



**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA
ŽUPAN**

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 410-0284/2023

Datum : 11. 04. 2025

MESTNEMU SVETU

ZADEVA : Predlog za obravnavo na 19. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

GRADIVO PRIPRAVIL : Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota

NASLOV : Predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za leto 2025

**POROČEVALEC ali
POROČEVALCI:** Dominika FRAS, vodja oddelka za javne finance in Gaby Flisar, direktorica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO :** Odbor za proračun in finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejema Rebalans finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za leto 2025 z obrazložitvijo.



ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
Damjan ANŽELJ, mag. jav. upr.

Priloge:

- Rebalans finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za leto 2025

Na podlagi 4. alineje 21. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/09 in 57/13) ter 19. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 53/23) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na redni seji, dne , sprejel

**REBALANS FINANČNEGA NAČRTA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA
ZA LETO 2025**

A) NAMENSKO PREMOŽENJE JAVNEGA SKLADA

PRIHODKI

Konto	Naziv prihodka	Plan 2025	Realizacija 31.12.2024	Rebalans plana 2025	Ind
1	2	3	4	5	5/3
7102-00	Prihodki od obresti – Bonus račun	-	0,31	5.031,02 ¹	-
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	14.760,00	19.798,18	21.000,00	142,28
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	3.500,00	2.622,97	3.500,00	100,00
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala, Ventta	850.000,00	808.168,03	820.000,00	96,47
7200-01	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	353.100,00	41.580,00	100.000,00	28,32
7221-00	Prihodki-stavbno zemljišče nezazidano	-	41.084,67	-	-
7401-01	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna za investicije		25.000,00 ²	18.000,00 ³	-
	Prejeta sredstva - NOO Načrt za okrevanje in odpornost (javni razpis)	-	-	250.000,00	-
71-74	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	1.221.360,00	938.254,16	1.217.531,02	99,69
5001-01	Najeti krediti pri poslovni banki	-	1.350.000,00	-	-
	Skupaj prejemki	1.221.360,00	2.288.254,16	1.217.531,02	99,69
	Prenos presežka iz prejšnjega leta	-	1.219.340,56	519.468,98	-
	Vsi prejemki skupaj	1.221.360,00	3.507.594,72	1.737.000,00	142,22

¹ Enotni zakladniški sistem v RS-prosta denarna sredstva subjekta javnega sektorja se združujejo na enem računu pri centralni banki.

² Sredstva za izgradnjo vodovoda do Ekonomske šole

³ Razlika sredstev za izgradnjo vodovoda do Ekonomske šole

ODHODKI

Konto	Naziv prihodka	Plan 2025	Realizacija 31.12.2024	Rebalans plana 2025	Ind
1	2	3	4	5	5/3
4020	Splošni material in storitve	6.000,00	2.021,75	3.000,00	50,00
4020-99	Drugi materialni stroški in storitve	6.000,00	2.021,75	3.000,00	50,00
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunik.	13.000,00	9.920,18	13.000,00	100,00
4022-00	Stroški električne energije	3.000,00	2.228,35	3.000,00	100,00
4022-01	Stroški ogrevanja	4.000,00	2.235,52	3.000,00	75,00
4022-03	Komunalne storitve in vodarina	2.500,00	1.717,44	2.000,00	80,00
4022-04	Odvoz smeti	1.000,00	812,49	1.000,00	100,00
4022-05	Stroški telekomunikacij – begunci iz Ukrajine	-	-	-	-
4022-99	Druge stor. komunikacij in komun.-obrat. str.	2.500,00	2.926,38	4.000,00	160,00
4025	Tekoče vzdrževanje	404.500,00	388.867,21	443.000,00	109,52
4025-01	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	260.000,00	258.508,26	300.000,00	115,39
4025-04	Zavarovanje objektov	14.500,00	13.102,29	15.000,00	103,45
4025-99	Drugi izdatki za tekoče vzdrž. (Rezervni sklad)	130.000,00	117.256,66	128.000,00	98,47
4026-05	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	20,00	21,75	20,00	100,00
4026-07	Najem programske računalniške opreme	1.530,00	1.527,36	1.530,00	100,00
4029	Drugi operativni odhodki	121.000,00	84.757,89	121.000,00	100,00
4029-20	Sodni stroški, storitve odvet., notarjev in drugo	6.000,00	3.739,14	6.000,00	100,00
4029-32	Stroški povezani z zadolževanjem	-	1.015,00	-	-
4029-98	Stroški upravljanja	80.000,00	63.859,54	75.000,00	93,75
4029-99	Drugi operativni odhodki	35.000,00	16.144,21	40.000,00	114,29
4031	Plačila obresti od dolg. kredita-Delavska hranilnica	36.300,00	25.842,58	65.550,00	180,58
4200-01	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	261.410,00	-	400.000,00	153,02
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	100.000,00	2.276.956,47	374.900,00	374,90
4204-02	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije - brez sredstev CTN	100.000,00	29.789,66	300.000,00	300,00
4204-02	Rekonstrukcija in adaptacija Ekonomske šole-stanovanja za mlade in mlade družine	-	2.247.166,81	74.900,00	-
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	160.000,00	113.541,98	200.000,00	125,00
4205-00	Investic. vzdrževanje stanov. stavb in stanovanj	160.000,00	113.541,98	200.000,00	125,00
4208	Projektna dokumentacija in nadzori	9.000,00	39.668,57	25.000,00	277,78
4208 01	Investicijski nadzor	4.000,00	36.191,57	10.000,00	250,00
4208-04	Projektna dokumentacija (ki poveča vrednost stanovanja)	5.000,00	3.477,00	15.000,00	300,00
40-430	Skupaj odhodki-Bilanca odhodkov	1.221.760,00	2.943.125,74	1.647.000,00	134,81
5501-01	Odplačilo kredita posl. bankam-dolg. krediti	108.600,00	45.000,00	90.000,00	82,88
	Skupaj odhodki	1.221.360,00	2.988.125,74	1.737.000,00	142,22
2910-00	Rezervirana sredstva za obnovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš. (PČR)	-	-	-	-
	SKUPAJ	1.221.360,00	2.988.125,74	1.737.000,00	142,22

B) SREDSTVA ZA DELO JAVNEGA SKLADA
PRIHODKI

Konto	Naziv prihodka	Plan 2025	Realizacija 31.12.2024	Rebalans plana 2025	Ind
1	2	3	4	5	5/3
7401-00	Prejeta sred. iz proračuna MO – za plače	102.900,00	105.857,76	136.000,00	132,17
	Prejeta sred. iz proračuna MOMS – za prispevke	16.040,00	16.336,33	19.650,00	122,51
	Prejeta sredstva za premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	1.570,00	1.528,71	1.600,00	101,91
	Prejeta sredstva iz proračuna za malico in prevoz	5.050,00	4.029,66	5.600,00	110,90

	Prejeta sred. iz proračuna MO – za mat. stroške	16.974,00	11.000,00	16.000,00	94,27
7401 00	Skupaj dotacije za tekočo porabo	142.534,00	138.752,46	178.850,00	125,48
7401 01	Prejeta sredstva MO za investicije	3.000,00	3.005,17	1.600,00	53,34
	Skupaj prejeta sredstva	145.534,00	141.757,63	180.450,00	124,00
	Prenos presežka iz preteklih let		1.035,72		
	Skupaj prejeta sredstva		142.793,35		

ODHODKI

Konto	Naziv prihodka	Plan 2025	Realizacija 31.12.2024	Rebalans plana 2025	Ind
1	2	3	4	5	5/3
4000	Plače in dodatki	95.600,00	97.779,36	128.000,00	133,90
4001	Regres	4.050,00	3.761,70	4.000,00	98,77
4002	Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz	5.050,00	4.029,66	5.600,00	110,90
4003 01	Sredstva za delovno uspešnost	3.250,00	3.481,18	4.000,00	123,08
4009	Jubilejna nagrada	-	835,52	-	-
4010	Prispevki na plačo ZPIZ 8,85	8.800,00	8.979,90	10.800,00	122,73
4011 00	Prispevek za zdravstveno zavarovanje 6,56	6.550,00	6.656,31	8.000,00	122,14
4011 01	Prispevek za poškodbe pri delu 0,53	530,00	537,80	650,00	122,65
4012	Prispevek za zaposlovanje 0,06	60,00	60,88	75,00	125,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	100,00	101,44	125,00	125,00
4015	Premije kolekt. dodat. pokojnin. zav. (modro zavarovanje)	1.570,00	1.528,71	1.600,00	101,91
	Skupaj 400:	125.560,00	127.752,46	162.850,00	129,70
4020 00	Pisarniški material in storitve	1.300,00	2.025,48	1.500,00	115,39
4020 08	Računovodske, revizijske in svetovalne storitve	-	-	-	-
4020 09	Stroški reprezentance	2.000,00	1.000,51	2.000,00	100,00
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	4.500,00	2.588,93	4.000,00	88,89
4022 50	Stroški telefona	1.200,00	1.192,21	1.200,00	100,00
4024 00	Dnevnice za službena potovanja	500,00	-	500,00	100,00
4024 01	Hotelske in restavracijske storitve v državi	700,00	-	600,00	85,72
4024 02	Potni stroški za službena potovanja v državi	300,00	-	300,00	100,00
4024 99	Drugi izdatki za službena potovanja	50,00	-	60,00	120,00
4025 14	Tekoče vzdrževanje licenčne prog. opreme-ININ	750,00	732,00	750,00	100,00
4025 15	Tekoče vzdrževanje strojne računal. opreme	500,00	-	500,00	100,00
4025 16	Tekoče vzdrž. Operativnega inf.okolja-Memento	750,00	644,16	730,00	97,34
	Skupaj 4020-00 do 4025-16	12.550,00	8.183,29	12.140,00	96,74
4026 07	Najem programske računalniške opreme	70,00	-	-	-
4026 08	Najem komun. opreme in pod.vodov_HAKOM	-	-	-	-
4029 05	Sejnine članom nadzornega sveta	1.000,00	567,60	700,00	70,00
4029 07	Izdatki za strokovno izobraževanja	1.600,00	122,00	1.500,00	93,75
4029 22	Članarine v domačih neprofitnih organizacijah – Gospodarska zbornica	604,00	604,00	610,00	101,00
4029 30	Plačila storitev za plačilni promet	50,00	46,04	50,00	100,00
4029 99	Drugi operativni odhodki	1.100,00	292,64	1.000,00	90,91
	Skupaj 4029:	4.354,00	1.632,28	3.860,00	88,66
4202 02	Nakup računalnikov in programske opreme	1.500,00	2.683,40	1.000,00	66,67
4202 24	Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje	500,00	-	-	-
4202 38	Nakup telekomunikacijske opreme	500,00	-	-	-
4202 99	Nakup druge opreme	500,00	-	600,00	120,00
420	Skupaj:	3.000,00	2.683,40	1.600,00	53,34
	SKUPAJ ODHODKI	145.534,00	140.251,43	180.450,00	124,00

**OBRAZLOŽITEV REBALANSA FINANČNEGA NAČRTA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE
MURSKA SOBOTA ZA LETO 2025**

Rebalans Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: javni sklad), kot posrednega proračunskega uporabnika, za leto 2024 je izdelan v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 51/09 s spremembo).

Rebalans Finančnega načrta javnega sklada se sestoji iz dveh delov in sicer se od 01.01.2006 vodita dva računa, prvi za namensko premoženje, drugi pa za sredstva za delo javnega sklada. Sredstva za delo javnega sklada v skladu s 24. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota zagotavlja ustanovitelj – Mestna občina Murska Sobota.

1. NAMENSKO PREMOŽENJE

Rebalans finančnega načrta za namensko premoženje javnega sklada za leto 2025 predvideva prihodke in odhodke v višini **1.737.000,00 EUR**.

Sredstva za poslovanje javnega sklada za leto 2025 se zagotavljajo:

- iz prihodkov od najemnin za stanovanja (820.000,00 EUR)-plačila tekočih obveznosti najemnikov in izterjani zneski dolga najemnine za pretekla obdobja; Dne 26.05.2021 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki je določal dvig vrednosti točke postopoma v treh (3) letih. Do uveljavitve zakona je znašala vrednost točke 2,63 eur. Glede na 116. člen zakona se vrednost točke uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin vsako leto s 1.aprilom. Od 01.04.2025 znaša vrednost točke 3,72 EUR. Od 01.11.2021 se po SZ-1E višina najemnine spremeni tudi zaradi vpliva lokacije (1,02).
- iz prihodkov od najemnin za poslovne prostore (21.000,00 EUR) – plačila tekočih mesečnih obveznosti Frizerstva d.o.o., Zveza Sonček in tekočih obveznosti društva za socialno vključenost Mozaik za najem stanovanjske hiše namenjene Zavetišču za brezdomce;
- iz drugih nedavčnih prihodkov (3.500,00 EUR) – realizacija prihodkov vsebuje plačilo stroškov, ki izhajajo iz dolga najemnikov za najemnino; plačila pravnih in izvršljivih stroškov najemnikov, zoper katere je realizirana tožba na izpraznitev stanovanja; prilivi iz škodnih primerov Zavarovalnic;
- iz prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj; Glede na prejete Vloge za odkup stanovanja načrtujemo 100.000,00 EUR od prodaje stanovanj. Prihodki so namenjeni za nakup ali preureditev stanovanj ali stanovanjskih stavb.
- Iz prejetih sredstev iz občinskega proračuna za investicije (izgradnja vodovoda na Slovenski ulici je bila del projekta prenove stare Ekonomske šole. Skupna vrednost izgradnje vodovoda je znašala 43.000,00 EUR. V letu 2024 smo prejeli transfer iz občinskega proračuna v višini 25.000,00 EUR. Razlika v višini 18.000,00 EUR je vključena v predlog Plana 2025).
- V mesecu marcu 2025 se bomo prijavi na razpis Ministrstva za solidarno prihodnost Načrt za okrevanje in odpornost (NOO). Planiramo sredstva v višini 250.000,00 EUR za projekt prenove bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine.
- Iz prihodkov od obresti v višini 5.031,02 EUR iz Enotnega zakladniškega sistema RS – prosta denarna sredstva subjekta javnega sektorja se združujejo na enem računu pri centralni banki.
- Iz prenesenih sredstev iz preteklega leta v višini 519.468,98 EUR.

Odhodki bodo namenjeni za:

- splošni material in storitve v višini 3.000,00 EUR; točkovačni zapisniki, vpisi v kataster stavb, tiskarske storitve;
- stroške energije, vode, komunalnih storitev in komunikacij v višini 13.000,00 EUR. Ti stroški se nanašajo na obnovo praznih stanovanj (električna energija, ogrevanje, komunalne storitve, vodarina, odvoz smeti). Stroški električne energije vsebujejo tudi plačila priklopov električne energije najemnikov, ki smo jih izselili zaradi neplačevanja. V primeru preselitev najemnikov, v praznih stanovanjih vršimo vsa potrebna vzdrževalna dela. Tako nastanejo mesečni stroški za čas vzdrževanja, ki smo jih kot lastnik dolžni plačati;
- stroške tekočega vzdrževanja v višini 443.000,00 EUR – v to skupino spadajo stroški tekočega vzdrževanja stanovanj (vsa sprotna popravila v stanovanjih), stroški zavarovanja stanovanj in poslovnih prostorov in stroški rezervnega sklada (v rezervnem skladu se mesečno zbirajo sredstva lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, za njihovo vzdrževanje. Namen rezervnega sklada je zagotoviti oz. izboljšati vzdrževanje stanovanjskega fonda, hkrati pa porazdeliti finančna bremena lastnikov na daljše obdobje);
- nadomestilo stavbnega zemljišča (20,00 EUR);

- najem programske računalniške opreme (1.530,00 EUR) – vzdrževanje katastra stavb Kaliopa (spletni pregledovalnik iObčina);
- druge operative odhodke v višini 121.000,00 EUR zajemajo: stroške avtorskih honorarjev, sodne stroške, stroške notarjev in odvetnikov, stroške upravljanja (stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah stanovanjskega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemnini znašati največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno) in druge operative odhodke (plačilo davka od prometa nepremičnin, stroške overitev in subsidiarna odgovornost – 24. člen stanovanjskega zakona določa subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj. Obveznost lastnika nastane po končanih pravnih in sodnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj tudi po teh poteh ni dobil plačane terjatve, bo lahko od lastnika stanovanja zahteval, da to terjatev poravnava namesto najemnika v smislu subsidiarne odgovornosti);
- stroški plačila obresti od dolgoročnega kredita najetega za obnovo bivše Ekonomske šole v stanovanja za mlade in mlade družine v znesku 65.550,00 EUR;
- nakup stanovanjskih stavb v znesku 400.000,00 EUR – načrtujemo nakup in prenovo večje stanovanjske stavbe ali dveh manjših v kateri bi uredili stanovanja za večje družine ali bivalne enote. Za prenovo bomo namenili 300.000,00 EUR.
- Za prenovo stavbe bivše Ekonomske šole planiramo stroške v višini 74.900,00 EUR za plačilo končne situacije.
- investicijsko vzdrževanje in obnove v znesku 200.000,00 EUR, zajemajo odhodke zamenjave dotrajanih oken in obnove kopalnic (strojna inštalacija, keramika in sanitarni deli) v obstoječem stanovanjskem fondu. Obnove vršimo v skladu s prošnjami, po prioriteten vrstnem redu glede na starost in dotrajanost;
- Investicijski nadzor in projektna dokumentacija v znesku 25.000,00 EUR – Odhodki so namenjeni za investicijski nadzor in izdelavo investicijske in projektne dokumentacije za prenovo stanovanjskih stavb, za izdelavo etažnih elaboratov in vpisov stanovanj v Zemljiško knjigo;
- odplačilo kredita pri poslovni banki za prenovo bivše Ekonomske šole bo znašalo 90.000,00 EUR.

2. SREDSTVA ZA DELO

Rebalans finančnega načrta sredstev za delo javnega sklada za leto 2025 predvideva prihodke in odhodke v višini **180.450,00 EUR**. Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota se delijo na dotacije za tekočo porabo v višini 178.850,00 EUR in sredstva za investicije v višini 1.600,00 EUR.

Prihodke, ki jih bomo prejeli iz proračuna Mestne občine Murska Sobota, bomo namenili za:

- pokrivanje stroškov plač za tri delovna mesta v višini 128.000,00 EUR in regres 4.000,00 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 4.000,00 EUR;
- odhodke za prehrano in prevoz 5.600,00 EUR;
- prispevke za plačo in kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje 21.250,00 EUR;
- pisarniški in splošni material in storitve v višini 1.500,00 EUR;
- stroške reprezentance 2.000,00 EUR, drugi materialni stroški in storitve 4.000,00 EUR (stroški povezani s Promocijo zdravja in Varovanjem osebnih podatkov po Uredbi EUGDPR o varstvu osebnih podatkov, ki je začela veljati 25.05.2018);
- stroške telefona v skupni vrednosti 1.200,00 EUR (vsako prekoračitev plača uporabnik sam);
- dnevnice in potni stroški ter hotelske storitve za službena potovanja 1.460,00 EUR;
- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme - IN IN znaša 750,00 EUR;
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme 500,00 EUR in tekoče vzdrževanje operativnega informacijskega okolja 730,00 EUR;
- drugi operativni odhodki – sejnine članom nadzornega sveta, strokovno izobraževanje, članarina Gospodarski zbornici, plačilni promet, drugi operativni odhodki v skupni višini 3.860,00 EUR;
- stroške nakupa računalnikov in programske opreme (računalniki, tiskalniki, telekomunikacijska oprema, licenčna programska oprema -nadgradnja računalniškega programa vodenja stanovanj) ter nakup druge opreme v višini 1.600,00 EUR.

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota naprošamo, da sprejme Rebalans finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota za leto 2025 z obrazložitvami.

Številka: 410-0024/2025

Datum: 11.02.2025



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