

POROČILO O DELU

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA
SKLADA**

**MESTNE OBČINE MURSKA
SOBOTA**

ZA LETO 2017



V Murski Soboti, februar 2018

Št. zadeve: 410-0035/2018-200

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	342
1. UVODNA POJASNILA.....	343
1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE	344
1.3. PRIPRAVA POROČILA O DELU	345
1.4 POSLOVNO OKOLJE V LETU 2017	345
2. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA.....	346
2.1. PRIHODKI	346
2.1.1. NEDAVČNI PRIHODKI	346
2.1.2. TRANSFERNI PRIHODKI	347
2.2. ODHODKI	348
2.2.1. ODHODKI NAMENSKEGA PREMOŽENJA.....	348
2.2.2. ODHODKI SREDSTEV ZA DELO	350
3. REALIZACIJA NALOG	354
3.1. ODDAJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM	356
3.2. IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM ...	357

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja.....	347
Preglednica 2: Transferni prihodki po proračunskih postavkah	347
Preglednica 3: Odhodki namenskega premoženja po proračunskih postavkah.....	348
Preglednica 4: Odhodki sredstev za delo po proračunskih postavkah	351

1. UVODNA POJASNILA

SPLOŠNI 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 nepremič.

Nadzorni svet JSS MOMS: Melita DOMJAN, univ.dipl.prav.

Drago RUŽIČ, univ.dipl.prav.

mag. Nataša Horvat Barič, mag. ekon.
znanosti

Drago Vigali, dipl.ekon.

Tomaž Dundek

1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE

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 M. Sobota in s sprejemom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00) iz stanovanjskega sklada preoblikoval v javni sklad. Vmes je bila sprejeta številna zakonodaja iz stanovanjskega področja, v letu 2003 celo novi Stanovanjski zakon. Novi zakon je določal predvsem spremembe pri poglavju o upravljanju (rezervni sklad, pogodbe o medsebojnih razmerjih, vzdrževanje, itn.) in pri najemninski politiki, manj pa je bilo novosti ali sprememb v poglavju o najemnih razmerjih ter ukrepih, ki bi kakorkoli vplivali na samo povečanje gradnje najemnih stanovanj. Stanovanjski zakon je bil dopolnjen še osemkrat nazadnje leta 2012.

Javni sklad je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine M. Sobota leta 2001. V letu 2008 je bil sprejet nov Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008), ki je narekoval preoblikovanje javnih skladov v roku enega leta od sprejetja zakona. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota je dne 18.06.2009 sprejel nov Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota¹ na podlagi katerega javni sklad nadaljuje s svojim delom kot javni sklad.

Skladno s 4. členom odloka o ustanovitvi, je javni sklad je organiziran kot neprofitna stanovanjska organizacija in je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni.

Javni sklad gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, zlasti pa opravlja naslednje dejavnosti:

- gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem (namensko premoženje),
- upravljanje in razpolaganje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem,
- kontinuirano zagotavljanje sredstev za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega premoženja),
- gradnja in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš ter drugih nepremičnin,
- pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- soinvestiranje gradnje in nakupa stanovanj,
- trgovanje z nepremičninami,
- prenova in vzdrževanje lastnih stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin,
- oddajanje neprofitnih, službenih in ostalih stanovanj ter drugih nepremičnin v najem,
- izvajanje vseh postopkov za dodelitve in zamenjave stanovanj,
- zagotavljanje enakopravnega položaja občanom pri pridobivanju neprofitnih in ostalih stanovanj,
- opravljanje upravnih nalog s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge,
- opravljanje drugih nalog s stanovanjskega področja v skladu s Stanovanjskim zakonom in ostalimi predpisi.

¹ Uradni list RS, št. 51/09 in 57/13

1.3. 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 2017 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah²,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna³,
- Zakona o računovodstvu⁴,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁵,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁶,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava⁷,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev⁸.

1.4 POSLOVNO OKOLJE V LETU 2017

V **evropskem območju** se je gospodarska rast v tretjem četrtletju leta 2017 nadaljevala; mednarodne institucije so jeseni precej izboljšale napovedi za evropsko gospodarstvo v letu 2017 in 2018. BDP se je v EMU povečal za 0,6 %. Rast izhaja predvsem iz rasti izvoza, zasebne potrošnje in investicij. Cene nafte so se v zadnjih mesecih zvišale. Novembra so bile za tretjino višje kot junija in so dosegle najvišje vrednosti v zadnjih dveh letih. Po informacijah IEA je eden glavnih razlogov politična negotovost v nekaterih največjih proizvajalkah nafte in napovedano zmanjšanje črpanja nafte konec letošnjega leta.

Tudi v **Sloveniji** se je v tretjem četrtletju visoka gospodarska rast nadaljevala. K rasti BDP tudi v letu 2017 največ prispeva izvoz, medletno višje ostajajo tudi vse komponente domače potrošnje. Izboljševanje razmer na trgu dela in razpoložanja med potrošniki pripeva k nadaljevanju rasti zasebne potrošnje in leta 2016 začete rasti stanovanjskih investicij. Gospodarska rast v Sloveniji še naprej presega rast evropskega območja, s čimer je Slovenija zaprla zaostanek glede na predkrizno raven, ki je bil zaradi globjega padca BDP v začetnih letih krize večji kot v evropskem območju.

Ob ugodnih gospodarskih razmerah in visokem povpraševanju po delu se razmere na trgu dela še naprej izboljšujejo, rast plač pa ostaja zmerna. Število delovno aktivnih še naprej narašča v večini dejavnosti, podjetja pa se vedno bolj soočajo s pomanjkanjem ustrezne delovne sile. V

² Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

³ Uradni list RS, št. 12/01 ... 102/10.

⁴ Uradni list RS, št. 23/99 ... 114/06 – ZUE.

⁵ Uradni list RS, št. 115/02 ... 86/16.

⁶ Uradni list RS, št. 135/03 ... 100/15.

⁷ Uradni list RS, št. 112/09 ... 84/16.

⁸ Uradni list RS, št. 45/05 ... 100/15.

nekaterih dejavnostih se tako še naprej krepi zaposlovanje tujcev. Zaposlovanje in manjši priliv v brezposelnost prispevata k zmanjševanju števila brezposelnih.

Rast plač je v tretjem četrtletju 2017 je tako v javnem kot zasebnem sektorju ostala zmerna. V prvih devetih mesecih se je v javnem in zasebnem sektorju povečala za okoli 2,5%.

Medletna **rast cen** življenjskih potrebščin je še naprej razmeroma nizka. Novembra 2017 se je okrepil prispevek cen hrane, ki poleg cen energentov in storitev največ prispevajo k inflaciji. Gibanje osnovne inflacije ne nakazuje večjih pritiskov na rast cen.

2. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih šibkega okrevanja gospodarske rasti in restriktivne politike javne porabe, je javni sklad uspešno uresničeval načrtovane aktivnosti.

Finančni načrt za leto 2017 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.

2.1. PRIHODKI

V letu 2017 smo ustvarili 658.154,12 EUR nedavčnih prihodkov namenskega premoženja, ki so namenjeni izključno za odhodke povezane s stanovanji.

2.1.1. NEDAVČNI PRIHODKI

V nedavčnih prihodkih so zajeti prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za poslovne prostore – 14.029,30 EUR, prihodki od najemnin za stanovanja – 622.697,55 EUR) v skupnem znesku 636.726,85 EUR, prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v znesku 238.340,00 EUR, in drugi nedavčni prihodki v znesku 3.087,27 EUR, kar znaša skupaj 878.154,12 EUR.

Iz prihodkov smo preknjižili 220.000,00 EUR na pasivne časovne razmejitve. Sredstva smo pridobili iz namenske prodaje neprofitnih stanovanj, katerih kupnina bo namenjena za obnovo dveh stanovanjskih stavb, ki sta vključeni 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.

-  Prihodki od premoženja zajemajo prihodke od najemnin za poslovne prostore, prihodke od najemnin za stanovanja.

- ✚ Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj zajemajo kupnine od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb.
- ✚ Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugih izrednih prihodkov.

Preglednica 1: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Naziv prihodka	Prerazpor. plana 2017	Realizacija 2017	Ind
1	2	3	4	4/3
7103-01	Prihodki od najemnin za poslovne prostore	14.030,00	14.029,30	100,00
7141-00	Drugi nedavčni prihodki	3.000,00	3.087,27	102,91
7141-01	Transforni prihodki od najemnin za stanovanja /Fisa, Komunala	590.000,00	622.697,55	105,55
7200-01	Prihodki od prodaje zgradb	58.800,00	238.340,00	405,34
7400 01	Prejeta sredstva iz državnega proračuna za investicije	-	-	-
7413 01	Prejeta sredstva iz evropskih proračunov za investicije	-	-	-
71-74	Skupaj prihodki	665.830,00	878.154,12	131,89

2.1.2. TRANSFERNI PRIHODKI

Transforni prihodki v letu 2017 so bili realizirani v višini 97.058,61 EUR. Od tega smo v letu 2017 ustvarili:

- ✚ 68,32 EUR drugih nedavčnih prihodkov.
- ✚ Prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Murska Sobota v višini 95.180,39 EUR, ki so namenjena za plače, regres, prispevke, kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, za materialne stroške. Materialni stroški pokrivajo stroške pisarniškega materiala, vzdrževanje Informacijskega sistema, bančne stroške in stroške plačilnega prometa, stroške mobilnih storitev, ... Stroški za investicije so stroški za programsko opremo, telefone, računalnike in pripadajočo opremo.
- ✚ prejeta sredstva za investicije v višini 1.809,90 EUR.

Transforni prihodki po proračunskih postavkah so razvidni iz spodnje preglednice.

Preglednica 2: Transforni prihodki po proračunskih postavkah

Konto	Naziv prihodka	Prerazpor. plana 2017	Realizacija 2017	Ind
1	2	3	4	4/3
7141 00	Drugi nedavčni prihodki	70,00	68,32	97,60
7401 00	Prejeta sredstva iz proračuna MO – za plače	72.052,00	71.135,09	98,73
	Prejeta sredstva iz proračuna MO – za prispevke	10.970,00	11.051,20	100,74
	Prejeta sredstva za premije kolekt. Dodatnega pokoj. zavarovanja	330,00	333,72	101,13

	Prejeta sredstva iz proračuna – za malico in prevoz	-	2.360,38	-
	Prejeta sredstva iz proračuna – za materialne stroške	10.559,00	10.300,00	97,55
7401 00	Skupaj dotacije za tekočo porabo	93.911,00	95.180,39	101,36
7401 01	Prejeta sredstva MO za investicije	2.500,00	1.809,90	72,40
71 - 74	Skupaj prihodki	96.481,00	97.058,61	100,60

2.2. ODHODKI

2.2.1. ODHODKI NAMENSKEGA PREMOŽENJA

V letu 2017 smo porabili sredstva za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda in druge stroške povezane s stanovanji v višini 647.402,38 EUR.

Preglednica 3: Odhodki namenskega premoženja po proračunskih postavkah

Konto	Naziv odhodka	Prerazpor. plana 2017	Realizacija 2017	Ind
1	2	3	4	4/3
4020	Splošni material in storitve	120,00	578,06	481,72
4020 06	Stroški uradnih objav in infor. dejavn.	120,00	-	-
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	-	578,06	-
4022	Energija, voda, kom.stor. in komun.	9.400,00	8.491,52	90,34
4022 00	Stroški električne energije	1.500,00	1.212,70	80,85
4022 01	Stroški ogrevanja	2.500,00	2.075,48	83,02
4022 03	Komunalne storitve in vodarina	2.500,00	2.225,79	89,04
4022 04	Odvoz smeti	700,00	799,14	114,17
4022 99	Druge storitve komunikacij in komunale – obratovalni stroški	2.200,00	2.178,41	99,02
4025	Tekoče vzdrževanje	258.700,00	263.023,87	101,68
4025 01	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	156.950,00	155.609,81	99,15
4025 04	Zavarovanje objektov	6.750,00	6.723,41	99,61
4025 10	Tekoče vzdrževanje komunikacijske in računalniške opreme	-	1.392,05	-
4025 99	Drugi izdatki za tekoče zavarovanje (rezervni sklad)	95.000,00	99.298,60	104,53
4026 07	Najem programske računalniške opreme	1.530,00	1.527,36	99,83
4029	Drugi operativni odhodki	84.250,00	83.051,80	98,58
4029 01	Plačila avtorskih honorarjev	250,00	578,35	231,34

4029 20	Sodni stroški, storitve odvetnikov, notarjev	2.500,00	1.805,44	72,22
4029 98	Stroški upravljanja	68.500,00	67.660,12	98,78
4029 99	Drugi operativni odhodki	13.000,00	13.007,89	100,06
4031 03	Plačila obresti od dolgoročnega kredita	19.500,00	19.542,12	100,22
4200 01	Nakup stanovanjskih stavb in prostorov	-	-	-
4204 02	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	40.000,00	20.318,20	50,80
4205 00	Investicijsko vzdrževanje in obnove	115.000,00	114.215,43	99,32
4208 01	Investicijski nadzor	1.030,00	1.028,00	99,81
4208 04	Projektna dokumentacija	16.300,00	15.732,00	96,52
4208	Projektna dokumentacija in nadzori	17.330,00	16.760,00	96,71
40 – 430	Skupaj odhodki	545.830,00	527.508,36	96,65
5501 01	Odplačila kredita poslovnim bankam	120.000,00	119.894,02	99,92
	Skupaj odhodki	665.830,00	647.402,38	97,24

Drugi materialni stroški in storitve (578,06 EUR)

Stroški nastali z vpisi v kataster stavb in izdelavo geodetskih načrtov.

Stroški, ki se nanašajo na prazna stanovanja in stanovanjske hiše (8.491,52 EUR)

V to skupino spadajo: Stroški električne energije, ogrevanja in komunalnih storitev, odvoz smeti ter vodarina, obratovalni stroški upravnikov Komunala in Fisa; za stanovanja ki jih obnavljamo..

Tekoče vzdrževanje (263.023,87 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...
- Zavarovanje objektov (izliv vode in požarno zavarovanje stanovanj in pripadajočih skupnih delov, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš).
- Drugi izdatki za tekoče vzdrževanje - Rezervni sklad (redna vzdrževalna dela, ki so v planu vzdrževanja stanovanjskih stavb: zamenjava streh, obnova fasad; nujna vzdrževalna dela: popravila dvigal...; dela vezana na učinkovitejšo rabo energije: delilniki, kalorimetri, izolacije...).

Najem programske računalniške opreme (1.527,36 EUR)

Kaliopa – kataster stavb

Drugi operativni odhodki (83.051,80 EUR)

Me 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 0,03% od vrednosti stanovanja letno. Za upravljanje stanovanj smo upravnikoma Komunala in Fisa v letu 2017 plačali 67.660,12 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 poravnali obročno).

Plačila obresti od kredita – Sparkasse (19.542,12 EUR)

Kredit je bil najet za poplačilo kredita Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za izgradnjo večstanovanjske stavbe Stara 9 in stanovanjskega kompleksa Razlagova 20-24a. Na stanovanjih je bila knjižena hipoteka, zaradi česar stanovanj nismo mogli prodati najemnikom, ki so bili za nakup zainteresirani. Zato smo pristopili k refinanciranju kredita in ga zaščitili s patronatsko izjavo Mestne občine Murska Sobota. Stanje kredita na dan 31.01.2018 je 695.757,38 EUR.

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (20.318,20 EUR)

Rekonstrukcija in adaptacija stanovanjskih hiš (obnova vrstne hiše v Jakobovem naselju in stanovanjske hiše v Ivanocijevem naselju).

Investicijsko vzdrževanje in obnove (114.215,43 EUR)

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

Investicijska dokumentacija in nadzori (16.760,00 EUR)

Izdelava projektne dokumentacije, ki se nanaša na 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«.

Odplačilo kredita poslovnim bankam - Sparkasse (119.894,02 EUR)

Plačilo glavnice dolgovanega kredita banki Sparkasse.

2.2.2. ODHODKI SREDSTEV ZA DELO

V letu 2017 smo porabili sredstva v višini 97.093,28 EUR.

Tekoči odhodki (85.553,43 EUR)

Tekoči odhodki obsegajo:

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

Na javnem skladu smo zaposlene tri delavke. Od tega dve za nedoločen čas in ena za določen čas.

Pisarniški in splošni material in storitve (2.200,23 EUR)

Sem spadajo stroškipisarniškega materiala, stroški za časopise, revije in strokovno literaturo, stroški revizije (na vsakih 5 let) - v letu 2017 revizije ni bilo, stroški reprezentance, drugi materialni stroški in storitve. (kontne postavke od 4020 00 do 4020 99)

Stroški telefona (1.883,44 EUR)

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

Dnevnice za službena potovanja v državi (212,43 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4024 00 do 4024 02:

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

Tekoče vzdrževanje (2.170,73 EUR)

Sem spadajo kontne postavke od 4025 10 do 4025 16:

- tekoče vzdrževanje računalniške opreme (ININ – 1.461,99 EUR)
- tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme (3K NET – 200,00 EUR),
- tekoče vzdrževanje operativnega sistema (FrontLab – 508,74 EUR).

Najem programske računalniške opreme (57,41 EUR)

Antivirusni programi.

Drugi operativni odhodki (3.022,73 EUR)

Sem spadajo:

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

Stroški investicij (1.992,88 EUR)

- Nakup računalnika HP, nakup novega tiskalnika in dveh licenc za Office.

Preglednica 4: Odhodki sredstev za delo po proračunskih postavkah

Konto	Naziv odhodka	Prerazpor. plana 2017	Realizacija 2017	Ind
1	2	3	4	4/3
4000	Plače in dodatki	66.250,00	68.433,88	103,30
4001	Regres	2.182,00	2.181,46	98,98
4002	Povračila in nadomestila za prehrano in prevoz	3.100,00	3.033,44	97,86
4009	Jubilejna nagrada	520,00	519,75	99,96

4010	Prispevki na plačo ZPIZ	6.100,00	6.074,73	99,59
4011 00	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	4.400,00	4.502,87	102,34
4011 01	Prispevek za poškodbe pri delu	360,00	363,76	101,05
4012	Prispevek za zaposlovanje	40,00	41,17	102,93
4013	Prispevek za starševsko varstvo	70,00	68,65	98,08
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	330,00	333,72	101,13
40	Skupaj 40	83.352,00	85.553,43	102,65
4020 00	Pisarniški material in storitve	1.300,00	1.363,51	104,89
4020 06	Stroški uradnih objav in informativna dejavnost	-	154,65	-
4020 08	Računovodske, revizijske in svetovalne storitve	-	-	-
4020 09	Stroški reprezentance	1.100,00	355,67	32,34
4020 99	Drugi materialni stroški in storitve	300,00	326,40	108,80
4022 50	Stroški telefona	2.000,00	1.883,44	94,18
4024 00	Dnevnice za službena potovanja	120,00	150,08	125,07
4024 02	Potni stroški za službena potovanja v državi	150,00	62,35	41,57
4025 10	Tekoče vzdrževanje računalniške opreme IN IN	1.450,00	1.461,99	100,83
4025 15	Tekoče vzdrževanje strojne računalniške opreme	200,00	200,00	100,00
4025 16	Tekoče vzdrževanje operativnega sistema - Frontlab	645,00	508,74	78,88
402	Skupaj 402	7.265,00	6.466,83	89,02
4026 07	Najem programske računalniške opreme	60,00	57,41	95,69
4029 05	Sejnine članom nadzornega sveta	1.000,00	966,76	96,68
4029 07	Izdatki za strokovno izobraževanje	1.100,00	1.036,45	94,23
4029 22	Članarine v domačih neprofitnih organ. – Gospodarska zbornica	604,00	604,00	100,00
4029 30	Plačila storitev za plačilni promet	50,00	34,57	69,14
4029 99	Drugi operativni odhodki	550,00	380,95	69,27
4029	Skupaj 4029	3.304,00	3.022,73	91,49
4202 02	<i>Nakup računalnikov in programske opreme</i>	<i>1.800,00</i>	<i>1.299,90</i>	<i>72,22</i>
4202 24	<i>Nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
4202 38	<i>Nakup telekomunikacijske opreme</i>	<i>190,00</i>	<i>182,98</i>	<i>96,31</i>
4207 03	<i>Nakup licenčne programske opreme</i>	<i>510,00</i>	<i>510,00</i>	<i>100,00</i>

420	<i>Skupaj odhodki za investicije</i>	<i>2.500,00</i>	<i>1.992,88</i>	<i>79,72</i>
	Skupaj odhodki	96.481,00	97.093,28	100,64

3. REALIZACIJA NALOG

Poročilo o delu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju javni sklad) za leto 2017, je pregled realiziranih nalog skladno s Finančnim načrtom za leto 2017. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev s Prerazporeditvami Finančnega načrta javnega sklada za leto 2017.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2017:

- Z izvajalci večjih in manjših vzdrževalnih del v stanovanjih, smo sklenili 8 okvirnih pogodb za leto 2017 po predhodnem zbiranju ponudb po Zakonu o javnih naročilih.
- Izvedli smo aktivnosti v skladu z Načrtom promocije zdravja. Udeležili smo se kolesarjenja na Evropskem tednu mobilnosti do dvorca RIS Rakičan in nazaj. V okviru velikonočne delavnice smo zaposlene na naraven in domač način barvale velikonočna jajčka. Junija smo opravile pohod in spoznavanje vasi Filovci, Bukovnico in filovske gorice.
- Izdali smo tri Odločbe za letni dopust. Izplačali tri regrese za letni dopust zaposlenim.
- Opravili smo zbiranje ponudb (3) za Požarno zavarovanje vseh naših stanovanj in pripadajočih skupnih delov. Sklenili pogodbo z Zavarovalnico Sava.
- Izvedli smo javni natečaj za zasedbo položaja direktorice na javnem skladu.
- Reševali smo 2 vlogi za dodelitev stanovanj izven razpisa in 5 vlog za dodelitev bivalne enote, 10 vlog za odkup stanovanja ter 2 vlogi za prodajo stanovanjske hiše.
- 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....
 - o keramičarska dela: položitev keramike v kopalnicah po celotni obnovi kopalnic in razna manjša popravila v kopalnicah in kuhinjah.
 - o okna: vršimo zamenjave dotrajanih oken, rolet in polken, balkonskih vrat, polic in razna druga popravila.

- Za obnove večjega obsega smo vršili ogled v stanovanjih. Za zamenjavo oken in obnove kopalnic imamo oblikovane čakalne liste prosilcev. Vsako nujno zamenjavo dotrajanih oken, dotrajane elektroinštalacije ali inštalacijskih cevi v kopalnicah, opravimo sproti. Ogledi se opravijo tudi po končanem delu.
- Obravnavali smo 47 elektro pogodb (pogodbe o dostopu do končnega uporabnika, pogodbe o prodaji in nakupu električne energije in soglasje za priključitev).
- 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.
- Plačevanje obveznosti najemnikov (najemnine in pripadajočih stroškov) ves čas spremljamo, neplačnike opominjamo, se dogovarjamo za obročna odplačila in zamike. V primeru nesodelovanja in neplačevanja najemnikov, pripravimo vso potrebno dokumentacijo za vložitev tožbe na izpraznitev. Sodne in izvršilne postopke naprej vodi odvetnica. Udeležujemo se tudi obravnav pred sodiščem. V letu 2017 smo opravili 1 deložacijo, izdali 1 izvršbo. V letu 2017 smo s strani Okrajnega sodišča dobili odobreni 2 tožbi za izselitev iz stanovanja. Nekaj jih je iz prejšnjih let, katerim podaljšujemo tri mesečni oz. krajši odlog plačila. Prejeli smo 4 vloge za obročno odplačilo zaostalih obveznosti iz naslova najemnin, odlog plačila ali odpis obresti. Vsem vlogam, razen tistim, ki so v postopku izpraznitve, smo ugodili. Število tožb se v primerjavi s prejšnjimi leti ni povečalo. Potrebno je sodelovati na obravnavah, ki jih posledično razpiše sodišče. Po vložitvi izvršilnih predlogov in izdanih sklepov o izvršbi, se razpišejo deložacije. Nekatere deložacije se odložijo zaradi poplčila dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov, ali zaradi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se ne zaključi dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se ta prisilno izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplčilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplčilu dolga ustavi. Z najemnikom sklenemo notarsko pogodbo, ki je direktno izvršljiva.
- Upravnika Komunala in Fisa, izdajata položnice za plačilo najemnine za naše najemnike in vršita tudi izterjavo. Najemnike opominjajo in se dogovarjajo za različne možnosti odplačila. Vlagajo izvršbe na rubež prejemkov ali premičnin.
- V primeru izpraznitve stanovanj zaradi neplačevanja, vršimo obnovitvena dela celotnega stanovanja, poskrbimo tudi za odvoz pohištva in drugih stvari, ki ostanejo v stanovanju, na odpad.
- S Centrom za socialno delo sodelujemo pri iskanju rešitev brezdomnim osebam in družinam v stiski. Udeležujemo se 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. Najemnikom svetujemo kako si v primeru neplačevanja, pridobiti socialno pomoč in izredno občinsko pomoč ter subvencijo najemnine.
- V okviru projekta SHARE »Zmanjšanje rabe energije v neprofitnih stavbah«, je Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o. izdal zloženke na naslednje pereče teme pri uporabi stanovanja (plesen v stanovanju, primerne bivalne navade, pravilno prezračevanje prostorov, varčevanje pri razsvetljavi, pravilna temperatura v stanovanju, poraba vode). V

zloženkah so opisani vzroki težav, ki se pojavljajo, pravilen način uporabe in odprava težav. Kadar se najemniki obrnejo na nas z težavami v stanovanju, jim poskušamo pomagati tudi z nasveti, ne samo z odpravo napake. Ob nepravilni uporabi stanovanja, se napake vedno znova ponavljajo. Z osveščanjem pa vsaj poskušamo najemnike pripraviti do tega, da premislijo o tem ali pa tudi nasvete upoštevajo in sami poskrbijo za svoje boljše počutje v stanovanjih.

3.1. ODDAJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

Stanovanjski zakon, ki je začel veljati 14.10.2003 (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami), ne določa več posebej stanovanj za socialne upravičence, temveč le neprofitna najemna stanovanja. Dodeljevanje v najem se izvaja na podlagi javnih razpisov. V vsakem razpisu se opredeli tiste upravičence, ki so glede na razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidirati na posameznem razpisu, pri čemer mora občina oziroma javni stanovanjski sklad uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom. O upravičenosti do uvrstitve na prednostno listo in hkrati o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena stanovanja po posameznem javnem razpisu ter o neuvrstitvi med tiste, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, se odloči v splošnem upravnem postopku v roku šestih mesecev po zaključku javnega razpisa. Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanja najemnih pogodb. Tistemu upravičencu, za katerega bo zagotovljeno stanovanje, se odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe.

Do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, (Ur. l. RS, št. 14/04 s spremembami), ki ga je izdal minister pristojen za stanovanjsko področje. Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem lahko najemodajalec predpiše poleg pogojev, določenih s pravilnikom, še dodatne kriterije, ki jih mora prosilec izpolnjevati.

V letu 2017 nismo imeli objavljenega Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Oblikovana je bila lista za **izredne dodelitve stanovanj**. Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo, dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok, kot je določeno v 29. členu *Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem*.

V letu 2017 smo prejeli 5 prošenj za izredno dodelitev stanovanja. Na prednostno listo za izredne dodelitve smo uvrstili dve prosilki, na podlagi odločitve direktorice in pozitivnega mnenja Centra za socialno delo in seznanitve Nadzornega sveta.

Službena stanovanja

V letu 2017 smo imeli razpis za oddajo službenih stanovanj v najem. Službena stanovanja so stanovanja v lasti javnega sklada, namenjena za zadovoljevanje stanovanjskih potreb zaposlenih na javnem skladu in zaposlenih na občinski upravi Mestne občine Murska Sobota. Na podlago Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj v najem, smo dodelili enosobno stanovanje zaposleni na javnem skladu za določen čas (čas najema je vezana zaposlitev in preneha s prenehanjem delovnega razmerja oziroma potekom pogodbenega roka.).

Zamenjave stanovanj

V letu 2017 smo opravili 7 zamenjav stanovanj ob predhodni vlogi upravičencev do stanovanja. O upravičenosti do zamenjave stanovanja ali o preselitvi se odloči z Odločbo v splošnem upravnem postopku pri čemer se upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje), višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja. Zamenjave stanovanj se izvajajo na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona ter Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Najemniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje: da je za stanovanje poravnana najemnina in ostale obveznosti iz naslova uporabe stanovanja in da za stanovanje ni sprožen postopek pred sodiščem.

Prednost pri zamenjavi imajo:

družine, ki jim je stanovanje postalo premajhno ali je neprimerne strukture zaradi povečanja družinskih članov;

- najemniki, ki si želijo v manjša stanovanja zaradi zmanjšanja števila uporabnikov ali nižje najemnine;
- najemniki, ki zaradi bolezni ali starosti prosijo za po legi primernejše stanovanje;
- najemniki, ki zaradi narave svojega dela prosijo za stanovanje s primernejšo lokacijo;
- najemniki, ki z zamenjavo sprostijo primerno stanovanje, ki ga razpisnik potrebuje za realizacijo svojega programa.

Najemnik, ki je upravičen do zamenjave stanovanja se uvrsti na seznam upravičencev za zamenjavo stanovanj. Najemniku se v zamenjavo ponudi stanovanje tedaj, ko lastnik razpolaga s primernim stanovanjem, pri čemer se upošteva datum vložitve prošnje in razlogi za zamenjavo v skladu z možnostmi in potrebami lastnika, opredeljenimi s stanovanjskim programom. Če najemnik soglaša s ponujenim stanovanjem, se sklene najemno razmerje za predlagano stanovanje, dotedanje stanovanje pa je najemnik dolžan izprazniti najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi nove najemne pogodbe in ga izpraznjenega, prebeljenega in urejenega vrniti lastniku. Najemniku, ki ob ponudbi za zamenjavo ne izpolnjuje več pogojev za zamenjavo, upravičenost do zamenjave preneha.

V letu 2017 smo prejeli 5 vlog za zamenjavo stanovanja, katere smo uvrstili na čakalno listo in jim bodo dodeljena stanovanja, ko se bo primerno stanovanje izpraznilo.

3.2 IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM

V letu 2017 je bilo sklenjenih 16 Aneksov k najemnim pogodbam zaradi spremembe števila družinskih članov in 28 Aneksov za podaljšanje najemnih pogodb za določen čas najemnikom

stanovanj iz liste izrednih dodelitev in najemnikom, ki so stanovanja pridobili na podlagi javnega poziva. Sklenili smo 34 novih Najemnih pogodb (dodelitev stanovanja, zamenjava stanovanja, sprememba priimka, po smrti najemnika, pretočkovanje stanovanja...).

V letu 2017 nismo sklepali Notarskih pogodb, ki so direktno izvršljive in Aneksov k najemni pogodbi zaradi spremembe števila družinskih članov. Take pogodbe sklepamo z najemniki, ki so poravnali vse obveznosti za nazaj iz naslova tožbe. Pred sklenitvijo najemnih pogodb in aneksov, si pridobimo vse potrebne priloge po uradni dolžnosti, v kolikor jih prosilci ne priložijo.

Izdane so bile 4 odločbe o vpisu večstanovanjske stavbe v register upravnikov.

Prejeli smo 54 vlog za vzdrževalna dela v stanovanju. Nujno potrebna dela smo izvedli takoj, ostale pa uvrstili na listo čakajočih popravil.

Obravnavali smo 2 prijavi zaradi nevdržnih razmer v večstanovanjski stavbi in številne ustne opomine. Pritožbe so prišle s strani lastnikov stanovanj teh stavb. Izvajali smo preveritev teh najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).

Pri tem sodelujemo s CSD, Upravnikom stavbe in Inšpekcijsko službo.

Vloženih je bilo 10 ponudb za odkup stanovanja, 2 prošnji za najem stanovanja izven razpisa in 5 prošelj za izredno dodelitev.

Prejeli smo 14 vlog za soglasja za izvedbo del v stanovanju in izdali soglasja za vlaganje v stanovanje zaradi povečanja vrednosti stanovanja, ki se izvajajo na stroške uporabnikov stanovanja (montaža klimatske naprave, postavitve predelne stene, zamenjava vrat) in soglasja za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja.

Prejeli smo 2 prošnji za prenehanje najemnega razmerja. Stanovanje smo prevzeli in opravili potrebna drobna popravila, ki nastanejo ob uporabi stanovanja.

Prispelo je 209 Odločb za subvencijo najemnine za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja. Strokovna služba javnega sklada je pregledala Odločbe o subvenciji najemnine za neprofitna in tržna stanovanja, ki jih je izdal CSD. Sestavila je sezname za upravnike in lastnike stanovanj (Mura, Vlada RS).

Sproti preverjamo izdane račune glede na odločbe za subvencije in posredujemo podatke CSD (število točk v stanovanju, % najemnine in znesek najemnine). Sestavljamo tudi sezname za Mestno občino Murska Sobota, ki so podlaga za izplačilo subvencij za najemnine (40 seznamov v letu 2017).

Upravnika Komunala upravljanje in Fisa, obveščamo sprotno o potrebnih vzdrževalnih delih na skupnih prostorih v stanovanjskih stavbah, ki jih dobimo s strani najemnikov. Udeležujemo se letnih sestankov (Zbor lastnikov) v vseh večstanovanjskih stavbah, kjer imamo v lasti stanovanja. Sestanki se opravljajo v popoldanskih urah, saj takrat stanovalci niso v službah. Na sestankih se lastniki seznani 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...

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

POJASNILA K IZKAZOM ZA LETO 2017

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	JSS	NSS	Zneski so v € SKUPAJ
Prihodki tekočega leta	97.058,61	658.154,12	755.212,73
Odhodki tekočega leta	-97.093,28	-527.508,36	-624.601,64
Presežek prihodkov ali odhodkov	-34,67	130.645,76	130.611,09
Odplačila kreditov	0,00	-119.894,02	-119.894,02
Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0,00
REZULTAT-Sprememba sredstev na računu	-34,67	10.751,74	10.717,07
Sredstva na računu iz leta 2016	101,49	44.453,10	44.554,59
Davek od dohodka pravnih oseb	0,00	-947,01	-947,01
SKUPNI REZULTAT	66,82	54.257,83	54.324,65

Iz tabele je razviden rezultat Javnega stanovanjskega sklada (JSS).

V delu za delovanje JSS je knjižen presežek odhodkov nad prihodki tekočega leta v višini 34,67 EUR, pri izločenih sredstvih namenske porabe pa presežek prihodkov nad odhodki v višini 10.751,74 EUR. Skupaj torej znaša presežek prihodkov nad odhodki, ki izhaja iz leta 2017 10.717,07 EUR.

V letu 2017 je JSS po davčnem obračunu dolžan plačati še davek od dohodka pravnih oseb v višini 947,01 EUR. Tako znašajo skupna sredstva na računu, vključno s sredstvi iz preteklih let, 54.324,65 EUR.

1.1. Prihodki in drugi prejemki

A. PRIHODKI			Zneski so v €		
Zap.št.	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2016	Realizacija 2017	Odstotek
1	7102	Prihodki od obresti	0,00	0,00	-
2	7103-01	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	16.598,20	14.029,30	84,52
3	7141-00	Drugi nedavčni prihodki	9.593,32	3.155,59	32,89
4	7141-01	Prihodki od najemnin (Fisa, Komunala)	603.197,03	622.697,55	103,23
5	7200-01	Prihodki od prodaje zgradb, stanovanj	0,00	18.340,00	-
6	7221-00	Prihodki od prodaje zemljišč	0,00	0,00	-
7	7401-00	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS	83.623,47	94.997,41	113,60
8	7401-01	Prejeta sredstva iz proračuna MOMS za invest.	1.969,78	1.992,88	101,17
	I.	Skupaj prihodki-bilanca prihodkov	714.981,80	755.212,73	105,63
9	7500-00	Prejeta vračila stanovanjskih kredit.-kupnine	0,00	0,00	-
	II.	Skupaj prihodki-račun finančnih terjatev	0,00	0,00	-
10	5001-03	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0,00	0,00	-
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	0,00	0,00	-
	III.	SKUPAJ VSI PRIHODKI	714.981,80	755.212,73	105,63

Prihodki so v letu 2017 izkazani v skupni višini 755212,73 EUR, kar pa je 13,60% več kot leto prej. Največji delež prihodkov predstavljajo prihodki od najemnin, ki jih nakažeta Fisa in Komunala.

Večji prihodek predstavljajo tudi sredstva iz Mestne občine M. Sobota za financiranje plač in materialnih odhodkov uprave Javnega stanovanjskega sklada.

1.2. Odhodki in drugi izdatki

B. ODHODKI			Zneski so v €		
Zap.št	Konto	Naziv prihodka	Realizacija 2016	Realizacija 2017	Odstotek
1	4000	Plače in dodatki	63.964,03	68.433,88	106,99
2	4001	Regres za letni dopust	1.842,00	2.181,46	118,43
3	4002	Povračila in nadomestila	3.490,19	3.033,44	86,91
4	4003	Sredstva za delovno uspešnost	0,00	0,00	-
5	4009	Drugi izdatki zaposlenim	288,76	519,75	179,99
6	4010	Prispevki delodajalca za socialno varnost	10.331,68	11.051,18	106,96
7	4015	Premije dodatnega kolektivnega pokojn.zav.	166,98	333,72	199,86
8	4020	Splošni material in storitve	2.832,80	2.778,29	98,08
9	4021	Drobni inventar	48,86	0,00	-
10	4022	Stroški energije in komunalnih storitev	7.146,48	10.374,96	145,18
11	4024	Izdatki za službena potovanja	178,19	441,24	247,62
12	4025	Tekoče vzdrževanje objektov in opreme	267.684,01	265.194,60	99,07
13	4026	Najem programske računalniške opreme	1.584,77	1.584,77	100,00
14	4029	Drugi operativni odhodki	82.262,25	85.845,72	104,36
15	4031	Plačilo obresti poslovnim bankam	22.602,81	19.542,12	86,46
16	4200	Nakup stanovanjskih zgradb	0,00	0,00	-
17	4202	Nakup opreme	1.689,78	1.482,88	87,76
18	4204	Rekonstrukcije in adaptacije	32.288,22	20.318,20	62,93
19	4205	Stroški investicijskega vzdrževanja	79.153,89	114.215,43	144,30
20	4207	Nakup licenčne programske opreme	280,00	510,00	182,14
21	4208	Projektna dokumentacija in nadzor	2.552,01	16.760,00	656,74
	I.	Skupaj odhodki	580.387,71	624.601,64	107,62
22	5501	Odplačilo kreditov poslovnim bankam	116.780,23	119.894,02	102,67
23	5503	Odplačilo kreditov stanovanjskega sklad	0,00	0,00	-
	II.	Skupaj odhodki-račun financiranja	116.780,23	119.894,02	102,67
	III.	SKUPAJ VSI ODHODKI	697.167,94	744.495,66	106,79
		Sredstva na računu iz prejšnjih let	28.137,50	44.554,59	158,35
		Sprememba na računu v tekočem letu	17.813,86	10.717,07	60,16
		Davek od dohodka pravnih oseb	-1.396,77	-947,01	67,80
		SREDSTVA NA RAČUNU	44.554,59	54.324,65	121,93

Odhodki so v letu 2017 izkazani v višini 624.601,64 EUR, in sicer iz naslova tekočih odhodkov v višini 471.315,13 EUR in iz naslova investicijskih odhodkov v višini 153.286,51 EUR. Tekoči odhodki so ostali skoraj v enaki višini kot lani, medtem pa so se investicijski odhodki povečali za 32,18%. Izvedlo se je več investicijskega vzdrževanja in začela se je pripravljati projektna dokumentacija za evropski projekt: Bivalne skupnosti za ranljive skupine – CTN–2.faza.

2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje odplačilo dolga v letu 2017 v višini 119.894,02 EUR. Predstavlja pa izdatke za odplačilo kredita, ki ga ima JSS najetega pri poslovni banki.

3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Javni stanovanjski sklad v Izkazu finančnih terjatev in naložb v letu 2017 ne izkazuje nobenega prometa.

4. BILANCA STANJA

4.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Zneski so v €					
Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2016	31.12.2017	Odstotek
1	0031	Licence za računalniške programe	12.084,54	12.594,54	104,22
2	0100	Popravek vrednosti neopredmetenih osnovnih sred.	-9.109,37	-10.032,01	110,13
3	0201	Stavbna zemljišča	150.136,55	150.136,55	100,00
4	0210	Stanovanja	13.025.260,20	12.878.908,27	98,88
5	0230	Nepremičnine, ki se pridobivajo	33.738,22	70.816,42	209,90
6	0310	Popravek vrednosti stanovanj	-8.246.760,14	-8.489.358,84	102,94
7	0409	Računalniki, pohištvo in druga oprema	22.422,88	23.722,78	105,80
8	0410	Oprema za opravljanje dejavnosti	2.791,00	2.791,00	100,00
9	0413	Oprema za zveze DI	813,60	996,58	122,49
10	0419	Druga oprema DI	597,77	597,77	100,00
11	0509	Popravek vrednosti opreme (računal., pohištvo, drugo)	-23.026,45	-24.653,03	107,06
12	0513	Popravek vred. opreme za zveze DI	-813,60	-996,58	122,49
13	0519	Popravek vred. druge opreme DI	-597,77	-597,77	100,00
14	0701	Terjatve za stanovanjske kredite	18.064,08	18.064,08	100,00
15	1100	Denarna sredstva na računih	44.530,05	273.575,40	614,36
16	1200	Terjatve do kupcev v državi	3.080,47	3.080,37	100,00
17	1300	Kratkoročno dani predujmi	0,00	0,00	-
18	1410	Kratkoročne terjatve do občine	7.039,42	7.974,00	113,28
19	1701	Terjatve iz naslova preveč plačanega DDPO	5,44	749,25	-
20	1704	Kratkoročne terj za refund.nadomestil plač	0,00	0,00	-
21	1752	Druge terjatve do delavcev za zavarovanje	8,64	8,64	100,00
22	1759	Druge terjatve	10,46	0,00	-
23	1800	Neplačani računi - tekoči odhodki	32.290,67	14.839,58	45,96
24	1810	Neplačani računi - investicijski odhodki	17.276,13	16.382,10	94,83
		Skupaj sredstva	5.089.842,79	4.949.599,10	97,24

Nepremičnine so na dan 31.12.2017 izkazane po neodpisani vrednosti v višini 4.610.502,40 EUR. V ta znesek je vključena tudi investicija v teku v višini 70.816,42 EUR in se nanaša na investicijo v objekt v Ivanocijevem naselju.

Razkritje nepremičnin na dan 31.12.2017:

- Stavbno zemljišče v višini 150.136,55 EUR,
- Socialna stanovanja v višini 8.030.127,71 EUR nabavne vrednosti in v višini 5.952.858,09 EUR popravka vrednosti,
- Neprofitna stanovanja v višini 4.496.724,66 EUR nabavne vrednosti in v višini 2.399.726,42 EUR popravka vrednosti,
- Službena stanovanja v višini 70.690,26 EUR nabavne vrednosti in v višini 48.579,42 EUR popravka vrednosti,
- Začasne bivalne enote v višini 278.941,64 EUR nabavne vrednosti in v višini 87.643,45 EUR popravka vrednosti in
- Mobilna bivalna enota v višini 2.424,00 EUR nabavne vrednosti in v višini 551,46 EUR popravka vrednosti.
- Investicija v teku je realizirana v višini 70.816,42 EUR.

Oprema je na dan 31.12.2017 izkazana po neodpisani vrednosti v višini 1.860,75 EUR in od tega je nabavna vrednost v višini 28.108,13 EUR, ter popravek vrednosti v višini 26.247,38 EUR.

Dolgoročno dana posojila so na dan 31.12.2017 izkazana v višini 18.064,08 EUR iz naslova terjatev za stanovanjske kredite.

Kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2017 v višini 3.080,37 EUR

4.2. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve **Lastni viri in dolgoročne obveznosti**

Zneski so v €					
Zap.št	Konto	Naziv	31.12.2016	31.12.2017	Odstotek
1	210	Obveznosti za čiste plače	3.700,21	3.720,27	100,54
2	211	Obveznost za bolezni	0,00	0,00	-
3	212	Obvez.za prispevke iz plač in nadomestila	2.199,20	2.212,71	100,61
4	213	Obvez.za davke iz plač in nadomestil	767,38	774,81	100,97
5	214	Nadom.za prehrano in prevoz na delo	344,82	238,40	69,14
6	2200	Dobavitelji v državi	30.698,36	24.222,23	78,90
7	2201	Druge kratkoročne obveznosti-banka	11.620,08	0,00	-
8	2300	Obveznosti za obračunane davke in prispevke-sej.	68,04	0,00	-
9	2309	Druge kratkoročne obveznosti-sej.	134,89	0,00	-
10	2309	Druge obvez. - davek od dohodka prav. oseb	0,00	0,00	-
11	2340	Druge kratkoročne obveznosti	27,81	27,81	100,00
12	2400	Kratkoroč.obv. do nepored.upor pror. države	6,01	34,09	567,22
13	2810	Neplačani davčni prihodki	3.080,47	3.080,37	100,00
14	2840	Neplačani prihodki	7.039,42	7.974,00	113,28
15	2910	Kratkoročno odloženi prihodki	0,00	220.000,00	-
16	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS	4.154.685,35	3.922.706,96	94,42
17	9403	Sklad namenskega premoženja v JSS - rezultat	44.453,10	54.257,83	122,06
18	9600	Dolgoročni krediti	825.753,56	705.859,52	85,48
19	9800	Obv.za sred. prejeta v upravljanje - uprava	5.162,60	4.423,28	85,68
20	9859	Obv.za sred. v upravljanju - uprava -rezultat	101,49	66,82	65,84
		Skupaj viri sredstev	5.089.842,79	4.949.599,10	97,24

Razkritje pomembnejših postavk:

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2017 izkazane v višini 705.859,52 EUR, iz naslova dolgoročnega posojila pri poslovni banki.

Presežek prejemkov nad izdatki oz. sredstva na računu za namensko premoženje znaša 54.257,83 EUR, presežek prihodkov nad odhodki uprave pa znaša 66,82 EUR. Presežki so namenske narave, zato se pri namenskem premoženju Javnega stanovanjskega sklada porabijo za investicije.

5. 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 2017 ni izračunal presežka po fiskalnem pravilu.

Pripravil:
Oddelek za javne finance
Mestne občine Murska Sobota