trgovanje z lastnimi nepremičninami

Nadzorni svet JSS MOMS:

Na podlagi Sklepa Mestnega sveta MOMS dne 27.01.2022 se za člane Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za dobo štirih let imenujejo:

Tomaž Dundek

mag. Nataša Horvat Barič

Bojanka Veren

Jožefa Sapač

Sergeja Sukič

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

Za reševanje stanovanjske problematike v Mestni občini Murska Sobota je zadolžen Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: javni sklad), ki se je skozi obdobje od ustanovitve Mestne občine Murska Sobota in s sprejemom Zakona o javnih skladih iz stanovanjskega sklada preoblikoval v javni sklad.

Javni sklad je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota¹.

Namen javnega sklada je skladno z določili Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota upravljanje in razpolaganje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, ki ga je ustanovitelj prenesel na sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa, zlasti pa zaradi:

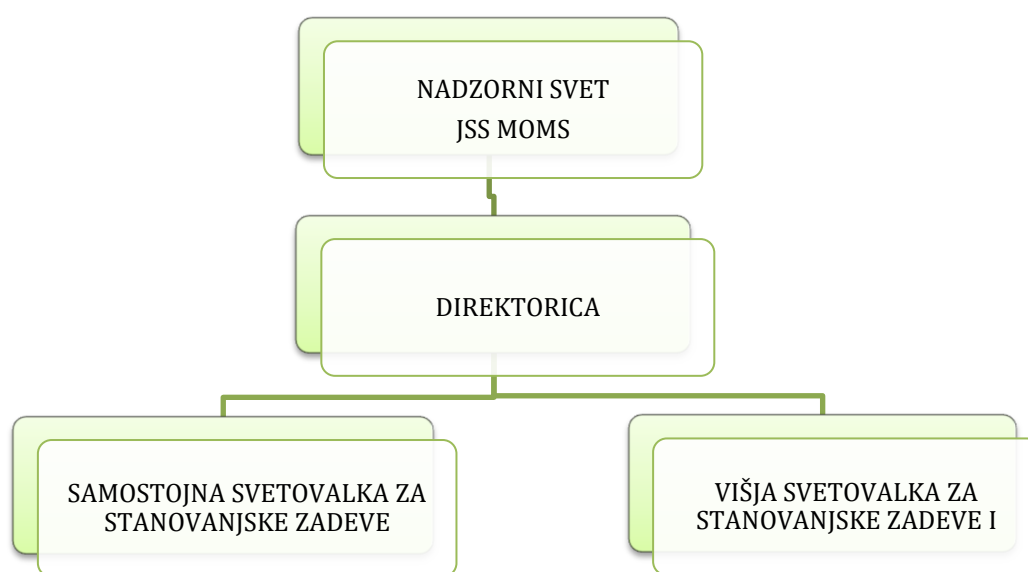
- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- financiranje gradnje in nakupa stanovanj ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin,
- oddajanje neprofitnih, službenih in ostalih stanovanj ter drugih nepremičnin v najem,
- zagotavljanje sredstev za pridobivanje neprofitnih stanovanj in ostalih nepremičnin,
- zagotavljanja kontinuiranega pridobivanja neprofitnih, službenih in profitnih stanovanj,
- pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- nastavitev in vodenje enotnega registra stanovanjskega fonda na območju občine,
- določanje in spremljanje najemnin za vsa stanovanja,
- nudenje posojil z ugodno obrestno mero za nakup, izgradnjo in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- opravljanje drugih nalog določenih v občinskih stanovanjskih programih ter s tem povezane razvojne, finančne, organizacijske in druge aktivnosti s področja stanovanjskega gospodarstva v skladu s Stanovanjskim zakonom, Statutom Mestne občine Murska Sobota, Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota in drugimi predpisi.

(vir: Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota)

Predvsem pridobivanje novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom novih, je osnovna naloga in cilj javnega sklada, s tem pa uravnavanje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v Mestni občini Murska Sobota.

¹ Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/2009 in 57/13)

Na dan 31.12.2021 so bile na javnem skladu skupaj z direktorico zaposlene tri javne uslužbenke, od tega dve za nedoločen čas in direktorica z mandatom. Povprečna starost zaposlenih je 50 let. Med osnovna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, motiviranje in skrb za strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih in spremljanje njihovega zadovoljstva ter zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev. Z izvajanjem Promocije zdravja na delovnem mestu skrbimo za zdravje in dobro počutje zaposlenih. Skupina za Promocije zdravja na delovnem mestu na Mestni občini Murska Sobota nas seznaja z zdravimi oblikami prehrane (npr.: »Začnite dan z zajtrkom«), zdravim načinom življenja, gibanjem, organizira razne seminarje....



Slika 1: Organigram javnega sklada

DELOVANJE NADZORNEGA SVETA JAVNEGA SKLADA V LETU 2021

Člani nadzornega sveta v prejšnji sestavi so v letu 2021 prisostvovali na 5 rednih sejah in eni dopisni seji nadzornega sveta in sicer:

- 16.03.2021 je bila sklicana 8. redna seja Nadzornega sveta, na kateri so člani obravnavali Poročilo o delu za leto 2020 in Poslovni načrt javnega sklada za leto 2021. Člani nadzornega sveta so bili soglasni, da se do Poslovnega načrta za leto 2021 in Poročila o delu za leto 2020 zavzame pozitivno stališče. Sprejeli so Sklep o višini neprofitne najemnine za stanovanjsko stavbo na naslovu Tomšičeva 16, Murska Sobota v kateri je Zavetišče za brezdomce. Prostore zavetišča so si pred sejo ogledali in se seznanili s poslovanjem društva Mozaik, pri izvajanju programa za brezdomce. Člani so obravnavali tudi predlog za preknjižbo terjatev iz naslova posojil H.V. in prodajo stanovanja v kletnih prostorih na naslovu Staneta Rozmana 17, Murska Sobota.

- Dne 19.04.2021 je bila sklicana 3. dopisna seja nadzornega sveta javnega sklada na kateri so člani nadzornega sveta glasovali o redni delovni uspešnosti direktorice za leto 2020.
- Dne 20.10.2021 je bila sklicana 9. redna seja Nadzornega sveta, v kateri so člani obravnavali in sprejeli predlog Sklepa o tržni najemnini. Predstavljen jim je bil projekt Stanovanja za mlade in mlade družine – preureditev prostorov bivše Ekonomske šole v 12 neprofitnih stanovanj za mlade in mlade družine. Seznanili so se tudi s Pravilnikom o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem za mlade ter obravnavali razpisne pogoje za javni natečaj za zasedbo položaja.
- Dne 19.11.2021 so člani na 10. redni seji odpirali prejete vloge in ugotavljali pogoje za uvrstitev v nadaljnji izbirni postopek, v zvezi z javnim natečajem za zasedbo položaja direktorja javnega sklada.
- Na 11. redni seji 07.12.2021 so člani nadzornega sveta opravili razgovore s 3. kandidati za zasedbo položaja direktorja javnega sklada in sprejeli Sklep, da se Komisiji za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja ter mestnemu svetu predlaga, da za direktorico javnega sklada imenuje G.F.
- Na zadnji 12. redni seji v letu 2021 (dne 21.12.2021) so se člani Nadzornega sveta seznanili s Prerazporeditvami finančnega načrta za leto 2021 in sprejeli Sklep, da se poslovnemu prostoru v Murski Soboti zniža najemnina za poslovni prostor tako, da znaša 6,50 UR/m² in da se polovica starega dolga odpiše. Preostali dolg lahko plačajo obročno v dveh letih.

**ANALIZA STANOVANJ V LASTI JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE
MURSKA SOBOTA**

Način pridobitve stanovanj	leto	število
Po delitveni bilanci občin je Mestna občina Murska Sobota pridobila iz premoženja bivše občine Murska Sobota, ki je s sklepom dne 10.09.1996 prenesla na Stanovanjski sklad MOMS	1996	317
Gradnja neprofitnih stanovanj v Stari ulici 9 in na Razlagovi ulici 20-24a	1998 - 2001	82
Rekonstrukcija in sprememba namembnosti vrtca v neprofitna stanovanja na Lendavski ulici 45/b v Murski Soboti	2005	4
Nakup stanovanjske hiše in preureditev neprofitna stanovanja za mlade družine (2,5 sobna) (Cankarjeva 74)	2008	4
Nakup stanovanjske hiše in preureditev v »Bivalno skupnost za matere z otroki žrtve nasilja« (Cankarjeva 74)	2008	3 BE
CTN projekt - Nakup in preureditev stanovanjske stavbe v »Bivalno skupnost za starejše« (Ivanocijevo naselje 7)	2020	6 BE
CTN projekt – rekonstrukcija in dograditev Zavetišča za brezdomce (Tomšičeva 16)	2020	12 BE
Preureditev stanovanjske hiše Gregorčičeva 44– pridobitev dveh 2-sobnih stanovanj	2021	2

Preglednica 1: Način pridobitve stanovanj

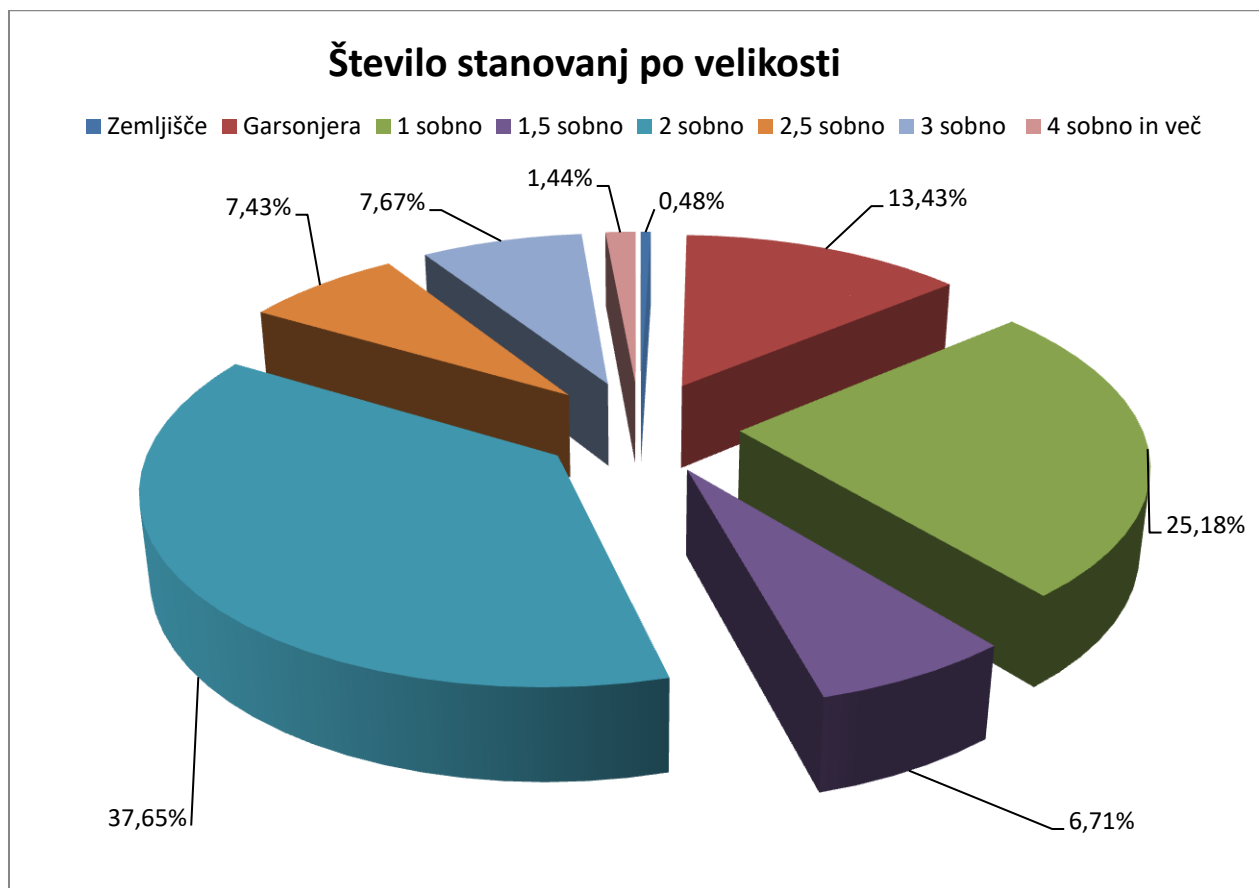
S prenovo bivše Ekonomske šole predvidevamo, da bomo v naslednjem letu pridobili še 12 neprofitnih stanovanj za mlade in mlade družine.

Javni sklad je v letu 2021 prodal pet (5) stanovanj in s preureditvijo stanovanjske hiše pridobil dve (2) stanovanji. Tako ima javni sklad na dan 31.12.2021 v lasti 415 stanovanj in 2 zemljišči. Stanovanja so različnih velikosti in na različnih lokacijah Mestne občine Murska Sobota. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga javni sklad z največ dvosobnimi (157 dvosobnih) in enosobnimi stanovanji (105 enosobnih), po katerih je tudi največje povpraševanje.

Preglednica 2: Število stanovanj po velikosti stanovanja

Vrsta stanovanja	Število	%
Zemljišče	2	0,48
Garsonjera	56	13,43
1 sobno	105	25,18
1,5 sobno	28	6,71
2 sobno	157	37,65
2,5 sobno	31	7,43
3 sobno	32	7,67
4 sobno in več	6	1,44
	417	100,00

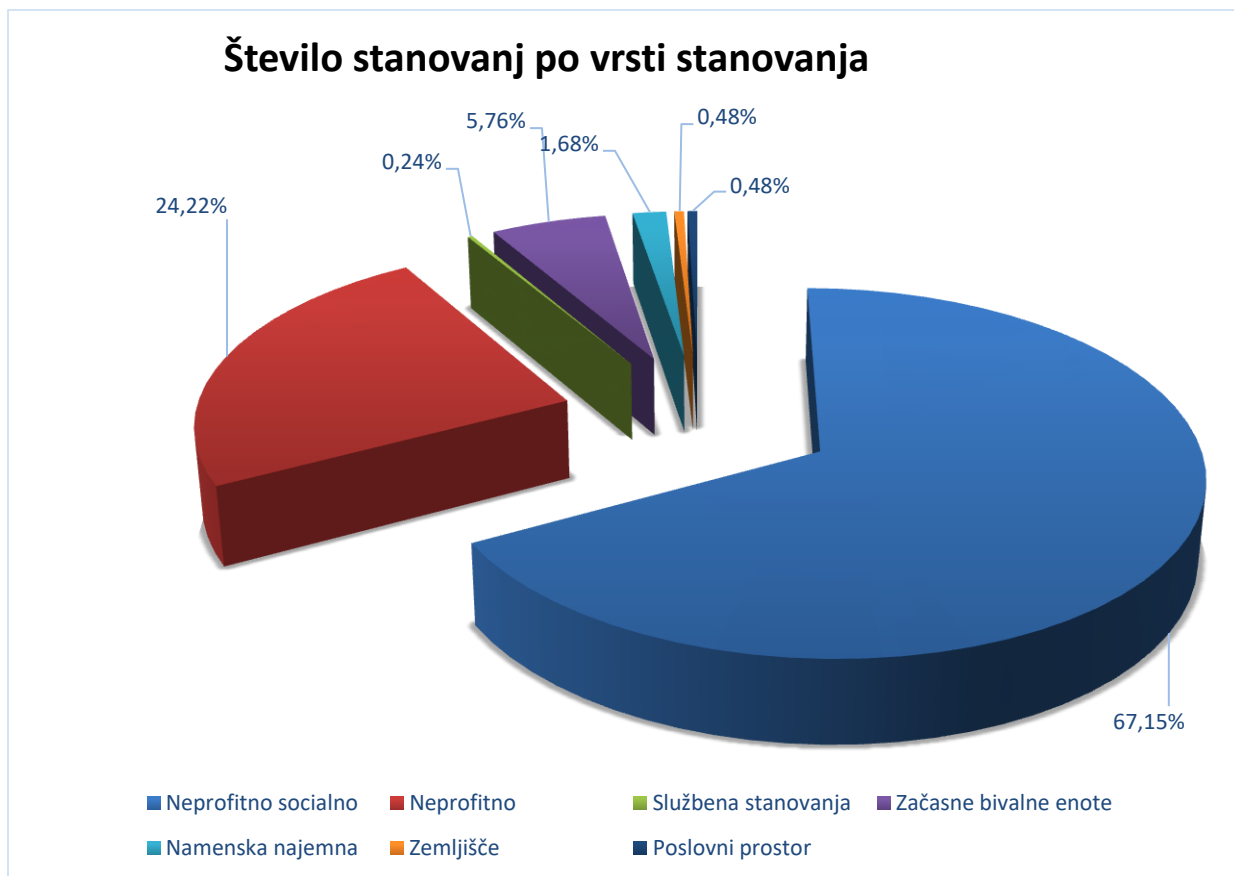
Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti razpolaga javni sklad z največ eno in dvosobnimi stanovanji v kvadraturi od 30 – 60 m², po katerih je tudi največje povpraševanje.



Grafikon 1: Število stanovanj po velikosti

Preglednica 3: Število stanovanj po vrsti stanovanja

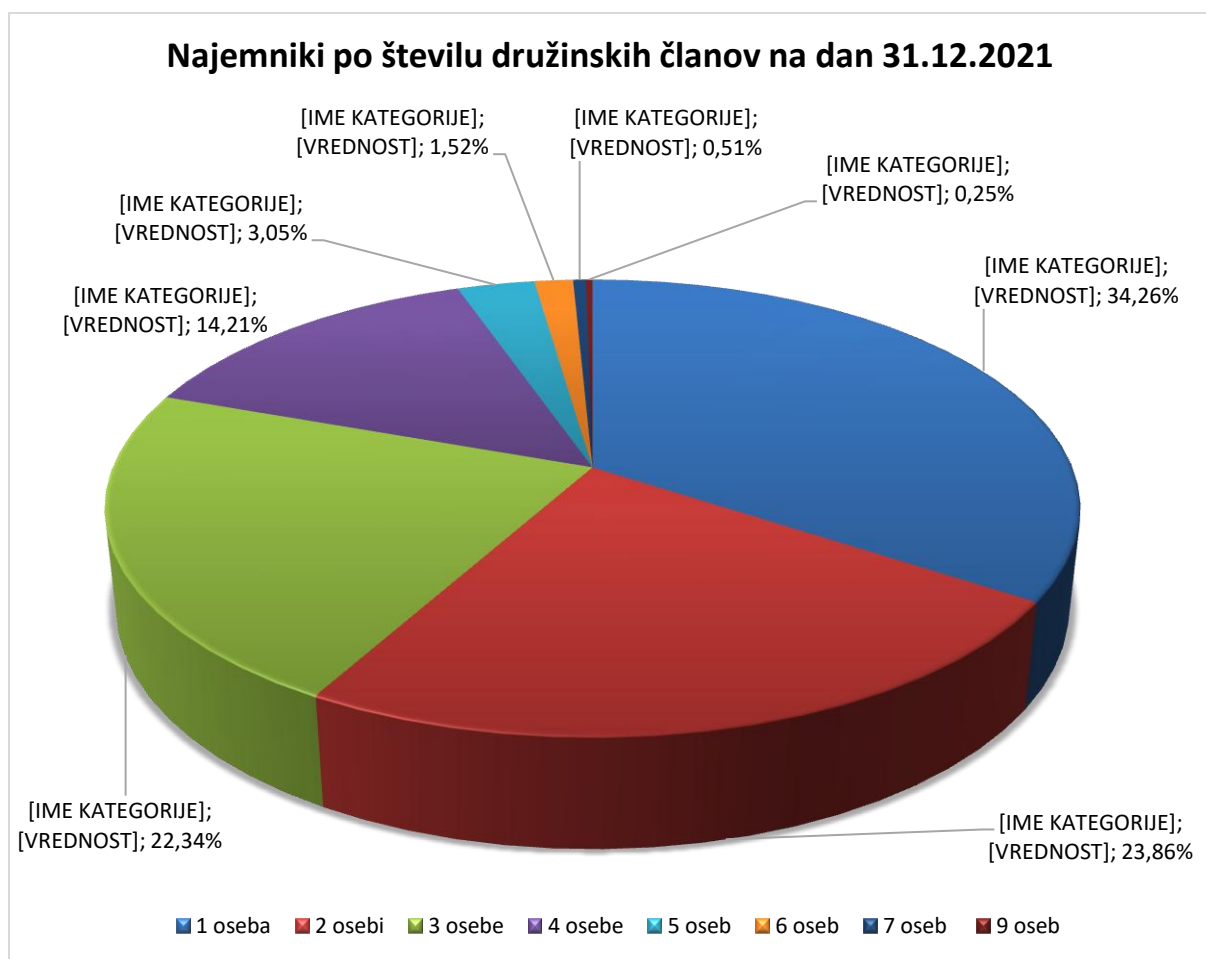
Naziv vrste stanovanja	Število	%
Neprofitno socialno	280	67,15
Neprofitno	101	24,22
Službena stanovanja	1	0,24
Začasne bivalne enote	24	5,76
Namenska najemna	7	1,68
Zemljišče	2	0,48
Poslovni prostor	2	0,48
	417	100,00



Grafikon 2: Število stanovanj po vrsti stanovanja

Preglednica 4: Najemniki po številu družinskih članov

	Število družin	Število članov
1 oseba	135	135
2 osebi	94	188
3 osebe	88	264
4 osebe	56	224
5 oseb	12	60
6 oseb	6	36
7 oseb	2	14
9 oseb	1	9
	394	930



Grafikon 3: Najemniki po številu družinskih članov

JAVNI RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih se odraža v številu upravičencev, ki so se v preteklih letih prijavili na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Neprofitno najemno stanovanje je v stanovanjskem zakonu opredeljeno kot stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja.

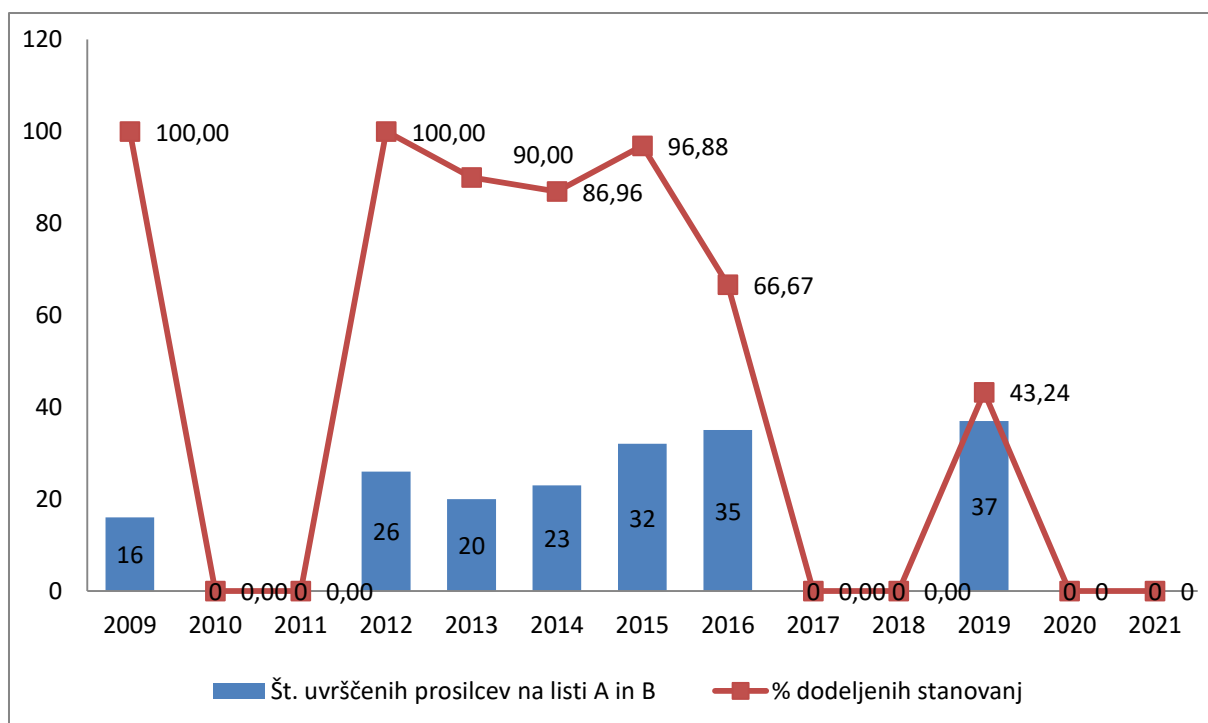
Do uveljavitve novega stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna stanovanja, od leta 2004 pa se znotraj enotno imenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B, kar pomeni lista A za upravičence, ki izpolnjujejo socialne kriterije in so oproščeni plačila lastne udeležbe pri pridobitvi neprofitnega stanovanja in lista B za upravičence, ki te pogoje presegajo in so dolžni plačati lastno udeležbo za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Večje je povpraševanje prosilcev z najnižjimi dohodki, precej manjše pa je povpraševanje po stanovanjih v višjo neprofitno najemnino.

Leto objave razpisa	Število vlog	Št. Prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje	Število uvrščenih prosilcev na listi A in B	Število dodeljenih stanovanj	% dodeljenih stanovanj
2005	51 (lista A in B)	34 (66,67%)	34	34	100,00
2006	60 (lista A in B)	40 (66,67%)	40	37	92,50
2007	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2008	52 (lista A in B)	30 (57,70%)	30	30	100,00
2009*	57 (lista A in B)	21 (36,85%)	16	16	100,00
2010	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2011	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2012	89 (lista A in B)	57 (64,05%)	26	26	100,00
2013	67 (lista A in B)	41 (61,20%)	20	18	90,00
2014	83	46 (55,43%)	23	20	86,96
2015**	99	44 (44,45%)	32	31	96,88
2016	104	51 (49,04%)	36	24	66,67
2017	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2018	Ni bilo razpisa	-	-	-	-
2019	120	60 (50,00%)	37	16	43,24
2020	Ni bilo razpisa	-	-	10	-
2021	Ni bilo razpisa	-	-	13 + 9 BE	-
SKUPAJ	782	424 (54,22%)	294	284	96,60

Preglednica 5: Razpisi za najemna stanovanja v Mestni občini Murska Sobota

* Od razpisa, ki je potekal v letu 2009 naprej, smo se odločili, da bomo razpisali določeno število neprofitnih stanovanj, ki jih bomo oddali v najem. Vzrok je v tem, da velik delež prosilcev, ki se prijavijo na javni razpis izpolnjuje vse razpisne pogoje in se uvrstijo na čakalno listo. Ker povpraševanje po neprofitnih stanovanjih presega ponudbo stanovanj, so čakalne dobe precej dolge.

** Od leta 2015 imamo oblikovani dve prednostni listi A1 in A2. In sicer A1 listo za prosilce z enim ali dvema družinskima članoma in A2 listo za prosilce z več družinskimi člani. S tem smo zagotovili enake možnosti vsem prosilcem, da se uvrstijo na čakalne liste ne glede na število družinskih članov.



Grafikon 4: Razpisi za stanovanja v Mestni občini Murska Sobota

Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj za socialno šibke, mlade družine in mlade pare, se v Mestni občini Murska Sobota povečuje. Veliko je upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja, ki so bodisi veččlanske družine ali nižje na neprofitni lestvici in že več let potrpežljivo čakajo na primerno stanovanje. Na veliko povpraševanje in premajhno ponudbo stanovanj vplivajo predvsem visoke cene tržnih stanovanj in visoke profitne stanovanjske najemnine. Tako so se mlajše generacije na stanovanjskem trgu znašle v mnogo težjem položaju kot prejšnje generacije.

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosegati hitre rezultate in bi jo bilo mogoče uresničevati (zasnovati in dokončati) znotraj posameznih mandatnih obdobj. Je dolgoročna. Zato moramo njene učinke spremljati in jo po potrebi sproti prilagajati ugotovljenim potrebam. Stanovanjska politika ni samo stvar javnega sklada ampak v enaki meri tudi stvar Mestne občine Murska Sobota.

V letih 2020 in 2021 nismo imeli javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj, ker je bilo prosilcev na vseh treh listah še čez polovico.

Zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj je trajal od 15.05.2019 do 14.06.2019. predvidene so bile tri prednostne liste in sicer:

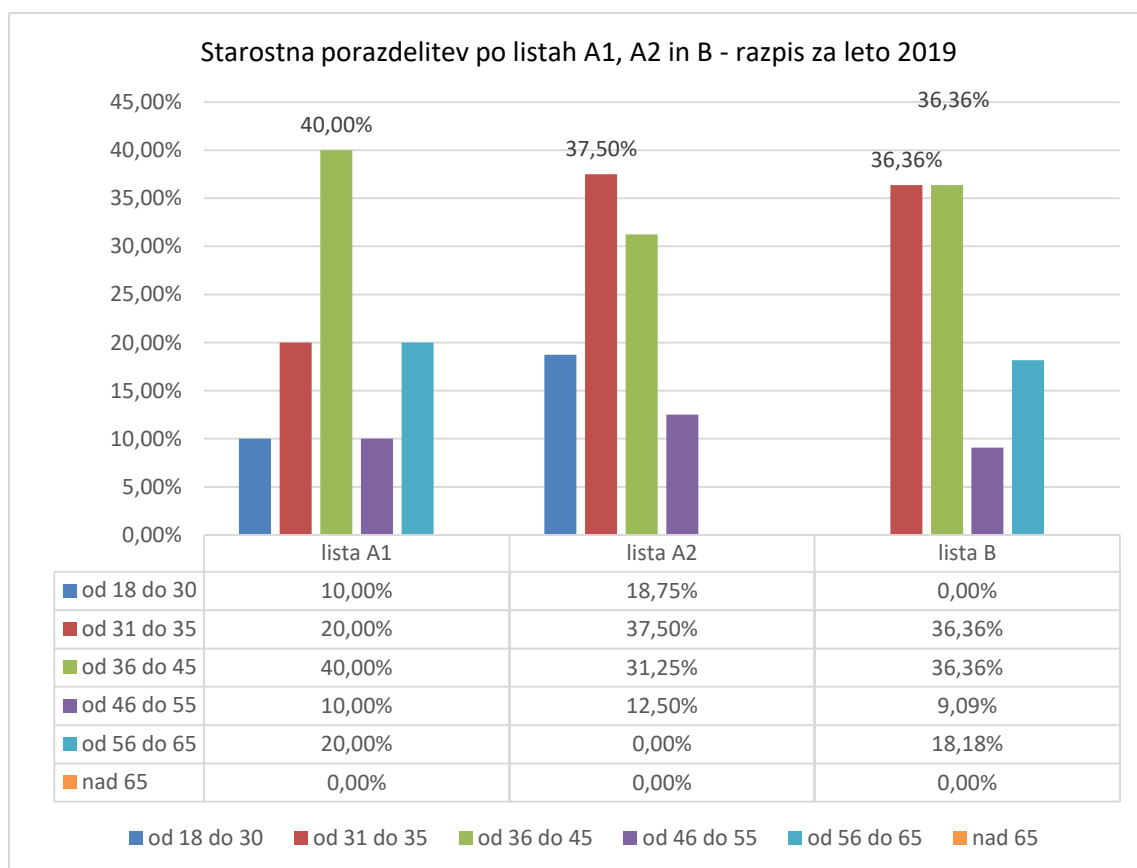
1. Prednostna lista A1 (10 stanovanj za prosilce, ki imajo enega ali dva člana),
2. Prednostna lista A2 (15 stanovanj za prosilce, ki imajo tri člane ali več) in
3. Prednostna lista B za 10 stanovanj.

Po zaključku razpisa je bila izvedena analiza tistih, ki so se uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Na javni razpis je prispelo 120 vlog. Od tega se jih je 8 zavrglo, ker so bile prepozno vložene, ali prosilci niso dopolnili vloge. Zaradi neizpolnjevanja razpisanih pogojev (največ zaradi brezposelnosti), se jih je 52 zavrnilo. Za listo A1 je izpolnjevalo pogoje 34 prosilcev, od tega se jih je 10 uvrstilo na listo A1. Za listo A2 je izpolnjevalo pogoje 20 prosilcev in za listo B 6 prosilcev. Izmed 20 prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje za uvrstitev na listo A2 so 4 taki, katerih dohodek je le za 20% nižji od zgornje meje dohodka za listo A2, zato se je tem prosilcem ponudila možnost za uvrstitev na listo B, kjer ni dovolj uvrščenih prosilcev. Prav tako smo ponudili uvrstitev 1 prosilcu iz liste A1 na listo B. Vseh 5 prosilcev je podpisalo Izjave, da se s predlogom strinjajo. Tako smo dobili tri liste in sicer A1 na kateri je 10 prosilcev, listo A2 s 16 prosilci (dodali smo še prosilca, ki je edini ostal brez uvrstitve) in listo B z 11 upravičenci.

	Št. Razpisanih stanovanj	št. prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje	št. uspelih	% uspelih od št prosilcev na posamezni listi
A1	10	34	10	29,41
A2	15	20	16	80,00
Skupaj A	25	54	26	48,15
Skupaj B	10	6	11	183,33
Skupaj A + B	35	60	37	61,67

Preglednica 6: Število razpisanih stanovanj v letu 2019

Število prosilcev na listi B kjer so prosilci z višjim dohodkom, je vsako leto manjše kot je razpisano. Dohodki družin/posameznikov, ki se uvrstijo na listo B, le nekoliko presegajo spodnje postavljen dohodkovni cenzus. Na listi B je tako kandidiralo 6 prosilcev, kar je le 5% od vseh prispelih vlog. Ker je bilo razpisanih 10 stanovanj, bi samo 60% zapolnili listo, zato smo dodali še 5 upravičencev iz liste A1 in A2. Od 11 uvrščenih smo 2 spremenili najemno razmerje za določen čas v nedoločen čas; dva prosilca sta podala izjavo da bosta odstopila, ker sta si sama rešila stanovanjski problem. Tako je na listi ostalo 7 upravičencev.



Grafikon 5: Starostna porazdelitev po listah A1, A2 in B – razpis za leto 2019

Iz analize starostne porazdelitve po listah ugotavljamo, da spada največji delež prosilcev na vseh treh listah v starostni skupini od 31 do 35 let in od 36 do 45 let.

Vsi rezultati do katerih smo prišli ob analiziranju razpisa, nam pomagajo pri pripravi novih list pri naslednjem razpisu.

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV BIVALNIH ENOT V »BIVALNI SKUPNOSTI ZA STAREJŠE«

10.08.2020 smo objavili Javni razpis za dodelitev bivalnih enot v »Bivalni skupnosti za starejše« na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti. Ker na javni razpis ni prišlo zadostno število vlog prosilcev iz Mestne občine Murska Sobota, smo razpis ponovili novembra 2020. Na ponovni razpis so prispele 4 vloge in dve naknadno. Vse vloge smo pregledali, zaprosili dopolnitve in izdali Odločbe o uvrstitvi ali neuvrstitvi na Prednostno listo za dodelitev bivalnih enot, na katero smo uvrstili 5 prosilcev. Trenutno je v Bivalni skupnosti za starejše na Ivanocijevem naselju 7 v Murski Soboti vseljenih 5 uporabnikov. Vloge za Bivalno skupnost za starejše sprejemamo skozi celo leto. Trenutno je na razpolago bivalna enota namenjena 2 uporabnikom.

IZREDNA LISTA

Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem² Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko prizadetemu v nesreči, če ne razpolagajo z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada. Prav tako se lahko na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega sklada po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

Zaradi izredno težkih razmer v katerih se znajdejo predvsem prosilke z majhnimi otroki, ki so potrebni posebne pomoči ali prosilke z otroki, ki so žrtev nasilja, jih prednostno obravnavamo pri dodelitvi stanovanja. Prav tako ves čas spremljamo upravičence, ki so še na listi in čakajo ter ugotavljamo, kateri je v najhujši situaciji. Tako ga lahko v primeru izpraznitve stanovanja tudi prednostno obravnavamo.

Člani Nadzornega sveta javnega sklada so na 13. redni seji sprejeli »Sklep o prekategorizaciji neprofitnih stanovanj v bivalne enote namenjene socialno ogroženim prosilcem«. V primeru, ko razpolagamo s praznimi garsonjerami ali majhnimi stanovanji katere ne moremo dodeliti upravičencem na prednostnih listah (zaradi prevelikega števila oseb, ki čakajo na dodelitev stanovanja), jih lahko prekategoriziramo v bivalne enote, ki so po veljavni zakonodaji namenjene začasnemu reševanju oseb v stiskah. Socialno ogroženim občanom želimo omogočiti dostop do poceni stanovanjskih prostorov, ki ustrezajo njihovim potrebam in finančnim zmožnostim. V ciljno skupino spadajo posamezniki ali družine, ki so zaradi različnih življenjskih situacij ostali brez doma. Upravičenci do dodelitve bivalnih enot so občani Mestne občine Murska Sobota, ki izpolnjujejo še druge zahtevane pogoje.

Od leta 2007 do konca leta 2021 je bilo na Izredno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja uvrščenih 31 prosilcev, katerim smo zagotovili stanovanja za določen čas enega leta z možnostjo podaljšanja najemnega razmerja.

² Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)



Grafikon 6: Prosilci izredne liste

NEPROFITNA NAJEMNINA

Parametri za izračun najemnine so določeni s Stanovanjskim zakonom in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin³. Po navedeni metodologiji je dovoljeno postopno zvišanje najemnin do stopnje 4,68% od vrednosti stanovanja.

Nadzorni svet javnega sklada je sprejel Sklep o zvišanju najemnin za neprofitna stanovanja v letu 2017.

S tem sklepom se določi višina neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, službena stanovanja in bivalne enote v lasti javnega sklada in sicer se višine najemnine za neprofitna stanovanja se z 01.06.2017 zvišajo v skladu s predlaganimi odstotki in še veljajo:

- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 3,30 %, bodo od 01.06.2017 naprej plačevali 3,65 % (povišanje za 10%),
- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 3,85 % (službena, prenovljena stanovanja, v večstanovanjski stavbi Lendavska 13), bodo od 01.06.2017 naprej plačevali 4,25 % (povišanje za 10%),

³ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10-ZUPJS, 79/15 in 91/15)

- za najemnike, ki so plačevali najemnino v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja (Stara 9 in Razlagova od 20-24a), se najemnina ne spremeni.

V letu 2021 nismo zviševali % najemnine, saj je bil sprejet zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1, ki je prinesel številne spremembe.

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1)

Dne 26.05.2021 je bil sprejet **Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1E)**, ki določa spremembe pri obračunu neprofitne najemnine in sicer:

- Za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s **količnikom 0,8**.
- Dvig vrednosti točke bo postopen (3 leta):
 - od uveljavitve tega zakona do 30. junija 2021 je vrednost točke 2,63 eur;
 - od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 je vrednost točke 2,92 eura in
 - od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 je vrednost točke 3,21 eura in
 - od 1. aprila 2023 dalje je vrednost točke 3,50 eura.

Ne glede na šesti odstavek 116. člena zakona se vrednost točke prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v marcu leta 2024.

Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino vrednosti točke, ki se uporablja od 1. aprila dalje. Upravnikom smo posredovali dopis v katerem so jih seznanili z vsemi spremembami, ki vplivajo na izračun najemnine.

- Na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona⁴ (117. in 118. člen SZ-1) je bila sprejeta Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin⁵ (v nadaljevanju: uredba). Glavna vsebinska novost, ki jo prinaša uredba, je določitev vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine, ki ga po novem poenoteno določi država (lokacijski faktor). Omenjen lokacijski faktor se je pričel uporabljati s **01.11.2021**.

⁴ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUJPS, 56/11 – odl.US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl.US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)

⁵ Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št.153/21)

Podatki o vrednosti ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele na kateri stoji stavba s tem stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu (PIS) Ministrstva za okolje in prostor – predvidoma bo informacijska rešitev javnega vpogleda v lokacijske faktorje na voljo v začetku leta 2022.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je že prejel podatke o lokacijskem faktorju za stanovanja v svoji lasti. Vsa stanovanja imajo lokacijski faktor **1,02** razen dveh stanovanj in sicer: Bakovci, Poljska ulica 13 in Rakičan, Lendavska ulica 15, ki imata lokacijski faktor **1,01**.

- Povišala se je gornja meja subvencije za najemnino (iz dosedanjih 80% na 85%), s čimer je država preprečila, da bi breme uskladitve neprofitnih najemnin nosili socialno najšibkejši.
- Vlada je na 107. redni seji izdala **Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/2021)**, ki ureja vse faze izvajanja javnega najema stanovanj, ki ga izvaja Javna najemna služba (JNS). Uredba določa vsebine javnega razpisa, kriterije za najem stanovanj in postopek izbora, vključno s sestavo strokovne komisije za izbor. Prav tako določa vsebine javnega razpisa za oddajanje najetih stanovanj v podnajem upravičencem, prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanj in postopek oddaje stanovanj v podnajem. Z uredbo se določita tudi način izračuna najemnine za podnajemnike in način subvencioniranja najemnine, pri čemer gre za odstop od siceršnje prakse pri stanovanjih, ki se oddajajo za neprofitno najemnino, saj se za subvencioniranje najemnine **upoštevajo splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine**, pri čemer upravičencem ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu. Uredba ureja tudi obseg zagotovljenih sredstev za kritje stroškov izvajanja javnega najema stanovanj in vsebino izvajalčevega poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj, ki se uporablja kot podlaga za pridobitev predvidenih proračunskih sredstev.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki je podlaga za sprejem uredbe, določa, da začne **Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je nosilec JNS, izvajati javni najem stanovanj 1. januarja 2022**.

SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN

S 01.01.2005 se je skladno s Stanovanjskim zakonom in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin uveljavil nov sistem **subvencioniranih** najemnin. Odločbe o upravičenosti do znižanja neprofitne najemnine veljajo eno leto. Iz določb Stanovanjskega zakona sledi:

- Subvencija se določi največ v višini 85 % **neprofitne najemnine**.
- Za določitev subvencionirane neprofitne najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja, kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena Stanovanjskega zakona.
- Za izračunani znesek subvencije neprofitne najemnine lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ.
- Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta.
- Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencionirana neprofitna najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo.
- Do subvencije k plačilu **tržne najemnine** so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče.
- Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo najemnine neposredno na center za socialno delo. V takem primeru mora center za socialno delo pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer lokalna skupnost upošteva razmere ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine. V takem primeru je do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičen prosilec, ki plačuje tržno najemnino in izpolnjuje pogoje po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja ob upoštevanju razmer ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine.

- Zakon o finančni razbremenitvi občin (Uradni list RS, št.189/2021) je posegel v 121.b člen Stanovanjskega zakona. Po novem (od 01.01.2021) sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun v celoti in ne samo do polovice kot je to veljalo.

Leto	Tržne subvencije	Neprofitne subvencije	Skupaj
2015	39.414,28	76.999,43	116.413,71
2016	43.356,40	91.037,59	134.393,99
2017	65.469,16	86.559,46	152.028,62
2018	88.389,43	96.681,78	185.071,21
2019	103.060,07	89.655,00	192.715,07
2020	83.432,30	123.964,90	207.397,20
2021	104.585,02	117.372,24	221.957,26
Skupaj:	527.706,66	682.270,40	1.209.977,06

Preglednica 7: Izplačilo subvencij od leta 2015-2021

BIVALNE ENOTE

Bivalne enote so namenjene socialno ogroženim osebam s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Murska Sobota in z državljanstvom RS, ki so se znašle v posebnih življenjskih situacijah, ki so začasnega značaja, in potrebujejo začasno in nujno rešitev za bivanje ter niso lastniki stanovanjske enote ali druge nepremičnine, primerne za bivanje.

Z dodelitvijo bivalne enote se osebam iz prejšnjega odstavka tega člena omogoči, da si poiščejo ustrežnejšo rešitev za bivanje. Upravičenci za dodelitev bivalnih enot so:

- posamezniki in družine, ki so v najtežjih materialnih, zdravstvenih in socialnih razmerah in jih je potrebno reševati zaradi ohranjanja družine ali preprečevanje socialne izključenosti,
- posamezniki in družine, ki potrebujejo začasno rešitev stanovanjskega problema v primeru reševanja elementarnih in drugih nesreč, zaradi katerih občanom grozi brezdomstvo.
- prosilci zaradi zaščite mladoletnih otrok,
- starejše osebe,
- posamezniki, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za posebne namene,
- posamezniki s težavami v duševnem zdravju,
- invalidi,
- kronični bolniki in

- brezposelne osebe.

Javni sklad se že vrsto let srečuje s stanovanjskim problemom občanov, ki so se zaradi različnih razlogov znašli na cesti in nujno potrebujejo prostor za začasno bivanje, dokler si sami ne najdejo primerno stanovanje. V občini imamo nekaj brezdomcev, deložirancev in tudi takih, ki so se znašli na cesti zaradi nesoglasij s sorodniki ter iz drugih razlogov, bivanja v privatnih stanovanjih pa si iz finančnih razlogov ne morejo privoščiti.

Pri iskanju lokacije za zagotavljanje bivalnih enot se srečujemo z naslednjimi problemi:

- lokacijska postavitev bivalnih enot (v središču mesta poleg pomembnih institucij, v stanovanjskih soseskah, na robu mesta, v bližini vasi). Tam kjer se rešuje problematika take vrste ljudi je vedno čutiti določeno nestrpnost in take stanovalce nihče noče imeti za sosede.
- najti je potrebno najoptimalnejšo vrsto gradnje ali obnove stanovanjskih objektov s sobami, ki imajo souporabo kuhinje in kopalnice.

Vrste bivalnih enot v lasti javnega sklada

- ✚ V mansardnih prostorih stanovanjske hiše na naslovu Cankarjeva 74 so urejene 3 bivalne enote namenjene Mamicam z otroci žrtvam nasilja.
- ✚ Od leta 2009 deluje tudi Zavetišče za brezdomce, kjer najde dom 24 uporabnikov. Obnova stavbe in prizidava k objektu je bila vključena v Projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine«. Projekt je prijavljen za sofinanciranje s sredstvi Evropske unije z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, prednostna naložba 6.3., specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Obnova stavbe je bila zaključena v letu 2020 in v oktobru 2021 so se vselili uporabniki Zavetišča v nove prostore.



Slika 2: Zavetišče za brezdomce

V celotnem času delovanja, se je stavba z uporabniki vključila v urbano okolje, ki je uporabnike sprejelo za svoje. Za uporabnike skrbijo zaposleni na Mozaik-društvo za socialno vključenost, socialno podjetje, ki veliko pripeva k temu, da zavetišče ni moteče za okolje.

Funkcionalno je stavba bila v svoji funkciji Zavetišča za brezdomce, vendar je obstoječe stanje zahtevalo preureditve z namenom izboljšanja razmer za bivanje v Zavetišču ter povečanja kapacitet. Pridobili smo 12 bivalnih enot.

✚ V sklopu Projekta »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« smo dokončali tudi prenovo stanovanjske stavbe na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti, ki je namenjena Bivalni skupnosti za starejše.



Slika 3: bivalna skupnost za starejše

Z namenom, da omogočimo starejšim ljudem bivanje, ki si ga želijo in zaslužijo, smo v stanovanjski hiši uredili šest bivalnih enot (4 bivalne enote za bivanje ene osebe in 2 bivalni enoti v kateri lahko bivata dve osebi) za bivanje starejših občanov.

Na stavbi smo zamenjali vsa okna in vrata (zunanja in notranja), uredili fasadni ovoj, položili nove pode, uredili ogrevanje, vodovodno in električno inštalacijo. Vsaka bivalna enota ima svojo kopalnico, električno omarico in ogrevanje. Ogrevanje skupnih prostorov, poraba skupne vode in elektrike se bo obračunavalo po številu uporabnikov. Urejena je tudi pohodna terasa, na kateri je potrebno postaviti nadstrešek, da bo primerna tudi za sušenje perila.

Bivalne skupnosti za starejše imajo določene prednosti pred drugimi oblikami bivanja v starosti. Gre za manjše skupine ljudi v primernem okolju, kjer se poglobljajo medsebojni odnosi. Način bivanja je podoben načinu bivanja doma, v družini in v lokalni skupnosti. Vsak posameznik je aktivni član skupnosti in ne le pasivni prejemnik ponujenega. Prednost je tudi v tem, da stanovalci ostanejo v bližini doma. Tako so ljudje v teh skupnostih manj osamljeni, samostojno razpolagajo z lastnim načinom bivanja, imajo manjše stroške osnovnega bivanja in v bližini imajo vso potrebno infrastrukturo (javni prevoz, trgovine, zdravstveni dom).

V Finančnem načrtu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota smo za leto 2021 planirali transferne prihodke namenskega premoženja na kontnih postavkah:

7400 01 Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije 49.110,00 EUR in

7413 01 Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije 196.440,00 EUR,

glede na podpisano Pogodbo o sofinanciranju Ministrstva za okolje in prostor in Aneks k pogodbi. Sredstva iz naslova Projekta v višini 245.547,54 EUR smo prejeli marca 2021.

PRIPRAVA POROČILA O DELU

Javni sklad je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabnik, v skladu z Zakonom o računovodstvu in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodskimi standardi.

Poročilo o delu za leto 2021 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁶,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁷,
- Zakona o računovodstvu⁸,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁹,

⁶ Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US)

⁷ Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10)

⁸ Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)

- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹⁰.
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹¹,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹².

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- Poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2021 in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, temelječih na Poslovnem načrtu-Programu dela za leto 2022.
- Računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov, pripadajoče preglede in pojasnila k izkazu in Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava. Računovodska poročila pripravlja Oddelek za javne finance Mestne občine Murska Sobota.

POSLOVNO POROČILO

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

Finančni načrt za leto 2021 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Javni sklad posluje z dvema računoma in sicer:

- 1) Namensko premoženje in
- 2) Sredstva za delo.

Javni sklad je v letu 2021 uspešno uresničeval zadane aktivnosti. Realizacija projektov je v veliki meri odvisna od pripravljenosti posameznih projektov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2021 v primerjavi z veljavnim planom 2021 s prerazporeditvami in Planom za leto 2022 je predstavljena v spodnjih preglednicah.

⁹ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19)

¹⁰ Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18)

¹¹ Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19 in 10/21)

¹² Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15)

PRIHODKI

Nedavčni prihodki

Preglednica 8: Realizacija prihodkov namenskega premoženja

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2021 s prerazpor.	Realizacija december 2021	Plan 2022	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	11.005,00	11.218,26	17.000,00	101,94	154,48
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	3.000,00	2.169,76	3.000,00	72,33	100,00
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala, Ventta	664.000,00	481.164,45	740.000,00	72,46	111,45
7200 01	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	268.445,00	-	100.000,00	-	37,25
7200 01	Prihodki iz PČR	-	-	217.000,00	-	-
7401 01	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna za investicije	-	-	250.000,00	-	-
7400 01	Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije	49.110,00	49.109,51	-	100,00	-
7413 01	Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije	196.440,00	196.438,03	-	100,00	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	1.192.000,00	740.100,01	1.327.000,00	62,09	111,33
2910 00	PČR-rezervirana sredstva za prenovo bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine*	-	480.000,00	263.000,00	-	-
	Skupaj prejemki	1.192.000,00	1.220.100,01	1.590.000,00	102,36	133,39

*PČR-Prihodki, ki so namenjeni za prenovo bivše Ekonomske šole v 12 stanovanj za mlade in mlade družine.

V letu 2021 je bilo realiziranih **1.220.100,01 EUR** skupnih prejemkov od tega:

- 494.552,47 EUR nedavčnih prihodkov namenskega premoženja, ki so namenjeni izključno za odhodke povezane s stanovanji.

V nedavčnih prihodkih so zajeti:

- prihodki od premoženja v znesku 492.382,71 EUR (prihodki od najemnin za poslovne prostore – 11.218,26 EUR in prihodki od najemnin za stanovanja – 481.164,45 EUR) (iz Prihodkov od najemnin smo preknjižili 211.555,00 EUR na PČR iz česar sledi, da so znašali skupni prihodki od najemnin za stanovanja 692.719,45 EUR),
- drugi nedavčni prihodki (prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugih izrednih prihodkov) v znesku 2.169,76 EUR.
- prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v znesku 268.445,00 EUR, ki smo jih v celoti preknjižili na PČR, tako da na kontu 7200 01 nimamo knjiženih Prihodkov.

- Transforni prihodki iz državnega proračuna za investicije in evropskih sredstev za investicije so bili realizirani v letu 2021. Z Ministrstvom za okolje in prostor smo sklenili Aneks k Pogodbi o sofinanciranju iz katerega sledi, da smo sredstva v višini 245.547,54 EUR (49.109,51 EUR prejetih sredstev iz državnega proračuna za investicije in 196.438,03 EUR prejetih sredstev iz evropskih proračunov za investicije), prejeli v marcu 2021.
- Pasivne časovne razmejitve (PČR) – rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš – za prenovo prostorov bivše Ekonomske šole v 12 stanovanj namenjenih mladim in mladim družinam v znesku 480.000,00 EUR.

Transforni prihodki iz proračuna mestne občine

Preglednica 9: Transforni prihodki sredstev za delo

Konto	Naziv prihodka	Veljavni plan 2021 s prerazpor.	Realizacija december 2021	Plan 2022	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
7401-00	Prejeta sred. iz proračuna MO – za plače	92.950,00	90.553,43	96.550,00	97,42	103,87
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna (COVID)	6.300,00	6.753,86	-	107,20	-
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za prispevke	14.500,00	14.105,27	14.710,00	97,28	101,45
	Prejeta sredstva za premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	1.300,00	1.302,09	1.310,00	100,16	100,77
	Prejeta sredstva iz proračuna za malico in prevoz	3.000,00	3.008,03	3.000,00	100,27	100,00
	Prejeta sred. iz proračuna MO – za mat. stroške	13.500,00	12.700,00	13.660,00	94,07	101,19
7401 00	Skupaj dotacije za tekočo porabo	131.550,00	128.422,68	129.230,00	97,62	98,24
7401 01	Prejeta sredstva MO za investicije	2.000,00	1.942,10	6.500,00	97,11	325,00
	Skupaj prejeta sredstva	133.550,00	130.364,78	135.730,00	97,61	101,63

Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v skupni višini **130.364,78 EUR**, smo namenili:

- za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje in materialne stroške v znesku 128.422,68 EUR in
- sredstva za investicije v znesku 1.942,10EUR (nakup tiskalnika in telekomunikacijske opreme).

ODHODKI

Odhodki namenskega premoženja

Preglednica 10: Odhodki namenskega premoženja

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2021 s prerazpor.	Realizacija december 2021	Plan 2022	Ind	Ind
1	2	3	4	5	4/3	5/3
4020	Splošni material in storitve	2.300,00	2.270,65	2.500,00	98,72	108,70
4020-99	Drugi materialni stroški in storitve	2.300,00	2.270,65	2.500,00	98,72	108,70
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunik.	13.000,00	13.134,19	15.500,00	101,03	119,23
4022-00	Stroški električne energije	4.500,00	4.920,57	6.000,00	109,35	133,33
4022-01	Stroški ogrevanja	3.000,00	2.788,30	3.000,00	92,94	100,00
4022-03	Komunalne storitve in vodarina	2.500,00	2.430,69	3.500,00	97,23	140,00
4022-04	Odvoz smeti	1.000,00	826,73	1.000,00	82,67	100,00
4022-99	Druge stor. komunikacij in komun.-obrat. str.	2.000,00	2.167,90	2.000,00	108,40	100,00
4025	Tekoče vzdrževanje	293.100,00	309.503,88	309.500,00	105,60	105,60
4025-01	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	185.000,00	200.905,08	200.000,00	108,60	108,11
4025-04	Zavarovanje objektov	11.100,00	11.100,42	11.500,00	100,00	103,60
4025-99	Drugi izdatki za tekoče vzdrž. (Rezervni sklad)	97.000,00	97.498,38	98.000,00	100,51	101,03
4026-07	Najem programske računalniške opreme	1.530,00	1.527,36	1.530,00	99,83	100,00
4029	Drugi operativni odhodki	96.140,00	99.114,87	97.290,00	103,09	101,20
4029-01	Plačila avtorskih honorarjev	140,00	400,00	290,00	285,71	207,14
4029-20	Sodni stroški, storitve odvet., notarjev in drugo	6.000,00	5.977,08	6.000,00	99,62	100,00
4029-98	Stroški upravljanja	65.000,00	64.911,53	66.000,00	99,86	101,54
4029-99	Drugi operativni odhodki	25.000,00	27.826,26	25.000,00	111,31	100,00
4031	Plačila obresti od dolg. kredita-Sparkasse	6.500,00	6.752,93	3.350,00	103,89	51,54
4200-01	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	-	-	50.000,00	-	-
4202-99	Nakup druge opreme	1.100,00	1.099,70	-	99,97	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	35.000,00	25.109,24	480.000,00	71,74	1371,43
4204-02 001	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	35.000,00	25.109,24	10.000,00	71,74	28,57
4204-02 002	»Bivalne skupnosti za ranljive skupine« - s sredstvi CTN	-	-	-	-	-
4204-02 003	Rekonstrukcije in adaptacije – stanovanja za mlade in mlade družine-Ekonomska šola	-	-	470.000,00	-	-
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	160.000,00	138.700,39	160.000,00	86,69	100,00
4205-00	Investic. vzdrževanje stanov. stavb in stanovanj	160.000,00	138.700,39	160.000,00	86,69	100,00
4208	Projektna dokumentacija in nadzori	58.000,00	7.686,00	71.000,00	13,25	122,41
4208 01	Investicijski nadzor	370,00	366,00	11.000,00	98,92	2972,98
4208-04	Projektna dokumentacija (ki poveča vrednost stanovanja)	57.630,00	7.320,00	60.000,00	12,70	104,12
40-430	Skupaj odhodki-Bilanca odhodkov	666.670,00	604.899,21	1.190.670,00	90,74	178,60
5501-01	Odplačilo kredita posl. bankam-dolg.	133.000,00	132.897,39	136.330,00	99,92	102,51

	kredit					
550	Skupaj odhodki- rač. financ.	133.000,00	132.897,39	136.330,00	99,92	102,51
	PČR-Rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš.	392.330,00	-	263.000,00	-	67,04
	SKUPAJ ODHODKI	1.192.000,00	737.796,60	1.590.000,00	61,90	133,39

Odhodki namenskega premoženja v višini 737.796,60 EUR so v celoti namenjeni vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom ohranjanja vrednosti stanovanjskega fonda. Po postavkah delimo odhodke na:

Splošni materialni stroški in storitve (2.270,65 EUR) – stroški izdelave strokovnega mnenja, izdelava popisov del..

Stroški porabe energije, vode, komunalnih storitev in komunikacij, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (13.134,19 EUR) - obsegajo stroške električne energije, ogrevanja in komunalnih storitev, odvoza smeti ter vodarine in obratovalne stroške upravnikov Ventta, Komunala in Fisa, povezane s praznimi stanovanja ki jih obnavljamo.

Tekoče vzdrževanje (309.503,88 EUR)

Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah so najpogostejši odhodki za:

- 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...) – 200.905,08 EUR,
- zavarovanje objektov (izliv vode in požarno zavarovanje stanovanj in pripadajočih skupnih delov, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš) – 11.100,42 EUR,
- 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...; ter dela vezana na učinkovitejšo rabo energije: delilniki, kalorimetri, izolacije...) – 97.498,38 EUR.

Najem programske računalniške opreme (1.527,36 EUR) - Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (99.114,87 EUR)

Med te odhodke spadajo:

- plačila avtorskih honorarjev (točkovanje stanovanj po obnovi zaradi spremembe 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 največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikom Komunala, Fisa in Ventta v letu 2021 plačali 64.911,53 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 (6.752,93 EUR)

Kredit pri banki Sprkasse 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 druge opreme (1.099,70 EUR) – stojalo za kolesa, obešalo za perilo in kosilnici za Bivalno skupnost za starejše v Ivanocijevem naselju 7

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (25.109,24 EUR)

Odhodki so vezani na obnovo stanovanjske stavbe na naslovu Gregorčičeva 44, v kateri smo uredili dve stanovanji in sicer za družino z otrokom s posebnimi potrebami in mlado družino.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (138.700,39 EUR)

Odhodki za večja vzdrževalna dela, kamor spadajo zamenjave stavbnega pohištva in obnove kopalnic (vodovodna inštalacija, keramika in sanitarna oprema) ter zamenjave elementov ogrevanja.

Investicijska dokumentacija in nadzori (7.686,00 EUR) – Stroški strokovnega nadzora pri zamenjavi strehe na Gregorčičevi 44 in stroški izmer in izrisa obstoječe stavbe ter priprava Idejne zasnove za preureditev bivše Ekonomske šole v neprofitna stanovanja namenjana mladim in mladim družinam. Rezervirali smo tudi sredstva za investicijsko dokumentacijo, v višini 50.000,00 EUR za izdelavo DGD, PZI in PID, ki je v pripravi.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (132.897,39 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse. Stanje kredita na dan 31.12.2021 je 194.228,36 EUR. Zapadlost kredita je na dan 03.05.2023.

Odhodki sredstev za delo

Preglednica 11: Odhodki sredstev za delo

Konto	Naziv odhodka	Veljavni plan 2021 s preračunom	Realizacija december 2021	Plan 2022	Ind	Ind
	2	3	4	5	4/3	5/3
4000	Plače in dodatki	87.680,00	85.697,24	91.000,00	97,94	103,79
4000	Rizični dodatek (COVID-19)	6.300,00	5.817,26	-	92,34	-
4001	Regres	3.150,00	3.150,00	3.150,00	100,00	100,00
4002	Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz	3.000,00	2.889,03	3.000,00	96,30	100,00
4003 01	Sredstva za delovno uspešnost	2.000,00	1.706,18	2.400,00	85,31	120,00
4009 99	Drugi izdatki zaposlenim (nadm. za uporabo lastnih sredstev)	120,00	119,00	-	99,17	-
4010	Prispevki na plačo ZPIZ	8.040,00	8.268,38	8.100,00	102,84	100,75
4011 00	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	5.800,00	6.128,88	5.900,00	105,67	101,72
4011 01	Prispevek za poškodbe pri delu	500,00	495,15	520,00	99,03	104,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	60,00	56,04	70,00	93,40	116,67
4013	Prispevek za starševsko varstvo	100,00	93,42	120,00	93,42	120,00
4015	Premije kolekt. dodat. pokojnin. zav. (modro zavarovanje)	1.300,00	1.302,09	1.310,00	100,16	100,77
	Skupaj 400:	118.050,00	115.722,67	115.570,00	98,03	97,90
4020 00	Pisarniški material in storitve	1.580,00	1.576,02	1.600,00	99,75	101,27
4020 06	Stroški uradnih objav	120,00	120,93	120,00	100,78	100,00
4020 08	Računovodske, revizijske in svetov. storitve	-	-	-	-	-
4020 09	Stroški reprezentance	1.300,00	1.186,62	1.300,00	91,28	100,00
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	2.700,00	2.232,14	2.700,00	82,67	100,00
4021 08	Drobni inventar do 1 leta	200,00	213,78	210,00	106,89	105,00
4022 50	Stroški telefona	1.350,00	1.306,52	1.350,00	96,78	100,00
4024 00	Dnevnice za službena potovanja	100,00	77,00	100,00	77,00	100,00
4024 01	Hotelske in restavracijske storitve v državi	200,00	168,00	200,00	84,00	100,00
4024 02	Potni stroški za službena potovanja v državi	160,00	-	200,00	-	125,00
4025 10	Tekoče vzdrževanje računal. opreme-ININ	740,00	732,00	740,00	98,92	100,00
4025 15	Tekoče vzdrževanje strojne računal. opreme	650,00	600,00	840,00	92,31	129,23
4025 16	Tekoče vzdrž. Operat. sistema-Frontlab	750,00	723,46	750,00	96,46	100,00
	Skupaj 402:	9.850,00	8.936,47	10.110,00	90,73	102,64
4026 07	Najem programske računalniške opreme	60,00	61,24	60,00	102,07	100,00
4026 08	Najem komun. opreme in pod.vodov_HAKOM	630,00	683,67	630,00	108,52	100,00
4029 05	Sejnine članom nadzornega sveta	900,00	889,77	700,00	98,86	77,78
4029 07	Izdatki za strokovno izobraževanje	900,00	906,91	1.000,00	100,77	111,11
4029 22	Članarine v domačih neprofitnih organizacijah – Gospodarska zbornica	600,00	1.208,00	600,00	201,33	100,00
4029 30	Plačila storitev za plačilni promet	60,00	47,46	60,00	79,10	100,00
4029 99	Drugi operativni odhodki	500,00	442,77	500,00	88,55	100,00
	Skupaj 4029:	2.960,00	3.494,91	2.860,00	118,07	96,62
4202 02	Nakup računalnikov in programske opreme	-	-	4.000,00	-	-
4202 24	Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje	1.000,00	926,10	-	92,61	-
4202 38	Nakup telekomunikacijske opreme	1.000,00	1.015,90	-	101,59	-
4202 99	Nakup druge opreme	-	-	2.500,00	-	-
4207 03	Nakup licenčne programske opreme	-	-	-	-	-

420	Skupaj:	2.000,00	1.942,00	6.500,00	97,10	325,00
	SKUPAJ ODHODKI	133.550,00	130.840,96	135.730,00	97,97	101,63

Sredstva za delovanje javnega sklada zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4000 Občinska uprava pod proračunsko postavko 16052000 delovanje občinskega stanovanjskega sklada. Odhodki sredstev za delovanje so namenjeni za plače, povračilo stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja. V letu 2021 je bilo realiziranih **130.840,96 EUR** odhodkov, ki jih po postavkah delijo na:

Tekoči odhodki 115.722,67 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

- plače treh zaposlenih, regres, druge izdatke zaposlenim (povračila in nadomestila za prehrano in prevoz), prispevke delodajalcev za socialno varnost...

Pisarniški material in storitve 5.115,71 EUR)

Sem spadajo stroški pisarniškega materiala, stroški za časopise, revije in strokovno literaturo, stroški revizije (revizija je bila v letu 2018 in se vrši na vsakih 5 let), stroški reprezentance, drugi materialni stroški in storitve. (kontne postavke od 4020 00 do 4020 99).

Drobni inventar do 1 leta (213,78 EUR) - oximeter pulzni, merilec tlaka, označevalna tabla na vrata.

Stroški telefona (1.306,52 EUR)

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

Dnevnice za službena potovanja v državi (245,00 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4024 00 do 4024 02: dnevnice za službena potovanja, potni stroški za službena potovanja in hotelske storitve – Posvet Poslovanje z nepremičninami v Portorožu.

Tekoče vzdrževanje (2.055,46 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4025 10 do 4025 16:

- tekoče vzdrževanje računalniške opreme (ININ, program evidence stanovanj in najemnikov – 732,00 EUR)
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET – 600,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab, spletna stran www.jss-moms.si – 723,46 EUR).

Najem komunikacijske opreme in podatkovnih vodov - HAKOM (683,67 EUR) – najem kom. Opreme za povezavo posameznih delovnih postaj v omrežje HAKOM – Ministrstvo za javno upravo.

Najem programske računalniške opreme (61,24 EUR) – Antivirusni programi; najemnina za 1 leto

Drugi operativni odhodki (3.494,91 EUR)

kamor spadajo:

- sejnine članom Nadzornega sveta,
- izdatki za strokovno izobraževanje – posvet v Portorožu,
- plačila storitev za plačilni promet,
- članarina – Gospodarska zbornica,
- drugi operativni odhodki – prispevki sejin, dodatno kolektivno zavarovanje,...,
- plačila po pogodbi –davki, prispevki (PIZ, ZZ).

Stroški investicij (1.942,00 EUR) – nabava mobilnih telefonov in barvnega printerja

Skupni rezultat za leto 2021

	Sredstva za delo	Namensko premoženje	SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	130.364,78	740.100,01	870.464,79
Odhodki tekočega leta	-130.840,96	-604.899,21	-735.740,17
Presežek prihodkov ali odhodkov	-476,18	135.200,80	134.724,62
Odplačila kreditov	0,00	-132.897,39	-132.897,39
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprem.sred.na računu	-476,18	2.303,41	1.827,23
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-134,57	-134,57
Sredstva na računu iz leta 2020	501,49	9.046,06	9.547,55
SKUPNI REZULTAT	25,31	11.214,90	11.240,21

Na podlagi tretjega odstavka 148. čl. Ustave RS je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu, na podlagi katerega morajo vse institucionalne enote sektorja države izračunavati presežek po fiskalnem pravilu. Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ.

Točno določena je tudi poraba presežka v kolikor proračunski uporabnik izračuna presežek po fiskalnem pravilu.

Javni sklad za leto 2021 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Nov pristop pri reševanju stanovanjske problematike je privedel do Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25), ki izkazuje dvojno vlogo novega Nacionalnega stanovanjskega programa. Novi Nacionalni stanovanjski program predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Z njim država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe.. Posebej se osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja *ranljivejših skupin prebivalstva*, pri čemer se upošteva njihove specifične potrebe.

Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj je treba nameniti starejšim, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara. Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je treba zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike **(so)bivanja** ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti. Zelo pomembno je spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda za potrebe starejših prebivalcev. Z vidika socialne politike je nujna energetska sanacija stavb, saj lahko bistveno vpliva na znižanje stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, in s tem na materialni položaj ljudi.

Poleg omenjenih ciljnih skupin je treba rešiti tudi stanovanjski problem socialno najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva v okviru začasnih **bivalnih enot** – torej tistih, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti. Tovrstna stanovanja ne smejo pomeniti trajne rešitve stanovanjskega problema, temveč le izjemno, začasno rešitev. Zaradi socialnih stisk in neplačil najemnin in stroškov se proti najemnikom vodi veliko število tožb in izvršb (deložacij). Deložacije neplačnikov sproščajo zasedena najemna stanovanja in povečujejo ponudbo, vendar sočasne bivalne enote nujno potrebne za nastanitev družin in posameznikov po deložacijah za reševanje hude socialne stiske.

Prenova stanovanjskega fonda se s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo izpostavlja kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj. Ne le, da ne zahteva novih posegov v prostor, temveč tudi oživlja degradirana območja, namenjena stanovanjski gradnji, in omogoča pridobivanje novih stanovanj na degradiranih površinah znotraj naselij. S prenovo je možno, poleg zagotavljanja novih stanovanjskih površin, doseči tudi cilje glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda in s tem varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanja.

SKRB ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev javni sklad sledi z ReNSP15-25 zastavljenim ciljem stanovanjske politike v državi. V okviru lažje dostopnosti do stanovanj posebej skrbimo za ranljive skupine prebivalcev, starejše, invalide, socialno ogrožene in mlade. Z vzdrževanjem in prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb skrbimo za ohranjanje kakovosti stanovanjskega fonda in zagotavljanje energetske učinkovitosti stavb.

Skupaj z MOMS, ki si je s TUS (Trajnostna urbana strategija) v okviru enega izmed glavnih področij razvoja »Življenje in bivanje« med cilji zadal, da je potrebno izboljšati življenjsko okolje za življenje in bivanje njegovih prebivalcev ter da mora mesto v prihodnje storiti več glede dostopnosti za socialno izključene, ranljive družbene skupine, kot so mladi, starejši, gibalno ovirani, invalidi in prebivalci z nizkimi dohodki, smo prijavi Projekt »Bivalne skupnosti za ranljive skupine« za sofinanciranje s sredstvi Evropske unije z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN), v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, prednostna naložba 6.3., specifični cilj: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih.

Predmet projekta je urbana prenova degradiranega območja, ki bo le-to območje oživila in ji s tem dodala dodano vrednost. V sklopu projekta smo uredili bivalne skupnosti za starejše in uredili Zavetišče za brezdomce in s tem zagotovili bivalne kapacitete za brezdomne in ranljive skupine, ki prvenstveno prihajajo iz območja MOMS. Pridobili smo skupno 18 bivalnih enot, od tega 6 bivalnih enot za starejše in 12 bivalnih enot za brezdomne osebe.

ZAMENJAVE STANOVANJ

S sprotnimi zamenjavami stanovanj skrbimo za stanovanjsko mobilnost in racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot. Uporabniki stanovanja zaprosijo za zamenjave iz različnih vzrokov: za cenejše stanovanje, zaradi bolezni po legi primernejše stanovanje, zaradi povečanja družinskih članov za večja stanovanja, zaradi zmanjšanja števila uporabnikov manjše stanovanje, zaradi narave dela stanovanje na primernejši lokaciji... Vse prosilce za zamenjavo stanovanj uvrstimo na čakalno listo za zamenjave in ko se izprazni primerno stanovanje ga obnovimo in preselimo uporabnika. S tem se nam sprostijo primerno stanovanje za uporabnike, ki čakajo na listah za dodelitev ali prav tako zamenjavo stanovanj. V letu 2021 smo v skladu z 28. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem preselili 9 čakajočih na listi za zamenjavo stanovanj in prejeli 17 novih vlog za zamenjavo stanovanja, ki smo jih uvrstili na listo čakajočih za zamenjavo.

Oddaja neprofitnih stanovanj v najem mimo razpisa

V letu 2021 smo prejeli 30 prošenj za dodelitev neprofitnega stanovanja mimo razpisa ali dodelitev bivalne enote za izredno reševanje stanovanjskega problema. Vsem prosilcem pošljemo odgovore v katerih jih obvestimo na kakšen način lahko zaprosijo za stanovanje, kakšni so pogoji za dodelitev in predviden rok objave javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Izjemne dodelitve začasnih bivalnih enot

V skladu s 29. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega sklada lahko po prejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok. Na podlagi prejetih prošenj za izredno dodelitev stanovanja preverimo izpolnjevanje pogojev določenih v 29. členu Pravilnika in izdamo odločbo o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem. Bivalno enoto dodelimo upravičencu, ko je na razpolago.

Dodeljevanje bivalnih enot v Bivalni skupnosti za starejše v Ivanocijevem naselju 7

V letu 2021 smo prejeli 5 prošenj za dodelitev bivalne enote v Bivalni skupnosti za starejše. Po preverjanju pogojev za dodelitev smo bivalno enoto dodelili 1 prosilcu. Trenutno je zasedenih 5 bivalnih enot. Na razpolago imamo še bivalno enoto za dva uporabnika. Prošnje za dodelitev bivalne enote sprejemamo skozi vse leto.

Oddaja službenih stanovanj

V skladu s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem z dne 14.01.2010, ki ga je sprejel Nadzorni svet, so službena stanovanja v lasti javnega sklada namenjena za zadovoljevanje stanovanjskih potreb:

- zaposlenih na javnem skladu,
- zaposlenih na občinski upravi Mestne občine Murska Sobota.

Službena stanovanja se oddajajo v najem za določen čas. Najemno razmerje za najemnika iz 2. člena tega pravilnika je vezano na zaposlitev in preneha s prenehanjem delovnega razmerja oziroma potekom pogodbenega roka. Višina najemnine se oblikuje v skladu z Uredbo o Metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

V letu 2021 nismo prejeli nobene prošnje za oddajo službenih stanovanj v najem.

Trenutno imamo na javnem skladu eno (1) stanovanje kategorizirano kot službeno – stanovanje je zasedeno. V kolikor se bodo pojavile potrebe po službenem stanovanju, bomo prekategoriizirali neprofitno stanovanje primerne velikosti glede na potrebe prosilca.

Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

V letu 2021 smo na javnem skladu izvedli naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- prejeli smo 27 prošenj za prijavo ali odjavo družinskega člana k najemni pogodbi, 19 vlog za podaljšanje najemnega razmerja za določen čas, 12 vlog za odpoved najemne pogodbe, 7 prošenj za sklenitev najemnega razmerja po poplačilu vseh dolgov, 1 prošnjo zaradi smrti najemnika in 1 prošnjo zaradi spremembe števila uporabnikov, 4 prošnje za spremembo imetnika stanovanjske pravice. Prejeli smo 2 vloge za spremembo najemnine na podlagi vročitve točkovanega zapisnika in 3 vloge za ponovni izračun najemnine.. Vse vloge smo obravnavali in na podlagi prošenj sklenili nove najemne pogodbe ali anekse k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov ali zaradi podaljšanja najemne pogodbe.
- Sklenili smo 13 novih pogodb zaradi dodelitve neprofitnega stanovanja, 9 zaradi dodelitve bivalnih enot, 2 zaradi podaljšanja najemne pogodbe, 4 zaradi spremembe nosilca najemne pogodbe, 9 zaradi zamenjave stanovanja, 6 novih pogodb zaradi poplčila dolgov- sklenjene za določen čas, 2 pogodbi zaradi spremembe točkovanja, 9 najemnih pogodb zaradi prijave ali odjave uporabnika stanovanja, 2 novi pogodbi po preverjanju upravičenosti do stanovanja.
- reševali smo 30 vlog za dodelitev bivalne enote ali za dodelitev stanovanja izven razpisa;
- prejeli smo 184 odločb za subvencijo neprofitnih in tržnih stanovanj ter izdelali 52 seznamov za nakazila neprofitnih in tržnih subvencij in zahtevkov za vračila dela tržne subvencije;
- izdali smo 2 soglasji za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanju in 12 soglasij za vzdrževalna dela v stanovanju. Izdali smo tudi soglasje za prijavo stalnega prebivališča v Zavetišču za brezdomce;
- Prejeli smo 1 vlogo za povračilo stroškov vlaganj v stanovanje zaradi ohranjanja vrednosti stanovanja;
- prejeli in obravnavali smo 9 vlog za odkup stanovanja in 7 ponudb za prodajo stanovanjskih hiš; Opravilo smo javno dražbo in prodali kletno stanovanje, ki je ob vsakem naliivu poplavljal, zato ga nismo mogli dodeliti v najem;
- prejeli in reševali smo 2 prošnji za odpis obresti, 2 vloge za obročno odplačevanje dolga ali odlok plačila;
- izvršili smo 8 zbiranj ponudb za izvajalska dela ter sklenili 8 letnih pogodb z izvajalci del za leto 2021. Opravili smo tudi zbiranje ponudb za zavarovanje premoženja in zbiranje dobavitelja pisarniškega materiala. Opravili smo povpraševanje za Vzdrževanje strojne in systemske programske opreme. Izvedli smo povpraševanje za izdelavo idejne zasnove in povpraševanje za izdelavo projektne dokumentacije DGD in PZI za preureditev prostorov bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine.

- Izdali smo 6 Odločb o vpisu/izbrisu v register upravnikov, Centru za socialno delo Pomurje smo posredovali 6 mnenj na podlagi zaprosila podatkov o subvenciji najemnine;
- Po objavi javnega razpisa za dodelitev bivalnih enot v »Bivalni skupnosti za starejše« na naslovu Ivanocijevo naselje 7 v Murski Soboti, smo vse vloge pregledali, zaprosili dopolnitve in izdali Odločbe o uvrstitvi ali neuvrstitvi na Prednostno listo za dodelitev bivalnih enot. Uporabnike smo v Bivalno skupnost vselili v marcu 2021;
- reševali smo 5 pritožb občanov glede kršitve javnega reda in miru, nevzdržnih razmer v stanovanjskih stavbah...;
- Preverjali smo upravičenost do najema stanovanja 2 uporabnikov zaradi spremembe višine najemnine in upravičenost do najema stanovanja 29 uporabnikov na podlagi 30.člena Stanovanjskega zakona;
- Sprejeli smo Sklep o oprostitvi plačila najemnine zaradi epidemije COVID-19 (poslovni prostor zaradi neobratovanja), Sprejeli smo Sklep o tržni najemnini, sestavili Predlog Pravilnika o dodeljevanju najemnih stanovanj mladim in mladim družinam. Opravili smo javni natečaj za zasedbo položaja; na praktičnem delu smo imeli učenko srednje Ekonomske šole;
- prejeli in obravnavali smo 45 vloge za vzdrževalna dela v stanovanju večjega in manjšega obsega; V stanovanjih smo vršili obnove večjega in manjšega obsega:
 - o elektroinštalaterska dela: zamenjave domofonov, razni pregledi inštalacije in drobna popravila, obnova celotne elektroinštalacije v stanovanjih, zamenjava vtičnic in stikal, namestitve električnih radiatorjev, priklop električnih peči, razne zamenjave...
 - o mizarska dela: zamenjave vhodnih vrat, notranjih vrat v stanovanjih, popravilo nadstreškov, popravilo PTT vrat, popravila notranjih in vhodnih vrat, popravila oken, zamenjave tečajev, podbojev, rolet, izpraznitve stanovanj...
 - o talne obloge: celotne obnove talnih oblog v stanovanjih, zamenjave toplih podov v kuhinji in hodniku, zamenjava, popravilo, brušenje in lakiranje parketov, zamenjave letvic, laminata...
 - o vodovodne in centralne inštalacije: popravila in zamenjave ventilov in radiatorjev, popravila odtokov, odprava zamakanj, zamenjave tuš kabin in kadi, popravila in zamenjave WC školjk, obnove celotnih kopalnic, ureditev centralnega ogrevanja, popravila električnih peči, priklopi vodovoda do števca na Razlagovi ulici, ter druga razna druga manjša popravila.
 - o slikopleskarska dela: pleskanje stanovanj (priprava sten, odstranjevanje tapet...) v manjšem in večjem obsegu, popravilo stropov in sten po zamakanju, sanacija plesni, saniranje razpok v stanovanju in kletnih prostorih, izsuševanje prostorov s stroji, ureditev izolacije....

- keramičarska dela: položitev keramike v kopalnicah po celotni obnovi kopalnic in razna manjša popravila v kopalnicah in kuhinjah.
- okna: vršimo zamenjave dotrajanih oken, rolet in polken, balkonskih vrat, polic in razna druga popravila.

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.

V primeru izpraznitve stanovanj zaradi neplačevanja, prav tako vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja, poskrbimo tudi za odvoz pohištva in drugih stvari, ki ostanejo v stanovanju, na odpad.

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.

- sproti vlagamo odškodninske zahteve, po predhodnem ogledu nastale škode v stanovanju. Vse informacije pošljemo zavarovalnici in poskrbimo za odpravo nastale škode;
- obravnavali smo 30 elektro pogodb (pogodbe o dostopu končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije);
- izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja.

Sodelovanje v projektu »Elaborat pasivne protihrupne zaščite ob cesti R2-441/1298 Murska Sobota – Gederovci od 0,000 do 3.264 km«

Javni sklad je pristopil k sodelovanju pri projektu »Elaborat pasivne protihrupne zaščite ob cesti R2-441/1298 Murska Sobota – Gederovci od 0,000 do 3.264 km«, v okviru katerega se za namen pasivne protihrupne zaščite na s hrupom preobremenjenih fasadah objektov preverja stanje stavbnega pohištva (oken) na bivalnih prostorih in po potrebi predvidi potrebne zamenjave. Upoštevajo se sprednja in stranske fasade in to le na bivalnih prostorih (spalnice, sobe,...).

Za namene preverjanja je bilo potrebno preveriti obstoječo zasteklitev in zvočno izolativnost oken, z meritvami zvočne izolativnosti, merjenjem dimenzije zastekljenih površin in prostora.

Izvajalca tega projekta sta dva in sicer A Projekt, d.o.o., Vinarje 110b, Maribor in Epi Spektrum, Strossmayerjeva ulica 11, Maribor, ki sta na osnovi pridobljenih podatkov opravila ogleda in meritve, zamenjave oken in zasteklitve pa bodo na podlagi dokumentacije izvedene po javnem naročilu.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota je kot lastnik stanovanj, ki se nahajajo v stavbah in so vključena v ta projekt, izrazil pripravljenost pri sodelovanju v tem projektu. Obema izvajalcema je poslal podatke o stanovanjih.

Dne 6.12.2019 smo bili od izvajalca A Projekt obveščeni, da bodo zamenjali eno okno v stanovanju Trg zmage 4 in izvedli menjave zasteklitev v treh stanovanjih.

Odgovor izvajalca Epi Spektrum še čakamo.

Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2021 smo izdali 4 opomine pred tožbo na izpraznitev zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja in 1 izvršbo na izselitev. Tožb na izselitev nismo vlagali. Sodelovali smo na sodišču pri sklepanju poravnav in dogovorov o obročnem odplačilu za 4 najemnike.

Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. Najemnike ves čas opozarjamo na posledice neplačevanja, kot je vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in s tem izgubo pravice do najemnega stanovanja. Napotimo jih na Center za socialno delo, kjer si lahko uredijo socialno pomoč in izredno občinsko pomoč ter subvencijo najemnine in na društvo za socialno vključenost Mozaik (Pomoč na vratih), kjer jim svetujejo in pomagajo pri iskanju rešitev. Udeležujemo se sestankov Sociosveta za socialne zadeve, ki je bil ustanovljen v letu 2015, kjer poskušamo najti vse možne rešitve skupaj s predstavniki CSD M. Sobota, EHO podpornice, Rdečega križa, Župnijske Karitas, Policijske postaje, Zdravstvenega doma Murska Sobota, Društva upokojencev in Zavetišča za brezdomce, za družine v stiski in brezdomne osebe.

V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnik. Udeležujemo se tudi obravnav pred sodiščem. Prejeli smo 2 vloge za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnina, 1 za odpis obresti in 2 vloge za odlog plačila. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili. Število tožb se v primerjavi s prejšnjimi leti ni povečalo. Sodelujemo tudi na obravnavah, ki jih 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 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 nato sklenemo novo pogodbo za določen čas.

Subsidiarna odgovornost

Upravniki Komunala, Ventta in Fisa, izdajajo položnice za plačilo najemnin za uporabnike stanovanj in vršijo tudi izterjave. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin. V letu smo od upravnikov prejeli 24 mesečnih poročil o najemninah in 12 predlogov za medsebojni pobot.

Iz 24. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 62/10-ZUPJS, 56/11 – odl.US, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO in 90/21) izhaja, da če najemna pogodba ne določa drugače, **je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik**, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik. Ne gleda na navedeno zakonsko določbo, pa **odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno**.

Dobavitelj (upravitelj), ki s strani posameznega lastnika ali najemnika stanovanja, ni dobil plačane dobave, mora zoper takšnega neplačnika sam vložiti tožbo, razen če po sklenjeni pogodbi med lastnikom in najemnikom stanovanja ni drugače dogovorjeno glede poravnave obratovalnih stroškov ali v primeru, če se je iz poslovnih razlogov dobavitelj drugače pogodil z upravnikom večstanovanjske stavbe glede vlaganja tožb zoper neplačnike. Šele po končanih sodnih in pravnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj (upravitelj) tudi po teh poteh ni dobil poplačane terjatve, bo lahko zahteval, **da to terjatev poravnata lastnik stanovanja namesto najemnika stanovanja, v smislu subsidiarne odgovornosti**.

V letu 2021 smo izplačali upravniku Komunala stroške subsidiarne odgovornosti v znesku 17.835,58 EUR, za neplačane obratovalne stroške najemnikov.

Upravniki

Upravnike Ventta, 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 seznajajo 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...

RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju, se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota sestavljajo:

- Bilanca stanja s prilogami (Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil);
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskim izkazom.

Vrednosti v poročilu so izkazane brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu,
- Zakon o javnih financah,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov,
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava,
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Zakon o javnih skladih.
-

RAČUNOVODSKE USMERITVE

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje.

Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke poravnane drugače. Prihodek in odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za

znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Opredmetena osnovna sredstva

Med opredmetena osnovna sredstva javni sklad uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobní inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih. Nabavna vrednost je sestavljena iz njegove nabavne cene, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter stroškov, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo (stroški dovoza, namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve).

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju opredmeti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se vštevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti ter nabranimi izgubami zaradi oslabitve. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije. Neodpisano vrednost je potrebo podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva, se amortizirajo posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem jo je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

Finančne naložbe

V javnem skladu se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Terjatve za katere se domneva, da ne bodo poravnane ali ne bodo poravnane v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če se zaradi njih začne sodni postopek, pa kot sporne. Za odprte terjatve upravnik vloži izvršbo zoper dolžnika. Utemeljeni razlogi za odpis terjatev sta neuspešna izvršba ter pretečeni zastaralni rok.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki se nanašajo na neplačane obveznosti javnega sklada, ki zapadejo v letu 2021.

Obveznosti

Med kratkoročne obveznosti javnega sklada, ki zapadejo v plačilo v letu dni, in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo v letu dni ali prej, in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

RAČUNOVODSKI IZKAZI

Priloga 1: Bilanca stanja

Priloga 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 01.01.2021 do 31.12.2021

Priloga 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Priloga 4: Izkaz računa financiranja

Priloga 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

Priloga 6: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Priloga 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Priloga 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

Murska Sobota, 23. februar 2021

Št. zadeve: 410-00347/2022-200

Direktorica
Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Murska Sobota
Gaby FLISAR univ.dipl.ekon.

BILANCA STANJA

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2020	31.12.2021	Odstotek
1	0031	Licence za računalniške programe	13.479,04	13.479,04	100,00
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.	-13.157,50	-13.350,74	101,47
3	0201	Stavbna zemljišča	150.136,55	150.136,55	100,00
4	0210	Stanovanja	13.500.764,05	13.501.628,11	100,01
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	31.175,23	7.320,00	23,48
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-9.362.829,08	-9.722.857,28	103,85
7	0403	Sredstva za zveze	1.584,00	2.599,90	164,14
8	0409	Računalniki, pohištvo in druga oprema	37.627,58	43.155,73	114,69
9	0413	Oprema za zveze DI	1.300,18	1.300,18	100,00
10	0419	Druga oprema DI	5.946,93	7.046,63	118,49
11	0503	Popravek vrednosti sredstev za zveze	-679,00	-1.767,38	260,29
12	0509	Popravek vrednosti opreme (računa, pohištvo, drugo)	-25.046,76	-27.845,55	111,17
13	0513	Popravek vred. opreme za zveze DI	-1.300,18	-1.300,18	100,00
14	0519	Popravek vred. druge opreme DI	-5.946,93	-7.046,63	118,49
15	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	0,00	0,00	0,00
16	1100	Denarna sredstva na računih	55.601,09	540.746,36	972,55
17	1110	Denarna sredstva na bonus računu	0,00	0,00	0,00
18	1200	Terjatve do kupcev v državi	304.602,40	189.077,25	62,07
19	1209	Druge terjatve	18.064,08	18.064,08	100,00
20	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	0,00
21	1410	Kratkoročne terjatve do občine	11.804,38	8.457,63	71,65
22	1430	Kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov	26,89	0,00	0,00
23	1701	Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO	71,09	43,14	60,68
24	1704	Kratkoročne terj za refund.nadomestil plač	0,00	0,00	0,00
25	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,64	8,64	100,00
26	1759	Druge terjatve	4.052,78	713,42	17,60
27	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	31.637,86	37.373,77	118,13
28	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	0,00	4.093,29	0,00
		Skupaj sredstva	4.758.923,32	4.751.075,96	99,84

Nepremičnine so na dan 31.12.2021 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 3.936.227,38 EUR. V ta znesek je vključeno tudi stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR in investicija v teku v višini 7.320,00 EUR, ki se nanaša na začeto investicijo v objekt Stanovanja za mlade.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2021:

- Stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.738.165,59 EUR nabavne vrednosti in v višini 6.649.500,05 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.312.938,01 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.797.449,86 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 30.245,15 EUR nabavne vrednosti in v višini 24.986,49 EUR popravka vrednosti,

- Začasne bivalne enote v višini 256.127,91 EUR nabavne vrednosti in v višini 104.039,24 EUR popravka vrednosti,
- Poslovni prostori v višini 161.727,45 EUR nabavne vrednosti in v višini 146.039,30 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 842,34 EUR popravka vrednosti.
- Investicija v teku je realizirana v višini 7.320,00 EUR.

Oprema je na dan 31.12.2021 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 16.142,70 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 54.102,44 EUR, ter popravek vrednosti v višini 37.959,74 EUR.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2021 v višini 207.141,33 EUR. Od tega znesek 179.382,66 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj.

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve
Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Zneski so v €

Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2020	31.12.2021	Odstotek
1	210	Obveznosti za čiste plače	5.576,45	4.727,37	84,77
2	211	Obveznost za boleznine	0,00	0,00	0,00
3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila	3.415,27	2.852,47	83,52
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	1.370,74	1.072,43	78,24
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	292,22	288,18	98,62
6	2200	Dobavitelji v državi	20.657,99	32.579,58	157,71
7	2309	Druge obvez. - davek od dohodka pravnih oseb	177,41	0,00	0,00
8	2340	Druge kratkoročne obveznosti	168,97	108,92	64,46
9	2400	Kratkoročne obv.do nepored.upor.pror.države	191,75	109,46	57,08
10	2810	Neplačani prihodki	304.602,40	189.077,25	62,07
11	2840	Neplačani transferni prihodki	11.804,38	8.457,63	71,65
12	2910	Kratkoročno odloženi prihodki	50.000,00	530.000,00	1.060,00
13	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	4.021.074,04	3.773.446,58	93,84
14	9403	Sklad namenskega premož. v JSS - rezultat	9.046,06	11.214,90	123,98
15	9600	Dolgoročni krediti	327.125,76	194.228,37	59,37
16	9800	Obveznost za sred. prejeta v upravljanje - uprava	2.918,39	2.887,51	98,94
17	9859	Obv.za sred. v upravljanju - uprava - rezultat	501,49	25,31	5,05
		Skupaj viri sredstev	4.758.923,32	4.751.075,96	99,84

Razkritje pomembnejših postavk:

Na kontu 2810-Neplačani prihodki so terjatve v višini 189.077,25 EUR, ki še niso plačane. Od tega znesek 179.382,66 EUR predstavlja terjatev do najemnikov, katero izterjavo opravljajo upravniki stanovanj.

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2021 izkazane v višini 194.228,37 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki. Javni stanovanjski sklad obveznosti iz posojila plačuje tekoče po anuitetnem načrtu.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 11.214,90 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 25,31 EUR.

ZAKON FISKALNEM PRAVILU (ZFisP)

Na podlagi tretjega odstavka 148. čl. Ustave RS je bil sprejet Zakon o fiskalnem pravilu, na podlagi katerega morajo vse institucionalne enote sektorja države izračunavati presežek po fiskalnem pravilu. Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ.

Točno določena je tudi poraba presežka v kolikor proračunski uporabnik izračuna presežek po fiskalnem pravilu.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota za leto 2021 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

Pripravil:
Oddelek za javne finance
Mestne občine Murska Sobota