



LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZA LETO 2024



Novo mesto, februar 2025

KAZALO

1	UVODNA POJASNILA	5
1.1	OSNOVNI PODATKI O SKLADU	5
1.2	ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	6
1.3	PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	8
1.4	POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM	9
1.5	POSLOVNO OKOLJE V LETU 2024	11
1.6	NADZOR JAVNIH FINANC	13
1.6.1	REVIDIRANJE LETNEGA POROČILA	13
1.6.2	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	15
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2024	16
2.1	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	16
2.1.1	REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	16
2.1.2	REALIZACIJA VIROV SREDSTEV	17
2.1.2.1	PRIHODKI IZ LASTNIH OZIROMA NAMENSKIH SREDSTEV	17
2.1.2.2	TRANSFERNI PRIHODKI IZ OBČINSKEGA PRORAČUNA	18
2.1.2.3	ZADOLŽEVANJE	19
2.1.3	REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	20
2.1.3.1	DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MONM	20
2.1.3.2	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	21
2.1.3.3	UPRAVLJANJE IN DRUGI MESEČNI STROŠKI	23
2.1.3.4	REZERVNI SKLAD	23
2.1.3.5	ZAVAROVANJE STAVB IN STANOVANJ	23
2.1.3.6	REKONSTRUKCIJE IN ADAPTACIJE	24
2.1.3.7	NAKUP DRUGIH OSNOVNIH SREDSTEV	25
2.1.3.8	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	26
2.1.3.9	DODELJEVANJE STANOVANJ	26
2.1.3.10	JAVNI RAZPISI IN JAVNA POVABILA 2024	27
2.1.3.11	OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	29
2.1.3.12	OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	29
2.1.3.13	IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	29
2.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	29
2.2.1	ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	30
2.2.2	DOLGOROČNI CILJI	31

2.2.3	LETNI CILJI.....	32
2.2.4	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V LANSKEM LETU	33
2.2.4.1	REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA MONM 2030.....	39
2.2.4.2	STRATEGIJA DOLGOŽIVE DRUŽBE ZA OBDOBJE 2025 DO 2035.....	43
2.2.5	NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA.....	44
2.2.6	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET.....	45
2.2.7	OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	46
2.2.8	POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	47
2.2.9	OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	48
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2024	49
3.1.	Predstavitev računovodskih izkazov	49
	Prihodki (PREJEMKI):	49
	Odhodki (IZDATKI):	49
3.1.2.	Podatki o stanju virov in sredstev – bilanca stanja na dan 31.12. 2024....	50
3.1.2.1.	<i>Sredstva:</i>	50
3.1.2.2.	<i>Obveznosti do virov sredstev:</i>	50
3.1.2.3.	<i>Amortizacija:</i>	51
3.2.	Pojasnila in razkritja k izkazom.....	52
3.3.	Zakonske podlage na katerih temelji računovodsko poročilo	53
3.4.	Obračun davka od dohodkov pravnih oseb.....	53
3.5.	Zaključek letnega poročila	54

Seznam slike in tabel v poročilu:

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: Glavni trg 2 – Kuhinje

Slika 3: Lokacijski prikaz in prikaz predvidenih objektov - Ragovo

Slika 4: Stanovanje na Smrečnikovi 8 (prej/potem)

Tabela 1: Prenos 18 stanovanj z MONM na Sklad

Tabela 2: Prenos 12 stanovanj z MONM na Sklad

Tabela 3: Evidenčna javna naročila 2024

Tabela 4: Realizacija finančnega načrta za 2024 (v evrih)

Tabela 5: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v evrih)

Tabela 6: Realizacija prihodki iz namenskega premoženja (v evrih)

Tabela 7: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Tabela 8: Stroški z delovanjem JSS MONM

Tabela 9: Investicijsko vzdrževanje stavbi in stanovanj

Tabela 10: Spisek vzdrževalnih del 2024

Tabela 11: Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti

Tabela 12: Kratkoročna sredstva

Tabela 13: Kratkoročne obveznosti

Tabela 14: Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Center za socialno delo Novo mesto

DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje

ECB – Evropska centralna banka

EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad

IDZ – Idejna zasnova

JSS MONM – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

LP – Letno poročilo

MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost

MONM – Mestna občina Novo mesto

MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana

MU MOL – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana

Neprofitno stanovanje – stanovanje za oddajo po neprofitni najemnini v skladu z veljavno zakonodajo

SZ-1

NS JSS MONM – Nadzorni svet JSS MONM

Odlok – Odlok o ustanovitvi JSS MONM

PZI – Projekt za izvedbo

ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem program 2015 - 2025

RS – Republika Slovenija

SID – Slovenska izvozna in razvojna banka

Sklad – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Družba Zarja - ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto

1 UVODNA POJASNILA

1.1 OSNOVNI PODATKI O SKLADU

Naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Krajši naziv:	Stanovanjski sklad Novo mesto
PO oblika:	Javni sklad
Uradni naslov:	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Poslovni naslov:	Germova ulica 6, 8000 Novo mesto
Telefon:	(08) 200 72 81
Elektronski naslov:	info@jss-monm.si
Spletni naslov:	http://www.jss-monm.si
Logotip:	
Matična številka:	9188037000
Davčna številka:	SI 63051958
Osnovna dejavnost:	68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
Podračun pri UJP:	SI 56 0110 0600 8372 578
Podračun pri UJP – Rezervni sklad:	SI56 0110 0600 8378 495
Proračunski uporabnik:	97659
Gotovinski račun – NLB d.d.:	SI56 0292 2026 4570 793
Namensko premoženje javnega sklada:	5.879.398,49 evrov ¹
Direktor in odgovorna oseba:	mag. Bojan Rajer, univ.dipl.ekon.
Nadzorni svet JSS MONM:	Vanja Lakner, predsednica Jožef Golob, član Črtomir Remec, član Damjan Žalec, član Robert Sotler, član

¹ V sodnem registru na dan 31.12.2024 je bilo vpisano namensko premoženje v višini 5.473.014 evrov, saj v le tega ni bilo vpisanih 12 stanovanj v vrednosti 406.384 evrov.

1.2 ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM, Sklad) je bil ustanovljen na 28. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto dne 26. 5. 2022. Odlok o ustanovitvi (v nadaljnjem besedilu: Odlok) je bil objavljen v Uradnem listu št. 81/22 dne 10. 6. 2022. Sklad je bil ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju v Mestni občini Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) in mu podelil nalogo, da pripravlja in izvaja stanovanjski program in poslovno politiko MONM za naslednje srednjeročno obdobje ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti lokalne skupnosti.

JSS MONM gospodarno in transparentno upravlja z nepremičnim premoženjem v svoji lasti ali upravljanju ter z vzdrževanjem in investicijami v le te zmanjšuje obratovalne stroške in povečuje njihovo vrednost. Obenem glede na svoje in pridobljene zmožnosti spodbuja tudi gradnjo in izboljšuje kvaliteto zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Na področju stanovanjske oskrbe omogoča pridobivanje stanovanj in drugih bivalnih enot z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih neprofitnih in tržnih stanovanjskih enotah v MONM.

JSS MONM opravlja svoje poslanstvo preko izvajanja naslednjih storitev:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih Sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na Sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tudi tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice in dodatno pridobljenih pristojnosti;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je NS JSS MONM potrdil na svoji 5. seji, dne 26. 10. 2022 s spremembami sprejetimi na 6. in 9. seji NS JSS MONM ter na podlagi zadnjih sprememb pravilnika zaradi prenove plačnega sistema koncem lanskega leta², na način, da se:

- strokovno, učinkovito in racionalno izvršuje dejavnosti, kot jih opredeljuje Odlok in drugi predpisi predvsem s stanovanjskega področja ter področja javne uprave,
- analizira, načrtuje, evidentira, spremlja in koordinira opravljanje posameznih nalog programov in projektov ter jih nadzira,
- učinkovito izvaja notranji nadzor nad opravljanjem nalog programov in projektov,
- zakonito, pravočasno in učinkovito uresničuje pravice, interese in obveznosti strank in drugih udeležencev v postopkih,
- učinkovito sodeluje z drugimi organi in institucijami.

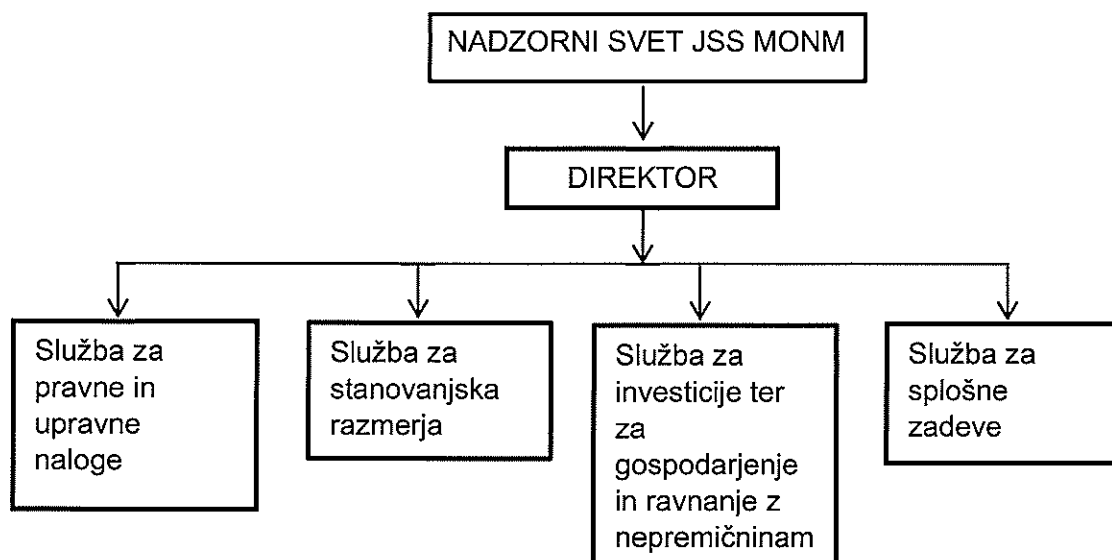
Sklad navedene naloge izvaja v naslednjih **organizacijskih oblikah**:

- Direktor,
- Služba za stanovanjska razmerja,
- Služba za pravne in upravne naloge,

² Novela Pravilnika o sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je bila sprejeta zaradi sprememb, ki jih prinaša prenova sistema plač v javnem sektorju katere temelj je Zakon o skupnih temeljnih sistema plač v javnem sektorju - ZSTSPJS (Uradni list RS, št. 95/24), ki se je začel uporabljati 1. januarja 2025. ZSTSPJS med drugim vključuje novo plačno lestvico s pravico javnih uslužbencev do izplačila višjih plač, in sicer postopno v obdobju od 1. januarja 2025 do 1. januarja 2028 (prehodno obdobje), v največ šestih obrokih. Ukinja se plačna skupina J, katere delovna mesta so po novem vključena pri ostalih plačnih skupinah, zato se v Pravilniku o sistemizaciji spremeni šifra delovnega Samostojni strokovni sodelavec VII/1.

- Služba za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami,
- Služba za splošne zadeve.

Slika 1: Organigram JSS MONM



V skladu s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest je sistemiziranih 5 oseb za nedoločen čas. Na dan 31. 12. 2024 je bil na Skladu zaposlen direktor (zaposlen z dnem 1. 12. 2022), višja svetovalka za stanovanjske zadeve v Službi za pravne in upravne naloge in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve.

Obe zaposleni imata visoko izobrazbo (visoka strokovna/univerzitetna), direktor ima naziv magister znanosti. Povprečna starost zaposlenih je 46 let.

Računovodstvo Sklada je v letu 2024 izvajala zunanja računovodja. Notranjo revizijo je Sklad izvedel za leto 2023, za lansko leto ne, ker zakonodaja ne predpisuje³.

V letu 2024 smo nadgradili ustrezne delovne pogoje za delo zaposlenih, gradili medsebojne odnose, peljali aktivnosti s področja motiviranja zaposlenih na vseh ravneh in se vsi vključevali v vsa področja delovanja Sklada.

Skladno s spremembami zakonodaje ter delovnimi procesi se je nadaljevalo z nadgradnjo računalniških programov ter vzpostavitev novih računalniških programov za podporo delovnim procesom.

V začetku leta 2024 smo sprejeli Pravilnik o poslovnem času, uradnih urah in delovnemu času v Javnem stanovanjskem skladu MONM ter v mesecu novembru Pravilnik o pravici do odklopa.

³ 10. člen Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ določa, da se notranja revizija izvede v obdobju vsakih treh let, če njihov letni proračun NE presega 2.086.463 EUR (celotni prihodki).

1.3 PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto sestavljata poslovno poročilo in računovodsko poročilo. Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava. JSS MONM poročilo zunanje revizije po 44. členu Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljnjem besedilu: ZJS-1) še ne potrebuje, ker nima več kot 30 mio EVROV premoženja in ga bo potreboval na vsakih 5 let, dokler ne doseže 30 mio EVROV.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna državnega in občinskih proračunov spada JSS MONM med posredne uporabnike občinskega proračuna, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med druge uporabnike enotnega kontnega računa.

Drugi uporabniki morajo pri sestavi in predložitvi letnega poročila upoštevati številne predpise, kateri so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MONM mora letno poročilo skupaj s pojasnili predložiti AJPEsu in županu najkasneje do konca februarja.

Letno poročilo za leto 2024 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona 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, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23),
- Navodila 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),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE),
- Pravilnik o spremembah Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 81/24)
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23 in 19/24),
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23 in 81/24)),
- Pravilnika 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).

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prihodki (prejemki) in odhodki (izdatki) izhajajo iz javne službe Sklada.

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

1.4 POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM

MONM je na svoji 6. redni seji dne 8.6.2023 sprejel Odlok o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2024 (Dolenjski list 18/2023). V proračunu je bilo na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM zagotovljenih 520.000,00 EUR, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	50.000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	400.000 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	70.000 EUR

Na 13. redni seji dne 25.4.2024 je MONM sprejel Odlok o rebalansu proračuna MONM za 2024 (Dolenjski list 9/2024). Z rebalansom so se sredstva na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM povečala na 755.780,00 EUR, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	80.000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	600.000 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	75.780 EUR

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2024 je dogovor o načinu izvrševanja proračuna občine za leto 2024, v delu, ki se nanaša na zagotavljanje denarnih sredstev za delo Sklada, ki so opredeljena v 8. členu Odloka ter za poslovanje Sklada, kot izhaja iz 11. člena Odloka, ki jih je dolžna na podlagi Odloka zagotoviti ustanoviteljica – občina.

Občina je s svojim financiranjem na podlagi Odloka in te pogodbe za leto 2024 zagotavljala Skladu do 92.500 EUR za kritje:

- stroškov izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih,
- drugih stroškov, povezanih z delom zaposlenih,
- stroškov izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev,
- drugih stroškov povezanih z namenom in dejavnostjo Sklada

iz proračunske postavke 18061015, dejavnost stanovanjskega sklada, konto 413200 in 432100. Pogodba je bila po usklajevanjih **podpisana 19. 8. 2024.**

Dne 23.12.2024 je bil podpisan Aneks k Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2024, in sicer za opremljanje bivalne enote za dijake in študente na Smrečnikovi 8. Sredstva so bila zagotovljena v okviru proračunske postavke 18061015, konto 43211100 Investicijski transferi javnim skladom. Sredstva v višini 18.947,47 EUR (brez DDV)

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 11. redni seji dne 22. 2. 2024 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MONM, s katerim je prenesel na Sklad namensko premoženje, in sicer kot stvarni vložek v nepremičninah ocenjene vrednosti 960.408,11 eur. Na taisti seji je sprejel tudi Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM s katerim se je za vrednost stvarnega vložka povečalo namensko premoženje Sklada na 5.473.014,49 eur. Pogodba o prenosu nepremičnin na JSS MONM je bila podpisana dne 2. 7. 2024, vpisane so bile v zemljiško knjigo s 3. 9. 2024.

Tabela 1: Prenos 18 stanovanj z MONM na Sklad

Zap.št.	Naslov (8000 Novo mesto)	Pošta	ID-stanovanja	Katastrska občina - šifra in ime	Etaža
1	Nad mlini 31	8000 Novo mesto	1483-909-20	1483 Kandija	4
2	Ulica Slavka Gruma 1	8000 Novo mesto	1484-316-2	1484 Šmihel pri Novem mestu	2
3	Ulica Slavka Gruma 6	8000 Novo mesto	1484-319-12	1484 Šmihel pri Novem mestu	5
4	Ulica Slavka Gruma 14	8000 Novo mesto	1484-327-15	1484 Šmihel pri Novem mestu	6
5	Nad mlini 31	8000 Novo mesto	1483-909-36	1483 Kandija	7
6	Ulica Slavka Gruma 34	8000 Novo mesto	1484-638-13	1484 Šmihel pri Novem mestu	5
7	Ulica Slavka Gruma 54	8000 Novo mesto	1484-479-8	1484 Šmihel pri Novem mestu	2
8	Cesta brigad 9	8000 Novo mesto	1455-652-2	1455 Bršljin	1
9	Šegova ulica 12	8000 Novo mesto	1484-378-3	1484 Šmihel pri Novem mestu	3
10	Šegova ulica 6	8000 Novo mesto	1484-302-2	1484 Šmihel pri Novem mestu	1
11	Klemenčičeva 4	8000 Novo mesto	1456-200-17	1456 Novo mesto	6
12	Ragovska ulica 21a	8000 Novo mesto	1483-809-9	1483 Kandija	3
13	Ulica Slavka Gruma 18	8000 Novo mesto	1484-365-12	1484 Šmihel pri Novem mestu	5
14	Ulica Slavka Gruma 14	8000 Novo mesto	1484-327-10	1484 Šmihel pri Novem mestu	4
15	Šegova ulica 12	8000 Novo mesto	1484-378-8	1484 Šmihel pri Novem mestu	5
16	Ulica Slavka Gruma 64	8000 Novo mesto	1484-726-8	1484 Šmihel pri Novem mestu	5
17	Klemenčičeva 4	8000 Novo mesto	1456-200-4	1456 Novo mesto	2
18	Nad mlini 31	8000 Novo mesto	1483-909-5	1483 Kandija	2

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 15. redni seji dne 11. 7. 2024 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MONM, s katerim je prenesel na Sklad namensko premoženje, in sicer kot stvarni vložek v nepremičninah ocenjene vrednosti 406.384,00 eur. Na taisti seji je sprejel tudi Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM s katerim se je za vrednost stvarnega vložka povečalo namensko premoženje Sklada na 5.879.398,49 eur. Pogodba o prenosu nepremičnin na JSS MONM je bila podpisana dne 20. 8. 2024, predlog za vpis v zemljiško knjigo je bil dan 28. 10. 2024.

Tabela 2: Prenos 12 stanovanj z MONM na Sklad

Zap.št.	Naslov (8000 Novo mesto)	Pošta	ID-stanovanja	katastrska občina - šifra in ime	Št. stavbe (podatki GURS)	Št. stanovanja	Etaža
1	Jakčeva ulica 22	8000 Novo mesto	1483-770-125	1483 Kandija	770	2	1
2	Jakčeva ulica 22	8000 Novo mesto	1483-770-164	1483 Kandija	770	41	6
3	Jakčeva ulica 9	8000 Novo mesto	1483-1393-9	1483 Kandija	1393	9	4
4	Smrečnikova ulica 22-bivalna enota	8000 Novo mesto	1483-921-30	1483 Kandija	921	30	6
5	Jakčeva ulica 22	8000 Novo mesto	1483-770-157	1483 Kandija	770	34	5
6	Ulica Slavka Gruma 12	8000 Novo mesto	1484-330-20	1484 Šmihel pri Novem mestu	330	20	5
7	Nad mlini 62	8000 Novo mesto	1483-884-2	1483 Kandija	884	2	2
8	Jakčeva ulica 10	8000 Novo mesto	1483-838-8	1483 Kandija	838	9	4
9	Trdinova ulica 5b	8000 Novo mesto	1483-463-9	1483 Kandija	463	9	4
10	Smrečnikova ulica 22	8000 Novo mesto	1483-921-18	1483 Kandija	921	18	4
11	Jakčeva ulica 22	8000 Novo mesto	1483-770-154	1483 Kandija	770	31	5
12	Jakčeva ulica 22	8000 Novo mesto	1483-770-134	1483 Kandija	770	11	3

Dne 23. 5. 2024 je bil podpisan Dodatek št. 1 k Sporazumu dodelitveni pravici⁴, na podlagi katerega se je seznam stanovanj spremenil na način, da se je stanovanje št. 3 na Jerebovi ulici 8, Novo mesto nadomestilo s stanovanjem št. 3 na Jerebovi ulici 8a v Novem mestu. Namen zamenjave je bil predvsem v ekonomičnosti postopka do trenutne najemnice enega stanovanja. Oba stanovanja sta velikosti 42,35 m².

Dne 6. 9. 2024 je bil podpisan Dodatek št. 2 k Sporazumu o dodelitveni pravici, na podlagi katerega se je v seznam neprofitnih stanovanj, ki so predmet dodelitvene pravice vključili dodatno stanovanje št. 28 na Ragovski ulici 10, Novo mesto s površino 25,60 m².

1.5 POSLOVNO OKOLJE V LETU 2024⁵

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje so se v zadnjem četrtletju 2024 znižali. Rast evrskega gospodarstva v letu 2024 je bila po decembrski napovedi ECB 0,7-odstotna, letos in prihodnje leto pa naj bi se povišala na 1,1 % oziroma 1,4 %.

V Sloveniji je bila aktivnost večine gospodarskih dejavnosti v prvih desetih oziroma enajstih mesecih leta 2024 medletno večja; razpoloženje v gospodarstvu je konec leta ostalo na nizki ravni. Realni izvoz blaga, ki od septembrskega upada stagnira, je bil v enajstih mesecih za 3,5 % večji kot pred letom. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je od sredine leta nekoliko povečala, medletno pa je bila večja za 1,2 %. Pri tem se je po močnem poslabšanju v energetske krizi v letu 2024 nadaljevalo izboljševanje kazalnikov cenovne konkurenčnosti, postopno so popuščali stroškovni pritiski v predelovalnih dejavnostih, po podatkih za prva tri četrtletja leta 2024 se je drugo leto zapored okrepil izvozni tržni delež pri blagu, ki je dosegel podobno raven kot pred epidemijo in energetske krizo. Aktivnost v gradbeništvu se je po postopnem upadanju v predhodnih mesecih novembra precej okrepila, medletno pa je bila nižja kot v enajstih mesecih leta 2023. V tržnih storitvah se je realni prihodek od sredine leta tekoče precej zmanjšal, medletno pa je bil v desetih mesecih 2024 večji za 1,6 %. Medletno manjši je bil le v prometu in skladiščenju ter strokovno-tehničnih dejavnostih. Realni prihodek v trgovini, kjer se je rast tekoče v drugi polovici leta okrepila, je bil v prvih desetih mesecih medletno večji (za 2,7 %), najbolj se je povečal v trgovini z motornimi vozili. Razpoložljivi kazalniki kažejo na medletno rast zasebne potrošnje v zadnjem četrtletju 2024. Konec leta se je izboljšalo tudi zaupanje med potrošniki, ki je večje kot pred letom. Razpoloženje v gospodarstvu, ki je bilo konec leta 2024 medletno sicer nekoliko višje, pa je še vedno zaostajalo za dolgoletnim povprečjem.

Gibanja na trgu dela so bila v zadnjih mesecih leta 2024 umirjena; medletna rast plač je bila oktobra 2024 nekoliko višja kot predhodne mesece. Število delovno aktivnih se je že ob koncu leta 2023 malenkost povečalo. V letu 2024 se je nadalje povečalo v javnih storitvah, v tržnih storitvah in gradbeništvu je stagniralo, v predelovalnih dejavnostih pa se je postopoma zmanjševalo. K skupni rasti števila delovno aktivnih je prispevalo večje število tujih državljanov, ki so novembra predstavljali 15,9 % vseh delovno aktivnih oz. 1,2 o. t. več kot pred letom. Konec leta 2024 je bilo brezposelnih 47.038 oseb oz. 2,7 % manj kot decembra 2023. Ob medletno nekoliko večjem prilivu v brezposelnost zaradi presežnih delavcev in stečajev je bil upad manjši kot v predhodnih mesecih. Leta 2024 je bilo v povprečju brezposelnih 45.982 oseb oz. 5,6 % manj kot leto prej. Medletna realna rast povprečne bruto plače je bila oktobra višja kot pretekle mesece (6,8 %) ob višji nominalni rasti (6,5 %) in nizki (ničelni) inflaciji. V javnem sektorju je bila rast povezana predvsem s povečanjem vrednosti plačnih razredov zaradi junijske delne uskladitve z inflacijo, v zasebnem, v katerem je bila rast plač višja kot v javnem, pa pomemben dejavnik rasti ostaja pomanjkanje delovne sile.

Medletna inflacija je bila konec leta 2024 1,9-odstotna, kar je za več kot polovico nižja kot leto prej (4,2 %), povprečna inflacija v letu 2024 pa se je znižala s 7,4 % (2023) na 2,0 %. Medletna inflacija se je decembra sicer nekoliko povišala (z 1,7 % novembra), k čemur so pomembno prispevali nižja osnova ob pocenitvi naftnih derivatov konec leta 2023 ter medletno višje cene v skupini hrana in brezalkoholne

⁴ Sporazum o dodelitveni pravici je bil podpisan v letu 2023 med MONM, JSS MONM in družbo Zarja, ki določa, da družba Zarja ostaja lastnica v sporazumu navedenih stanovanj (151), JSS MONM pa v primeru izpraznitve po zakonsko določenih postopkih o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem določi najemnika, kateri bo sklepal najemno pogodbo z lastnikom stanovanja, to je družbo Zarjo.

⁵ Vsebina povzeta po Publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2025, podatkih SURS objavljenih do 27. 1. 2025 in Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024

pijače (2,6 %), ki so k medletni inflaciji prispevale približno četrtino. Cene energentov so se v letu 2024 povišale za 0,5 %. Ob nekoliko izrazitejši pocenitvi v skupini oblačila in obutev se je konec leta 2024 upočasnila medletna rast cen poltrajnega blaga (2,0 %). Medletni upad cen trajnega blaga je bil pretežen del preteklega leta okoli 1-odstoten. Medletna rast cen storitev, ki se je skozi leto znižala, je bila decembra (2,7 %) podobna kot mesec prej. Medletna inflacija, merjena s HICP, je decembra v Sloveniji znašala 2,0 %, v evrskem območju pa po prvi oceni 2,4 %. Medletni padec cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je novembra umiril (na 0,4 %), višje kot pred letom so bile cene energentov (po oktobrskem padcu), padec cen v skupini surovin se je zmanjšal. Cene na domačem trgu so bile medletno nižje za 0,9 %, padec na tujih trgih pa je bil minimalen (-0,1 %).

Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin je v tretjem četrtletju 2024 ob nadaljnjem upadu prometa ostala razmeroma visoka. Po prepolovitvi rasti v letu 2023 (na 7,2 % v povprečju) so bile cene v primerjavi s tretjim četrtletjem 2023 višje za 7,9 %, v primerjavi z drugim četrtletjem 2024 pa za 1,7 %. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih število transakcij v zadnjih dveh letih močno upada (medletno za 28,1 %, glede na vrh sredi leta 2021 pa je bilo nižje za 57,9 %), so bile medletno višje za 8,4 %. Cene novih stanovanjskih nepremičnin pa so bile medletno višje za 6,7 %. Število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (5 %), je medletno močno upadlo (za več kot tretjino), potem ko je bilo v letu 2023 razmeroma visoko (za skoraj polovico večje kot v letu 2022 in največje po letu 2018). **Na ravni države so v letu 2024 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 %, cene stanovanjskih hiš za 6 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa kar za 24 %.**

V prvem polletju leta 2024 je bilo v Sloveniji sklenjenih blizu 12 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, njihova skupna vrednost pa je znašala okoli 1,2 milijarde evrov. Število sklenjenih pogodb je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2023 manjše za okoli 15 %, njihova skupna vrednost pa za okoli 10 %. Nadaljeval se je izrazit trend zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je upadlo že peto polletje zapored, število transakcij s stanovanjskimi hišami pa četrto. V primerjavi z drugim polletjem 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvem polletju 2024 manjše že za okoli 45 %. Prav tako kot za stanovanjske nepremičnine, se je v prvem polletju 2024 nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj tudi za poslovne nepremičnine. Število kupoprodaj pisarniških prostorov je upadlo že šesto polletje zapored, število kupoprodaj trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa peto. S tem, da je bil padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju tako za pisarne kot za lokale rekorden. Trend padanja števila kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb se je v prvi polovici leta 2024 nadaljeval že šesto polletje zapored. Nadaljeval se je tudi trend upadanja števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč.

V prvi polovici 2024 je bilo v Sloveniji dokončanih dobrih 900 novih stanovanjskih enot za prodajo na trgu. Daleč največ gradbišč je odprtih na območju Ljubljane, kjer se trenutno gradi okoli 2.500 stanovanjskih enot. Sledijo Koper (okoli 800 enot) in Kranj (okoli 600 enot) ter Novo Mesto s približno 500 stanovanjskimi enotami. Iz spodnje tabele izhaja primerjava med Novim mestom in Ljubljano v številu zgrajenih in napovedanih stanovanjskih enot ter stanovanjskih enot v gradnji.⁶

OBMOČJE	Št. zgrajenih enot	Št. enot v gradnji	Št. napovedanih enot
LJUBLJANA	151	2.549	6.261
NOVO MESTO	80	530	206

Še nekaj zanimivih podatkov⁷:

1. Povprečna tržna najemnina v zadnjih dveh letih v MONM za stanovanje v pritličju, povprečne starosti 54 let, je bila 6,96 eur/m², za stanovanje v nadstropju 8,04 eur/m²;
2. Rast najemnin v MONM v zadnjem polletnem obdobju je znašala 2%.

⁶ Pomembno je opozoriti, da je treba število napovedanih enot jemati z rezervo, saj je zaradi različnih dejavnikov nemogoče napovedati ali se bodo vsi načrtovani projekti tudi dejansko izvedli.

⁷ Vir: ETN, Svng

1.6 NADZOR JAVNIH FINANC

1.6.1 REVIDIRANJE LETNEGA POROČILA

Javni stanovanjski sklad MONM je po postopku izbire najugodnejšega ponudnika izbral izvajalca za izvedbo revidiranja letnega poročila za leto 2023⁸, s posebnim poudarkom na revidiranju poslovanja Sklada in delovanju notranjih kontrol pri izvajanju evidenčnih javnih naročil, skladno ZJN-3 oz. ZJN-3B. Notranje revidiranje je bilo opravljeno v skladu z Zakonom o javnih financah, Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ, Usmeritvami za notranje kontrole, Usmeritvami za državno notranje revidiranje in pravili stroke notranjega revidiranja.

Glavni namen notranje revizije je krepitev in zaščita vrednosti proračunskega uporabnika z zagotavljanjem neodvisnih, nepristranskih in na podlagi ocene tveganj načrtovanih storitev dajanja sprejemljivih in ne popolnih zagotovil, izboljševanja poslovanja proračunskega uporabnika, pomoč pri uspešnosti in učinkovitosti upravljanja tveganj, kontrolnih postopkov in upravljanja proračunskega uporabnika.

V sklopu revizijskega pregleda za leto 2023 so bila dana priporočila po naslednjih področjih:

1. Glede izvedbe in oddaje javnih evidenčnih naročil
2. Glede knjiženja/evidentiranja v poslovne knjige Sklada
3. Glede obvladovanja kreditnih tveganj

K1) JSS MONM je v lanskem letu po priporočilu revizorke sprejel in se tudi ravnal skladno Pravilniku o oddaji evidenčnih javnih naročil, ki je bil na Skladu sprejet dne 20.6.2024.

Tabela 3: Evidenčna javna naročila 2024

Zap. št.	Področje javnega naročanja	Vrsta predmeta	Navedba predmeta (opis)
430-0001/2024-1	splošno področje	blago	Ključavničarske storitve v letu 2024
430-0001/2024-2	splošno področje	blago	Dobava električne energije za odjemna mesta - Glavni trg 2
430-0001/2024-3	splošno področje	storitve	Gostovanje in vzdrževanje spletne strani Stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto www.jss-monm.si v letu 2024 in 2025
430-0001/2024-4	splošno področje	storitve	Dezinfekcija stanovanja 2x - Kočevarjeva ul. 10a/9
430-0001/2024-5	splošno področje	storitve	Računovodski servis v letu 2024
430-0001/2024-6	splošno področje	storitve	Notranja revizija poslovanja JSS MONM za leto 2023
430-0001/2024-7	splošno področje	storitve	Sanacije vlaga - Vavpotičeva ulica 1/4
430-0001/2024-8	splošno področje	storitve	Svetovanje na terenu - Kandjijska c. 42/1
430-0001/2024-9	splošno področje	blago	Kovček za prvo pomoč
430-0001/2024-10	splošno področje	blago	Gasilni aparat
430-0001/2024-11	splošno področje	storitve	Seminar - javna naročila za začetnike
430-0001/2024-12	splošno področje	blago	Kuhinje z opremo - Glavni trg 2
430-0001/2024-13	splošno področje	storitve	16. Dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava
430-0001/2024-14	splošno področje	storitve	Vezava in tisk v letu 2024
430-0001/2024-15	splošno področje	storitve	Rekuperatorji - Vavpotičeva ul. 1/4, 5/2, sanacije kopalnic - Kočevarjeva 10a, Vavpotičeva ul. 1
430-0001/2024-16	splošno področje	storitve	Konferenca 11. spomladansko srečanje zaposlenih v javnem sektorju 18. 4. 2024 v Ljubljani
430-0001/2024-17	splošno področje	storitve	Uporaba aplikacije mojeure.si in vzdrževanje sistema mojeure.si
430-0001/2024-18	splošno področje	storitve	Čiščenje kanalizacije - Germova ulica 6, 8000 Novo mesto
430-0001/2024-19	splošno področje	storitve	Izdelava geodetskega načrta za Ragovo
430-0001/2024-20	splošno področje	storitve	Intervencija električne inštalacije na stan. objektu: Kočevarjeva 10a/13
430-0001/2024-21	splošno področje	storitve	Objava razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem
430-0001/2024-22	splošno področje	storitve	Objava razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem
430-0001/2024-23	splošno področje	blago	Kopalniške ploščice - Gl. trg 2/39
430-0001/2024-24	splošno področje	storitve	Dobava električne energije - Smrečnikova ulica 22/30
430-0001/2024-25	splošno področje	storitve	Vhodna vrata - Kočevarjeva ulica 10b/9
430-0001/2024-26	splošno področje	storitve	Odstranitev opreme, podna in tapet iz stanovanja ter odvoz na deponijo - stanovanje št. 30, Smrečnikova ul. 8/1
430-0001/2024-27	splošno področje	storitve	Obnova stanovanja št. 30 na Smrečnikovi ulici 22
430-0001/2024-28	splošno področje	storitve	Izdelava projekta idejne zasnove, pridobitev projektnih pogojev in mnenj - Ragovo
430-0001/2024-29	splošno področje	storitve	Strokovni tehnični nadzor - celostna prenova stanovanje enote Smrečnikova ul. 8/1
430-0001/2024-30	splošno področje	storitve	Obnova stopnišča - Kočevarjeva ul. 10a
430-0001/2024-31	splošno področje	storitve	Gradbeno obrtniška dela na Vavpotičevi ul. 5/2, 5/4
430-0001/2024-32	splošno področje	storitve	Gradbeno-obrtniška dela na Smrečnikovi ul. 8/1
430-0001/2024-33	splošno področje	blago	Izdelava, nabava in vgradnja opreme na Smrečnikovi ul. 8/1
430-0001/2024-34	splošno področje	storitve	Dobava, demontaža in montaža 2 notranjih vrat na stan. objektu: Kandjijska c. 42/1
430-0001/2024-35	splošno področje	storitve	Izvedba centralnega ogrevanja na plin in odstranitev panelov na Kandjijski c. 42/1
430-0001/2024-36	splošno področje	storitve	Servis balkonskih vrat - Kočevarjeva ul. 10b/9
430-0001/2024-37	splošno področje	storitve	Odstranitev črpalke na sistemu ogrevanja in vgradnja povezave na Ul. Slavka Gruma 66/1
430-0001/2024-38	splošno področje	storitve	Dobava in montaža el. boilerja na Smrečnikovi ul. 22/30
430-0001/2024-39	splošno področje	storitve	Reprezentanca
430-0001/2024-40	splošno področje	storitve	Keramika dela - stanovanje št. 1, Nad mlini 31/36
430-0001/2024-41	splošno področje	storitve	Vodovodna dela, zamenjava tus kadi - Nad mlini 31/36 (sanacija zamakanja v kopalnici)
430-0001/2024-42	splošno področje	blago	Promocijski material
430-0001/2024-43	splošno področje	storitve	Dostop do distribucijskega sistema - Smrečnikova ul. 8/1
430-0001/2024-44	splošno področje	storitve	Dobava zemeljskega plina za gospodinjstvo in male poslovne odjemalce - Smrečnikova ul. 8/1

⁸ 44. čl. ZJS-1 (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 100. čl. ZJF (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23).

K2) Vsa priporočila revizorke glede knjiženja so bila upoštevana, kar je že bilo pojasnjeno v Odzivnem poročilu na Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023 z dne 23.2.2024, ki je bil del lanskega letnega poročila. Revizorka je med drugim tudi priporočila sprejem Pravilnika o računovodstvu, ki pa ga Sklad v lanskem letu ni sprejel, saj za računovodstvo je v lanskem letu imel še zunanjo računovodjo. Vseeno namerava z novim računovodstvom (in računovodskim programom v Cadisu) v letošnjem letu pristopiti tudi k oblikovanju Pravilnika.

K3) V okviru revidiranja letnega poročila za leto 2023 je bilo izpostavljeno nujnost pri obvladovanju kreditnih tveganj. Obvladovanje tveganj na splošno in skladnost poslovanja so izpostavili tudi člani Nadzornega sveta ob obravnavi letnega poročila.

Direktor JSS MONM je dne 19. 3. 2024 sprejel **Navodilo za upravljanje s tveganji v JSS MONM z Registrom tveganj in ocenami tveganj.**

Sistem obvladovanja tveganj Sklada temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja obvladovanja tveganj pri doseganju ciljev. Ugotavljanje tveganj je sestavni del poslovanja Sklada, sprejemanja poslovnih odločitev ter urejenih razmerij in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki Sklada. Najpomembnejša tveganja v okviru družbe so operativna, tržna in likvidnostna tveganja in tveganja delovanja.

Naloga predstojnika oziroma poslovodnega organa proračunskega uporabnika je, da se na tveganja ustrezno odziva in tako povečuje verjetnost doseganja postavljenih ciljev. Ker so sredstva, s katerimi se lahko na tveganja odziva, omejena, mora iskati najoptimalnejše možnosti za njihovo obvladovanje. Zato mora razpolagati z ustreznimi orodji in znanji, ki mu zagotavljajo, da bo s sprejemljivo stopnjo verjetnosti, upoštevajoč razmerje med stroški in koristmi, proračunski uporabnik zastavljene cilje dosegel.

Vsebina tveganja je negotovost nastanka pozitivnega ali negativnega dogodka. Izpostavljenost tveganju predstavljata verjetnost, da se negativni dogodek zgodi ali pozitivni ne zgodi in posledice tega na poslovne cilje. Naloga upravljanja s tveganji je obvladovanje izpostavljenosti poslovanja tveganjem in omejevanje tveganj na sprejemljivi ravni. To pomeni, da je treba opredeliti elemente izpostavljenosti tveganju, ugotovljena tveganja ovrednotiti in razvrstiti po verjetnosti in teži možnih posledic ter na podlagi takšne analize vzpostaviti primeren sistem za njihovo obvladovanje - t.j. sistem notranjih kontrol.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika mora določiti strategijo za upravljanje s tveganji, ki jo vključi med ostale strategije za doseganje ciljev.

Sklad se je v lanskem letu uspešno spopadal z operativnimi, tržnimi in likvidnostnimi tveganji ter tveganjem delovanja. V dokazilo temu so doseženi in preseženi cilji, ki si jih je Sklad postavil za leto 2024 kar je razvidno iz same vsebine letnega poročila za lansko leto in samih računovodskih bilanc. Navedena tveganja smo zaposleni obvladovali z izvajanjem del, ki so predpisana v sklopu sistemiziranih delovnih mest na Skladu in nadomeščanji v primeru odsotnosti. Nepredvidene dogodke, ki so navedeni tudi v nadaljevanju letnega poročila, smo v lanskem letu uspešno reševali. Izpostavimo lahko:

1. Prevzemanje novih zadolžitev – dva nova razpisa koncem leta, razpolagalna pravica SSRS;
2. Likvidnostne težave na Skladu zaradi pozne sklenitve Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM – rešitev: omejitve vzdrževalnih in investicijskih del, črpanje revolving kredita v okviru predvidenega zadolževanja;
3. Nepredvidena intervencijska popravila v obstoječih stanovanjih – rešitev: manj sredstev za planirana tekoča vzdrževalna dela;
4. Številna nepredvidena vzdrževalna dela v prenesenih stanovanjih (prevzem novih stanovanj) – rešitev: prilagajanje prioritete lestvice vzdrževalnih del;
5. Nepredvidljivost izvajalcev vzdrževalnih in investicijskih del, kot so neodzivnost, zasedenost, podražitve ipd. – rešitev: optimiziranje izvedbe, iskanje novih ponudnikov idr.;
6. Nepredvidene odpovedi najemnih razmerij in posledično izpad kakšne najemnine – rešitev: iskanje novih najemnikov;
7. Zamude pri prenosu predvidenih stanovanj na Sklad – izpad prihodkov iz najemnin – rebalans prihodkov iz tega naslova in posledično prilaganje izdatkov;
8. Nepredvidljivost objavljenih razpisov Sklada – rešitev: ponavljanje razpisov;
9. Nepredvidljivost objavljenih razpisov SSRS, ministrstev in drugih deležnikov – rešitve: prilagajanje delovnih prioritete;

10. Odsotnosti zaposlenih zaradi bolezni, dopustov – rešitev: postavljanje prioritet in porazdelitev dela;
11. Nepredvidljivost na zboru etažnih lastnikov in s tem povezanih stroškov – rešitev: ustrezno usklajevanje s sredstvi rezervnega Sklada in planiranimi sredstvi za investicijsko vzdrževanje;
12. Spremembe zakonodaje – rešitev: prilagoditve v skladu s sprejeto zakonodajo.

Na podlagi praktičnih primerov se bodo Navodila in Register z ocenami tveganj v letu 2025 dopolnjevala, saj se vedno pojavi kakšen dogodek, katerega nismo uspeli predvideti.

Sklad za lansko leto ni izvedel notranje revizije in pridobil mnenje revizorke, ker v skladu z zakonodajo le ta ni predpisana.⁹

1.6.2 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Novo mesto.

Oceno podajam na podlagi samoocenitve vodij organizacijskih enot.

V Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Novo mesto je vzpostavljeno primerno kontrolno okolje na pretežnem delu poslovanja. Pri upravljanju s tveganji so cilji realni in merljivi na pretežnem delu poslovanja, tveganja so opredeljena in ovrednotena ter je določen način ravnanja z njimi na pretežnem delu poslovanja. Na pretežnem delu poslovanja je vzpostavljen na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven. V podjetju imamo na pretežnem delu poslovanja vzpostavljen ustrezen sistem informiranja in komuniciranja ter nadziranja.

V letu 2024 smo v marcu sprejeli Navodilo za upravljanje s tveganji v JSS MONM z Registrom tveganj in ocenami tveganj. Sklad je delujoč dobre dve leti in tekom poslovanja ugotovljamo nove in nove izzive s področja upravljanja s tveganji. Nevarnosti, opredeljene tudi v Registru tveganj, ki jih vedno bolj zaznavamo so preobremenjenost zaposlenih, rast cen gradbenih storitev in materiala, ki vplivajo na vzdrževanje nepremičnin in višino investicij, pomanjkanje kvalitetnih ponudnikov in posledično pridobljenih ponudb v gradbeništvu, težava pridobitve racionalnih ponudb za manjša dela, zaradi preobilice tekočega dela nepravilno ali nepopolno izvedeni posamezni postopki, med drugim postopki javnega naročanja. V Registru tveganj so predlagani tudi ukrepi za zmanjšanje navedenih nevarnosti.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Direktor, mag. Bojan Rajer

⁹ 10. člen Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ določa, da se notranja revizija izvede v obdobju vsakih treh let, če njihov letni proračun NE presega 2.086.463 EUR (celotni prihodki).

2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2024

2.1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

2.1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2024 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 307.687 evrov, kar je za 45 % več kot leto poprej in 2 % nad od načrtovanim. Sklad je koncem leta imel zadolžitev v višini 49.036 evrov, kar je skladno planiranemu.

Odhodki in drugi izdatki so realizirani v višini 350.111 evrov, kar je za 65 % več kot predhodno leto in **enako** planiranemu.

Koncem leta je bilo na računu povečanje sredstev za 6.612 evrov, kar je rezultat stanja kredita na dan 31.12.2024 49.036 evrov zmanjšano za presežek odhodkov 42.424 evrov (podrobneje glej Izkaz računa financiranja).

Realizacija finančnega načrta za leto 2024 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje tabele.

Tabela 4: Realizacija finančnega načrta za 2024 (v evrih)

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
	I. SKUPAJ PRIHODKI	211.658	301.800	307.687	1,45	1,02
	II. SKUPAJ ODHODKI	212.505	350.000	350.111	1,65	1,00
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	- 847	1.800	- 42.424		
B RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0		
	V. DANA POSOJILA	0	0	0		
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	0	0		
C RAČUN FINANCIRANJA						
	VII. REVOLVING KORIŠČENJE	15.000	50.000	50.000		
	VIII. REVOLVING VRAČILO	15.000	0	0		
	IX. STANJE KREDITOV	0	50.000	49.036		
	POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	-847	1.800	6.612		

Pri tem je potrebno poudariti, da je presežek odhodkov nad odhodki posledica planiranega in izvedenega zadolževanja v višini 50.000 evrov.

2.1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

V letu 2024 so odhodki presegli prihodke v višini 42.424 evrov. Najpomembnejši vir prihodkov so bila prejeta sredstva iz občinskega proračuna – transferni prihodek, ki predstavljajo 61,39 % vseh prihodkov, prihodkov iz lastnih sredstev je bilo 38,33 %.

Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 117.951 evrov, kar je 6,0% več od načrtovanega, od tega prihodki od najemnin v višini 109.484 evrov. V primerjavi s preteklim letom so se prihodki od skupnih najemnin povečali za več kot 100%, pri tem prihodki od neprofitnih najemnin za 32%.

Sredstva iz občinskega proračuna so bila prejeta v višini 188.890 evrov oziroma 35% več kot predhodno leto in na ravni načrtovanega. Sredstev iz drugih virov Sklad ni prejel.

Podroben pregled je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 5: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v evrih)

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2023	FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	71.890	111.800	117.951	1,64	1,06
2	Prihodki iz občinskega proračuna	139.768	190.000	188.890	1,35	0,99
	Skupaj prihodki	211.658	301.800	306.841	1,45	1,02

V prihodkih iz občinskega proračuna so zajete tudi subvencije neprofitnih najemnin in subvencije prostooblikovanih najemnin v višini 41.348 evrov.

2.1.2.1 PRIHODKI IZ LASTNIH OZIROMA NAMENSKIH SREDSTEV

Realizacija prihodkov iz lastnih sredstev je za 5,5 % presegla načrtovane. Podroben pregled po vrstah je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 6: Realizacija prihodki iz namenskega premoženja (v evrih)

Ime konta	Realizacija 31.12.2023	FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5=4/2	6=4/3
Prihodki od najemnin za stanovanja	52.754	100.000	109.485	2,08	1,09
Drugi prihodki od prodaje	4.270	5.000	3.299	0,77	0,66
Prihodki od prefakturiranih stroškov	7.437	1.000	5.166	0,69	5,17
Finančni prihodki in drugi prihodki	7.429	5.800	847	0,11	0,15
Prihodki iz namenskih sredstev	71.890	111.800	118.797	1,65	1,06

Prihodki od obresti so realizirani v višini 847 evrov za stanja na transakcijskem računu.

Prihodki od skupnih najemnin so realizirani v višini 109.458 evrov oziroma 9,5% več od načrtovanega. Prihodki od najemnin vključujejo prihodke iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemni in prihodke iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po prostooblikovani najemnini, ki zajema najemnike, ki zaradi neizpolnjevanja splošnih pogojev niso bili več upravičena do neprofitne najemnine in najemnikov javno najemnih stanovanj na Glavnem trgu 2.

Prihodki iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemnini je bil na podlagi Poslovno finančnega načrta JSS MONM za leto 2024 predviden v višini 100.000 EUR za oddanih **70 stanovanj** po načelu neprofitne najemnine za **celoletno** obdobje leta. Prihodki iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemnini so v lanskem letu znašali 68.677 evrov. Pri tem je upoštevana najemnina od 37 stanovanj za celo leto, za 12 stanovanj od 01.07.2024 in 18 stanovanj od 01.09.2024. V primeru planirane celoletne oddaje vseh stanovanja bi dosegli plan iz naslova neprofitnih najemnin v višini 100.000 EUR.

Prihodek od oddajanja stanovanjskih enot po prosto oblikovani najemnini je v lanskem letu znašal 40.808 evrov, od tega za stanovanja v upravljanju na Glavnem trgu 2 v višini 28.888 EUR.

Pri najemnikih, katerih stanovanja so se prenašala kot stvarni vložek na Sklad tekom leta, se je v lanskem letu preverjala upravičenost do neprofitnega najema, izvedla se je revizija najemnih pogodb in v pogodbi določenih najemnin, v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) (lokacijski faktor, vrednost točke, vrednost stanovanja idr).

Na prihodke od najemnin je vplivala tudi uskladitev najemnin z letno inflacijo v letu 2023, ki je znašala 4,2 odstotka (glej poglavje 1.5 Poslovno okolje v letu 2024) in na podlagi česar se je s 01.04.2024 vrednost točke za določitev vrednosti neprofitnega stanovanja povečala na 3,65 eur. Dvig najemnin skladom omogoča, da pridobijo več finančnih sredstev, ki jih tako lahko namenijo za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. Z višjo najemnino so se uskladile tudi subvencije neprofitne najemnine.

Prihodke od tržnih najemnin Sklad v lanskem letu ni prejemal.

Prihodkov od prodaje blaga in storitev Sklad ni realiziral. V planu za lansko leto jih tudi nismo planirali.

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil sodnih oziroma pravnih stroškov, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 5.166 evrov iz naslova prefakturiranih stroškov, v višini 3.299 evrov pa iz naslova taks. V planu za lansko leto teh prihodkov nismo planirali. Sklad v letu 2024 ni imel stroškov s povračili najemnikov za obratovalne stroške, ki bi jih upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, poravnal JSS MONM.

Kapitalske prihodke Sklad v letu 2024 ni imel. Sklad v lanskem letu ni dal nobenih posojil posameznikom, tako tudi ni prejel vračil iz tega naslova.

2.1.2.2 TRANSFERNI PRIHODKI IZ OBČINSKEGA PRORAČUNA

Pravna podlaga za črpanje proračunskih sredstev iz proračuna MONM (transferni prihodki) so zagotovljena sredstva na proračunski postavki, sklenjena Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna posameznemu proračunskemu uporabniku za tekoče leto ter pravilno izstavljen zahtevek za črpanje s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih subvencij.

Sklad transferne prihodke zagotavlja preko tekočih in investicijskih transferov.

Tabela 7: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Zap. št.	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2023	Plan 2024	Proračun 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/3	8=6/4
1	Tekoči transferi	99.122	80.000	80.000	91.084	0,92	1,14
	Subvencije najemnin	17.830	40.000	40.000	41.348	2,32	1,03
2	Investicijski transferi	22.815	70.000	75.780	56.457	2,47	0,81
	Skupaj prejemki	139.767	190.000	195.780	188.890	1,35	0,99

Sredstva tekočega transferja Sklad namenjena za plače zaposlenih ter za kritje drugih materialnih stroškov povezanih z delom zaposlenih, za izplačilo sejin ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev. K tekočim transferjem spadajo tudi subvencije neprofitnih najemnin.

Razen za subvencije neprofitnih najemnin (proračunska postavka 08109014, konto 41029902), ustanovitelj Skladu v proračunu zagotavlja sredstva tekočega transferja pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, kotno 413200. Tekoči transferi Skladu so bili ob sprejetju proračuna za leto 2024 planirani v višini 50.000 evrov, z rebalansom v višini 80.000 evrov. S Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, so bila v letu 2024 za ta namen dodeljena sredstva v višini do 62.500 evrov, od tega do 50.000 evrov za stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih ter drugih stroškov v zvezi z zaposlenimi, do 12.500 evrov za druge stroške v zvezi z namenom in dejavnostjo Sklada (sejnine ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev).

Sklad je sredstva tekočega transferja (brez subvencij) v lanskem letu realiziral v višini **62.445,68** evrov, kar je 22 % manj od načrtovanega. Sklad je v poslovno finančnem načrtu planiral sredstva tekočega transferja v višini 80.000 EUR, kar je 53,33 % od vseh planiranih stroškov (150.000 evrov) za izplačilo plač in nadomestil plač zaposlenim oz. za druge stroške v zvezi z zaposlenimi ter za druge stroške v zvezi z namenom in dejavnostjo Sklada (sejnine ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev). Nakazila iz tega naslova so bila v lanskem letu za **28.638 evrov** višja, in sicer zaradi plačil 2 zahtevkov za plače iz leta 2023 v višini 15.211 evrov in enega zahtevka za stroške delovanja Sklada v višini 13.427,90 evrov.

Mesečne zahtevke za subvencije neprofitnih najemnin za stanovanja v lasti pripravlja Sklad mesečno. Prilivov iz naslova neprofitnih subvencij je bilo v letu 2024 za **39.277 evrov**, kar je 120 odstotkov več kot leto poprej. Koncem leta je na podlagi odločb CSD prejemale subvencijo neprofitne najemnine 29 najemnikov. Zakon o finančni razbremenitvi občin¹⁰ v 28. členu določa, da sredstva za subvencije tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Subvencije tržnih najemnin so v letu 2024 izvajale strokovne službe MONM, ki med letom tudi zagotavlja potrebna finančna sredstva. V lanskem letu je bilo iz proračuna MONM izplačanih za 260.574,15 evrov subvencij, od tega 142.538,46 evrov subvencij tržnih najemnin in 118.035,69 evrov subvencij neprofitnih najemnin. Sklad je iz tega naslova v lanskem letu prejel sredstva v višini **2.071 evrov**.

Investicijski transfer Skladu ustanovitelj zagotavlja v okviru proračunskega uporabnika pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, kotno 432100. V lanskem letu so bila ob sprejetju proračuna za leto 2024 planirana v višini 70.000 evrov, z rebalansom v višini 75.780 evrov. Sklad je v poslovno finančnem planu za leto 2024 planiral investicijska sredstva v višini 70.000 evrov. S Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, so bila v letu 2024 za ta namen dodeljena sredstva v višini do 30.000 evrov (drugi stroški povezani z namenom in dejavnostjo Sklada). Za ta namen so bila v lanskem letu porabljena sredstva v višini **50.679** evrov, od tega v višini 20.747 evrov na podlagi podpisanega Aneks k Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2024, in sicer za opremljanje bivalne enote za dijake in študente na Smrečnikovi 8. Nakazila iz tega naslova so v lanskem letu bila višja še za znesek v višini **5.777,62 evrov**, kar je posledica plačila zahtevka še iz leta 2023.

Na proračunski postavki za nakup stanovanjskih zgradb in prostorov so bila predvidena sredstva za nakup neprofitnih stanovanj MONM od družbe Zarja. Kot navedeno, je bilo v lanskem letu realiziran nakup 30 stanovanjskih enot od družbe Zarja v skupni vrednosti 1.366.792 evrov.

2.1.2.3 ZADOLŽEVANJE

V skladu s finančnim planom smo se za potrebe planiranih investicijskih odhodkov imeli namen v letu 2024 zadolžiti v višini 50.000 evrov. Koncem leta je bil Sklad zadolžen v višini **49.036 evrov**. Zadolženost v višini predvidene je posledica nižjih prihodkov iz naslova neprofitnih najemnin (stanovanja prenesena z zamikom), nižjih transfernih prihodkov v skladu s sklenjeno Pogodbo o zagotavljanju

¹⁰ Uradni list RS št. 189/20.

sredstev iz proračuna MONM ter v večini realizirane investicije v skladu s potrjenim Poslovno finančnim načrtom za lansko leto.

Zadolževanje skladov urejata ZJS-1 in SZ-1. Novela SZ-1E uveljavlja rešitev, ki občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada¹¹ (skupaj z ZJS–1 torej do 50%) in ukinila dopustnost zadolževanja izključno pri Stanovanjskemu skladu RS. JSS MONM bo v okviru svojega delovanja in izkazanih potreb po zadolževanju iskal najoptimalnejše pogoje zadolževanja.

V lanskem letu smo se zadolževali pri finančni instituciji – revolving kredit, katera je bila že v letu 2023 izbrana po postopku najugodnejše ponudbe. Obrestna mera zadolževanja v lanskem letu je meseca maja bila določena fiksno pri 4,15% p.a.

Refinanciranje zadolžitve smo planirali z namenskim kreditom SSRS, na podlagi prijave na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, na podlagi katerega nudi SSRS za ta namen dolgoročno posojilo v višini 75% upravičenih stroškov investicije za dobo 30 let po obrestni meri 12mesečni EURIBOR + 0,1%. Na razpis smo se z investicijo v prenavo stanovanja na Smrečnikovi 8 prijavi že meseca koncem meseca avgusta. Refinanciranje planiramo izvesti takoj po prejemu sredstev v začetku leta 2025.

2.1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

Vse aktivnosti izvajanja projektov Sklada, ki so imele za posledico porabo finančnih sredstev je v letu 2024 financiral Sklad iz lastnih sredstev, iz transferov MONM ali z zadolžitvijo. V praksi drugih stanovanjskih skladov je, da je stanovanjski sklad tudi izvajalec s proračunom MONM načrtovanih stanovanjskih razvojnih programov in projektov. Praviloma je pooblaščen za izvedbo postopkov ter sklepanje pogodb. Na osnovi vseh izpeljanih uradnih postopkov, pripravlja dokumentirane zahtevke za transfere iz proračuna MONM. Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto 2030 je bil sprejet v sredini leta 2023 in v le tem tudi določeni strateški cilji in razvojni programi. Na podlagi le teh in v skladu s sprejetim proračunom, je bilo z MONM koncem leta dogovorjeno, da Sklad prevzame realizacijo programa na proračunski postavki 18061016 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine kar je do sedaj bilo v domeni MONM. Do konca leta je Sklad pripravil in objavil dva razpisa.

2.1.3.1 DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MONM

V lanskem letu so bile na Skladu zaposlene tri osebe. V letu 2024 smo planirali zaposliti računovodjo, ki bi po uvajalnem obdobju z novim letom zasedla mesto v Službi za splošne zadeve in pričela v letu 2025 z vodenjem računovodstva v novem računovodskem programu Cadis. Glede na navedena dejstva v zvezi s prenosom stanovanj iz MONM na Sklad, sklenjene Pogodbe o zagotavljanju sredstev za leto 2024 in nastanka izpadov v zvezi s samo organizacijo dela za primere odsotnosti računovodje, smo se odločili, da zaposlitve še ne izvedemo in se tudi v naslednjih dveh letih poslužujemo zunanega računovodstva. Na podlagi te odločitve smo koncem leta izvedli razpis za izbiro zunanje računovodje za obdobje dveh let.

Tabela 8: Stroški z delovanjem JSS MONM

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2023	FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Plače zaposlenih	86.537	120.000	109.740	1,27	0,91

¹¹ Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS.

2	Pisarniški material in storitve	977	2.000	717	0,73	0,36
3	Časopisi, revije, knjige in storitve	--	--	737		
4	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav	--	--	237		
5	Računovodske, revizorske in svetovalne storitve	3.728	7.500	9.316	2,50	1,24
6	Izdatki za reprezentanco	123	1.500	327	2,66	0,22
7	Drugi splošni material in storitve			12.380		
8	Drobni inventar	413	1.000	0	2,42	
9	Tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme	--	--	5.996		
10	Stroški konferenc, seminarjev in simpozijev	--	--	1.199		
11	Plačila sejin avtorskih honorarjev	--	--	374		
12	Telefon, faks, elektronska pošta	639	700	957	1,50	1,37
13	Poštnina in kurirske storitve	1.810	2.500	1.051	0,58	0,42
14	Izdatki za službena potovanja v državi	1818	2500	754	0,41	0,30
15	Plačila za delo preko ŠS	1.365	1.500	566	0,41	0,38
16	Plačila organizacijam za plačilni promet	591	600	668	1,13	1,11
17	Drugi operativni odhodki	39.993	10.000	138		
18	Plačila obresti kratkoročnim kreditom - banke	145	200	831	5,73	4,16
	Skupaj	138.139	150.000	145.988	1,06	0,97

Opombe:

- Drug splošni material in storitve smo planirali za leto 2024 pri drugih operativnih odhodkih

2.1.3.2 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

Standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11). Na podlagi pravilnika je Sklad v letu 2023 sprejel Usmeritve glede obnove najemnih stanovanj JSS MONM ter Navodila za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj JSS MONM ter s tem seznanil vse najemnike in objavil le to tudi na spletnih straneh Sklada, skupaj z nekaterimi primeri iz prakse. S tem so bili postavljeni temelji za sprejem odločitev, katera vzdrževalna dela so se izvedla v določenem praznem oziroma zasedenem stanovanju (in kdo je plačnik stroškov za izvedbo teh del).

Investicijsko vzdrževanje zajema:

1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.
2. Vzdrževanje iz rezervnega sklada (vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada).
3. Investicije v opremo in informatiko.

K1) V Poslovno finančnem planu za leto 2024 je bilo na postavki 402500 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb predvideno 65.000 evrov. V letu 2024 so bila izvedena investicijska in tekoča vzdrževalna dela (večja oziroma manjša vzdrževalna dela in popravila strojnih instalacij, elektro instalacij ipd.) v 19 stanovanjskih enotah, od teh nekoliko večja v 13 stanovanjskih enotah. Realizacija v lanskem letu je bila v višini **29.985 evrov**.

Realizacija v planirani višini se ni izvedla predvsem zaradi že omenjenih manjših transernih prihodkov od planiranih na investicijskih transferju in posledičnih prerazporeditvah na prenovo stanovanja - Smrečnikova 8 in nakupe kuhinj na Glavnem trgu 2. Po prioritetni lestvici bomo glede na razpoložljiva finančna sredstva z vzdrževalnimi deli nadaljevali tudi v naslednjem letu, pri čemer bomo v začetku leta 2025 naredili revizijo prioriternih del z vključitvijo prenesenih stanovanj na Sklad v lanskem letu.

K2) Določena vzdrževalna dela se financirajo iz rezervnega sklada, ki ga lastniki večstanovanjske stavbe oblikujejo v skladu z 41. SZ-1 in 119. členom stvarnopravnega zakonika. Lastniki so namreč dolžni vzdrževati stanovanje in skupne dele, tako da se ta obveznost ne more prenesti na najemnike. Sklad je v lanskem letu v rezervne sklade vplačal **6.644 evrov**.

K3) Odhodek za nakup programske, računalniške in komunikacijske opreme je vezan na strošek v višini 7.320 evrov za računovodski program, katerega je Sklad na podlagi javnega razpisa izbral koncem leta 2023. Kot omenjeno že v LP 2023 je bil izbran informacijski sistem Cadis in s ponudnikom tudi sklenjena pogodba¹². Na podlagi dogovora z računovodjo in predstavniki Cadis-a, se je z implementacijo računovodskega programa in prenosom vseh podatkov pričelo proti koncu lanskega leta z namenom, da se leto 2025 prične voditi v novem programu. Z implementacijo novega računalniškega programa nameravamo vključiti tudi distribucijski modul s pomočjo katerega bomo poenostavili postopke javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitnega najema ter poenostavitev dela z obračunom subvencij, kar je predvideno, da v skladu z dogovorom z MONM, čim prej preide na JSS MONM.

Tabela 9: Investicijsko vzdrževanje stavb in stanovanj

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2023	FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb	--	65.000	29.985		0,46
2	Rezervni sklad	8.151	9.000	6.644	0,82	0,74
3	Oprema in informatika	--	2.000	0		
4	Upravljanje	4.474	9.000	18.923	4,23	2,10
5	Zavarovanje	2.424	5.000	3.498	1,44	0,70
	Skupaj		90.000	59.050		0,66

Opombe:

- Odhodek 0 na opremi in informatiki je zaradi prikazanega odhodka v višini 7.320 evrov za CADIS na postavki 420300 Nakup drugih osnovnih sredstev. Drugih odhodkov tega namena ni bilo.

¹² Na podlagi pogodbenih obveznosti je celotni strošek programa CADIS v višini 18.600 evrov + DDV. Stroški vzdrževanja so za 4-letno obdobje v višini 220 evrov/mesec.

2.1.3.3 UPRAVLJANJE IN DRUGI MESEČNI STROŠKI

Vsi objekti in stanovanja v lasti ali upravljanju Sklada, z izjemo dveh stanovanj¹³, se nahajajo v večstanovanjskih objektih, katera imajo svojega upravnika. Seznam vseskozi ažuriramo na naših spletnih straneh, kjer so navedeni tudi kontakti od upravnikov za primere izrednih dogodkov.

Za leto 2024 smo predvideli za stroške upravljanja v višini 9.000 eur, dejanski strošek v letu 2024 je bil 18.923 eur. Razlogi povečanja so v prenesenih 30 stanovanjih in stroškov upravljanja Glavnega trga 2.

Stroški za električno energijo, vodo in komunalnimi storitvami so vezani na prefakturirane stroške (predvsem na Germovo ulico 4 – MONM in Kegljaško društvo Vodnjak, na Germovo ulico 6 – poslovni prostor Sklada, na Glavni trg 2) in so v lanskem letu znašali 5.853 evrov.

2.1.3.4 REZERVNI SKLAD

Na podlagi 41. člena SZ-1 imajo država, občine, javni stanovanjski skladi ter neprofitne stanovanjske organizacije možnost, da same oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjski stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

V zgoraj omenjenem primeru pa mora upravnik evidenčno voditi podatke, koliko sredstev bi morali omenjeni lastniki stanovanj vplačevati v rezervni sklad. Z vodenjem evidenčnih podatkov za stanovanja, za katere lastniki sami oblikujejo svoje rezervne sklade, nastajajo pri upravniku določeni stroški, ki jih je upravnik upravičen zaračunati takšnim lastnikom stanovanj.

Ne glede na izjemo oblikovanja svojih rezervnih skladov v okviru svojih namenskih sredstev, pa so proračunski uporabniki prav tako kot ostali etažni lastniki dolžni založiti sorazmeren strošek izterjave plačil v rezervni sklad ter tudi vse preostale stroške vezane na vzdrževanje stavbe, skladno s terminskimi plani in plačilnimi pogoji, ki veljajo za vse etažne lastnike.

Sklad je v lanskem letu sprejel odločitev, da bo izkoristil navedeno zakonsko možnost in s tem seznanil pristojne upravnike, v katerih ima Sklad svoje nepremičnine, da bo prenehal vplačevati sredstva v oblikovane rezervne sklade in vodil na posebnem transakcijskem računu navidezni rezervni sklad. Tako je pričel s 01.07.2024 voditi navidezni rezervni sklad za vsa stanovanja v naši lasti ter s 01.09.2024 tudi za novo pridobljena stanovanja.

V lanskem letu je bilo že omenjeno na Sklad preneseno 30 stanovanj, od predvidenih 35, katera je MONM imela v letu 2024 plan odkupiti od družbe Zarja. Z odkupom in prenosom stanovanj na Sklad pričakujemo v rezervni sklad Sklada 24.259 evrov sredstev, ki so se tekom lastništva nabrala v navideznem rezervnem skladu prejšnje lastnice – družbe Zarja (oz. kasneje MONM). Sredstev še nismo prejeli, iz tega naslova vodimo terjatev do prejšnje lastnice stanovanj, MONM.

Sredstva v rezervnem skladu dan 31.12.2024 znašajo 8.094,78 evrov. V letu 2024 se je iz rezervnega sklada črpalo 7.196 evrov.

2.1.3.5 ZAVAROVANJE STAVB IN STANOVANJ

Vsi objekti in stanovanja v lasti ali upravljanju Sklada so zavarovana za primere nezgodnih dogodkov v stanovanjih v naši lasti ali upravljanju. Zavarovanje ima Sklad sklenjeno na podlagi skupne permanentne zavarovalne police – skupno javno naročilo z MONM. Planiran strošek za leto 2024 je bil 5.000 evrov, dejanski strošek lanskega leta iz tega naslova je bil 3.498 evrov, od tega znesek v višini 961,90 evrov je bil vezan na poračun za leto 2023. Poračun za leto 2024 v znesku 4.350,81 evrov pa bo plačan v začetku leta 2025. Strošek zavarovanj za leto 2024 bo višji zaradi 30 prenesenih stanovanj in pridobljenih 8 stanovanj v upravljanju.

¹³ V objektih na naslovu Slavka Gruma 64 in Cesti brigad 9.

Koncem leta smo imeli odprte 3 zahtevke pri zavarovalnici za nezgodne dogodke v treh stanovanjih, in sicer v skupni ocenjeni vrednosti 3.000-4.000 evrov, kar bo verjetno realizirano v letu 2025.

2.1.3.6 REKONSTRUKCIJE IN ADAPTACIJE

V okvir rekonstrukcij in adaptacij stanovanjskih stavb in stanovanj na konto 420402 spadajo obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v kar uvrščamo energetske sanacije, menjave stavbnega pohištva, menjava načina ogrevanja (peči) idr ter izgradnje in nakup novih nepremičnin v kar uvrščamo odhodke v zvezi z izdelavo in spremembami OPPN, arhitekturni natečaji, projektne dokumentacije za pridobitev GD in druge vrste dokumentacije. V lanskem letu so bile za te namene planirana sredstva v višini 110.000,00 EUR, od tega v višini 60.000 EUR za obnovo stanovanja na Smrečnikovi, 20.000 EUR za menjavo stavbnega pohištva ter 30.000 EUR za projektne dokumentacije. Realizacija postavke v lanskem letu je bila v višini **92.830 evrov** kar je skoraj 85% realizacija.

V letu 2024 si je Sklad postavil cilj obnoviti stanovanje na Smrečnikovi 8 za potrebe oddajanja stanovanja študentom, saj smo v preteklih letih zaznali večje število klicev študentov, ki so se v MONM vpisali v študijske programe in naleteli na zelo okrnjeno ponudbo prostih stanovanjskih kapacitet. Stanovanje na Smrečnikovi 8 je bilo potrebno celovite obnove in da bi služilo namenu tudi opremiti. V letu 2023 je Sklad izvajal številne aktivnosti po zamenjavi ali oddaji stanovanja v stanju kakršnem je bil, vendar neuspešno, zato se je koncem leta 2023 odločil nameniti ga za ta namen. Izvajalca projektne dokumentacije je po postopku najugodnejšega ponudnika izbral že v letu 2023, Sklep o začetku postopka izbire izvajalca za rekonstrukcijo stanovanja, pa je bil izdan v sredini marca 2024. Po prejetju ponudb in pogajanjih okoli cene ter vmesnemu podpisu Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, je bil izvajalec za rekonstrukcijo dokončno izbran v začetku meseca oktobra. Izvajalec je z deli pričel takoj in jih v dogovorjenem roku tudi zaključil.

Sklad je meseca septembra pričel tudi postopek za izbiro izvajalca za opremljanje stanovanja v skladu s projektno dokumentacijo. Naslednji mesec je bil v skladu s postopki javnega naročanja izbran najugodnejši ponudnik, ki je na podlagi povpraševanja in zelo kratkih rokov izvedbe, takoj pričel z deli in v postavljenem roku tudi izdelavo opreme zaključil.

Stanovanje bo meseca Januarja 2025 pripravljeno za oddajo 6 dijakom/študentom, ki bodo izbrani na podlagi meril iz javnega razpisa.

Strošek prenove stanovanja se je v lanskem poslovno-finančnem načrtu ocenjevalo na 60.000 evrov (brez DDV-ja), najugodnejša ponudba in oddano naročilo je bilo za 73.071 evrov (brez DDV-ja). Razloge v višji ceni od predvidene vidimo predvsem v vsesplošnih podražitvah storitev, neugodnemu in kratkemu času izvedbe ter izvedbe skladno zahtevam iz razpisa SSRS. Kot predvideno v poslovno finančnem načrtu za lansko leto, je sredstva Sklad za izvedena dela zagotovil z zadolževanjem. Kot navedeno se je Sklad koncem meseca avgusta prijavil tudi na razpis SSRS - Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, na podlagi katerega nudi SSRS za ta namen dolgoročno posojilo v višini 75% upravičenih stroškov investicije za dobo 30 let po obrestni meri 12mesečni EURIBOR + 0,1%. Do konca leta 2024 Sklad še ni dobil pisnega odgovora glede same prijave.

Že omenjeno, se je Sklad v okviru proračunskih okvirih za ta namen, dogovoril z MONM tudi za financiranje opremljanja stanovanja, v skladu s projektno dokumentacijo. Najugodnejši ponudnik, ki je bil v tako kratkem času izvesti naročilo je podal ponudbo za 18.947,50 EUR (brez DDV), v kar je vključena oprema 4 sob (pisarniška oprema, ležišča, stoli), kuhinje z vsemi vgradnimi elementi (pomivalni in pralni in sušilni stroj), jedilna miza s stoli, in nekatera druga oprema (hodnik). Odhodek na Skladu ni bil realiziran v letu 2024.

Sklad je meseca oktobra pozval najemnike stanovanj v večstanovanjskih stavbah, v katerih nimajo centralnega ogrevanja, kot ga imajo preostala stanovanja v stavbi, da je Sklad pripravljen nositi polovičen strošek izvedbe, v kolikor se bi za to odločili. Na našo pobudo se je v lanskem letu odzval en najemnik, ki je bil pripravljen zamenjati način ogrevanja stanovanja. Pridobili smo ponudbe izvajalcev in izbrali najugodnejšega izvajalca. Do konca lanskega leta ni prišlo do izvedbe. Pri istem najemniku smo imeli od primopredaje stanovanja naprej obvezo, da saniramo dvoje notranjih vrat. Z njegove strani je

prišla pobuda, da je pripravljen zamenjati tudi druga notranja vrata, v kolikor Sklad prevzame menjavo dvoje vrat. S predlogom smo se strinjali, pridobili ponudbe od izvajalcev in izbrali najugodnejšega. Ob koncu leta 2024 dela še niso bila zaključena. Planirane zamenjave vhodnih vrat v stanovanjih se v lanskem letu niso realizirala, vhodna vrata so v lanskem letu bila zamenjana ali popravljena pri treh najemnikih v višini 1.050 evrov. Razlog, da ni prišlo do realizacije preostalih vrat so že pojasnjeni razlogi iz naslova prihodkov. Z menjavo vhodnih vrat bomo nadaljevali v naslednjem letu.

V zvezi z izdelavo projektne dokumentacije, je Sklad v lanskem letu realiziral projektno dokumentacijo za prenovo stanovanjske enote na Smrečnikovi 8, izbral pa je tudi najugodnejšega izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev GD za zemljišča k.o. Ragovo. Kot navedeno so bila na tej postavki v lanskem letu predvidena sredstva v višini 30.000 EUR, saj smo predvidevali, da se bodo določene aktivnosti v zvezi z izdelavo dokumentacije za k.o. Ragovo realizirale hitreje, žal se niso. V lanskem letu je bilo na tej postavki porabljenih cca 9.600,00 EUR.

2.1.3.7 NAKUP DRUGIH OSNOVNIH SREDSTEV

Osnovna sredstva Sklada so se v lanskem letu povečala s prenosi stanovanj iz MONM in nakupi. V letu 2024 se ni predvidevalo večjega nakupa osnovnih sredstev. Nakup osnovnih sredstev je v lanskem letu presegel planirana sredstva predvsem zaradi opremljanja stanovanj na Glavnem trgu 2 z vgradnim pohištvom, to je kuhinjami in kuhinjskimi elementi, do česar smo prišli na podlagi konsenza med lastnikom in Skladom koncem leta 2023.

Že v javnosti in na nadzornih organih je bilo večkrat pojasnjeno, da je bilo oddati stanovanja za določen čas na Glavnem trgu 2 praktično nemogoče brez kuhinjskih elementov (ugotovljeno na podlagi ponavljajočih se razpisov), zato smo v dogovoru z občinsko upravo se odločili, da se v breme najemnin ta stanovanja opremi z osnovnimi kuhinjskimi elementi in opremo. To smo v skladu s spremembo Pravilnika¹⁴ na Skladu tudi izvedli in za ta namen v lanskem letu porabili 37.982 EUR. Najemnikom del mesečne stroškovne najemnine predstavlja nadomestilo za vgrajeno opremo, pri čemer se višina nadomestila za vgrajeno opremo določi ob sklenitvi najemne pogodbe in je sestavljena iz stroška predmetne opreme porazdeljenega na 10-letno obdobje in vkalkulirano letno obrestno mero v višini 5%.

Slika 2: Glavni trg 2 - Kuhinje



¹⁴ 15. člen Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023 s spremembo št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023 in 9. členom Pravilnika o dodeljevanju kadrovskega stanovanj v najem št.: 352-0032/2023 v dne 11. 8. 2023 v povezavi s 3. alinejo prvega odstavka 4. člena Sklepa o stanovanjski najemnici št.: 352-7/2023 z dne 30. 3. 2023.

Poleg vrednosti kuhinj so se osnovna sredstva koncem leta 2024 povečala tudi zaradi že omenjenega stroška v 2024 za CADIS v višini 7.320 evrov ter nakupov 4 razvlažilnikov in nekaterih drugih manjših nakupov. Osnovna sredstva, razen prenesenih stanovanj, so se na tej postavki v lanskem letu povečala za 46.390 evrov.

2.1.3.8 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MONM aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in v upravljanju JSS MONM.

Napredek pri urejanju nepremičnin v lasti JSS MONM v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnim letom je razviden iz spodnje tabele. Neurejene ostajajo enote, pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij pravno urejanje enot zelo oteženo.

Že navedeno, koncem leta 2023 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za nepremičnine – zemljišča k.o. Ragovo.

Sprememba Odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprememba višina namenskega premoženja v sodnem registru, vpis v ZK idr so postopki, ki so bili realizirani v lanskem letu.

Kot etažni lastnik stanovanj v večstanovanjski stavbi na Vavpotičevi ulici 5 smo na zboru etažnih lastnikov podali pobudo za izvedbo elaborata za vzpostavitev etažne lastnine, kar je predpogoj za ureditev stanja tudi v ZK. Postopki se izvajajo preko upravnika. Pobudo smo podali tudi povsod tam, kjer etažna lastnina ni urejena.

2.1.3.9 DODELJEVANJE STANOVANJ

Za dodeljevanje stanovanj končnim upravičencem je Sklad imel konca leta 2024 sprejete naslednje pravilnike:

- Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem JSS MONM¹⁵;
- Pravilnik o zamenjavah neprofitnih stanovanj¹⁶;
- Pravilnik o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁷;
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁸;
- Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v MONM v najem¹⁹;
- Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto²⁰;
- Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto²¹.

Vsi pravilniki so objavljeni na spletnih straneh JSS MONM (<https://www.jss-monm.si/onas/zakonodaja/>).

¹⁵ Št.: 3523-1/2023 z dne 30. 3. 2023

¹⁶ Št.: 3523-2/2023 z dne 7. 4. 2023

¹⁷ Št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023

¹⁸ Št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023

¹⁹ Št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023

²⁰ Št.: 352-0327/2024 z dne 2. 12. 2024

²¹ Št.: 352-0323/2024 z dne 2. 12. 2024

JSS MONM je v letu 2024 oddal 14 stanovanjskih enot v najem, in sicer:

- Tri enote na podlagi prednostne liste A prosilcev, vzpostavljene na podlagi Razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega je objavila v letu 2022 MONM. Vse tri stanovanjske enote, ki so se izpraznile, so v lasti družbe Zarja in so bile dodeljene na podlagi Sporazuma o dodelitveni pravici.
- Dve stanovanjski enoti na podlagi dodelitve bivalne enote. V sodelovanju s CSD poskušamo glede na zmožnosti in zakonske okvire pristopiti proaktivno pri reševanju najbolj težkih socialnih primerov z bivanjskega področja.
- Eno enoto z začasno nastanitvijo v prostem neprofitnem stanovanju družbe Zarja, katero ima JSS MONM v dodelitveni pravici, zaradi bivanjske stiske družine, kateri je pogorela hiša.
- 7 enot v prenovljeni stavbi na Glavnem trgu 2 – šest enot mladim in mladim družinam in eno enoto kot kadrovsko stanovanje.
- Z zamenjavo neprofitnega stanovanja za drugo neprofitno stanovanje zaradi različnih utemeljenih razlogov najemnikov, sta bili uspešno rešeni 2 prošnji za zamenjavo. Poleg teh dveh, je JSS MONM prejel še 7 vlog za zamenjavo stanovanja, tako najemnikov lastnih neprofitnih stanovanj, kot tistih, ki so v lasti družbe Zarja in v dodelitveni pravici JSS MONM
- Na podlagi Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v letu 2022 je bilo koncem leta 2024 je bilo 75 upravičencev na listi A in 2 upravičenca na listi B.

2.1.3.10 JAVNI RAZPISI IN JAVNA POVABILA 2024

V letu 2024 je JSS MONM imel objavljene naslednje javne razpise:

- **Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtna služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente**
 - Javno povabilo je namenjeno prosilcem, starim vsaj 50 let, ki so stanovanje pripravljene prodati JSS MONM zaradi pomoči pri vzdrževanju stanovanja. Ob prodaji stanovanja se v korist prodajalca ustanovi odplačna neprenosljiva dosmrtna služnost stanovanja, na podlagi katere prodajalec stanovanje uporablja do smrti. Kupnina se izroči zavarovalnici, ki prodajalcu izplačuje mesečno rento, zmanjšano za nadomestilo za služnost.
 - Objavljen 13. 11. 2023, do zaprtja javnega povabila, ki bo javno objavljeno.
 - Uradnih pobud v letu 2024 nismo prejeli.
- **Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v najem**
 - JSS MONM vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava), ki so lastniki praznih stanovanjskih enot, t.j. stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš, da bi ta stanovanja oddali v javni najem JSS MONM (z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM) in omogočili podnajem teh stanovanj ciljnim skupinam za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu.
 - Objavljen 14. 11. 2023, do zaprtja javnega povabila, ki bo javno objavljeno.
 - Uradnih pobud v letu 2024 nismo prejeli.
- 1. **Tretji javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023 in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023.
 - Objavljen 26. 2. 2024, trajal do 31. 03. 2024.

V roku prejete 4 vloge prosilcev, 3 od teh so izpolnjevali pogoje in so vseljeni v stanovanja.

2. Tretji javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem

- Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023 in na katerega se lahko prijavijo vse polnoletne osebe, ki so ali bodo zaposlene v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM. Komisija za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem odloča o dodelitvi stanovanja predvsem glede na kadrovsko pomembnost osebe za delodajalca in Mestno občino Novo mesto.
- Objavljen 26. 2. 2024, trajal do 31. 3. 2024.

V roku prejete 2 vloge prosilcev, noben od prosilcev ni izpolnjeval pogojev razpisa.

3. Četrti javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem

- Objavljen 30. 4. 2024, trajal do 31. 05. 2024.

V roku ni prispela nobena vloga.

4. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

- Objavljen na podlagi 87. člena SZ-1.
- Objavljen 14. 5. 2024, trajal do 14. 6. 2024

V roku je prispelo 214 vlog prosilcev, od katerih je 42 zavrnjenih ali zavrženih

5. Peti javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem

- Objavljen 12. 8. 2024, trajal do 12. 9. 2024.

V roku ni prispela nobena vloga prosilcev.

6. Povabilo javnim institucijam v Mestni občini Novo mesto o možnosti najema stanovanjske enote na Glavnem trgu 2 in oddajo za zaposlene

- Poslano institucijam 23. 8. 2024, vloge so se reševale po vrstnem redu prejema izkazanega interesa.

Interes je izrazilo Rudolfovo – Znanstveno in tehnološko središče Novo mesto, s katerim je bila nato sklenjena najemna pogodba za kadrovsko stanovanje.

7. Javni poziv za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto za leto 2025

- Objavljen na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto, št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024.
- Namen tega javnega poziva je subvencioniranje najemnin mladim in mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, pri čemer Sklad obravnava vse vloge in dodeljuje subvencije glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, določilom tega poziva in splošnim aktom svojega poslovanja.
- Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025, številka: 410-0004/2024-4 z dne 30. 5. 2024 so na proračunski postavki 18061016 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in druge razpise znotraj omenjene postavke. Upravičencu do subvencij se za obdobje dveh let nakazujejo subvencije trikrat letno na njegov transakcijski račun, in sicer za pretekle štiri mesece. Sklad po uradni dolžnosti po izteku enega leta preveri, če upravičenec še izpolnjuje dohodkovne kriterije za subvencioniranje najema.
- Objavljen 27. 12. 2024, traja do 14. 3. 2025.

8. Javni poziv za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v mestni občini Novo mesto za leto 2025

- Objavljen na podlagi Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024.

- Subvencije se pod pogoji iz pravilnika in tega javnega razpisa dodelijo v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov kredita za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj mladim in mladim družinam ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov upravičencev.
- Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025, številka: 410-0004/2024-4 z dne 30. 5. 2024 so na proračunski postavki 18061016 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in druge razpise znotraj omenjene postavke. Subvencija se dodeli v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita (obresti in stroškov odobritve kredita). Višina dodeljene subvencije znaša 10 % glavnice najetega kredita, vendar ne sme biti večja od skupnih stroškov najetega kredita, oziroma ne sme presegati 5.000 €. Za prenovo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru se lahko najvišji možni znesek kredita poveča do 20 %.
- Objavljen 27.12.2024, traja do 14.3.2025.

V lanskem letu smo tako imeli Vsak objavljen razpis oz. javni poziv ima za posledico komuniciranje z zainteresirano javnostjo. Lahko rečemo, da smo na vsako pisno ali ustno vprašanje odgovorili in podali ustrezna pojasnila takoj ali v najkasneje v roku enega ali dveh dni.

2.1.3.11 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Ob pregledu izpisa odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2024 je bilo ugotovljeno, da se vse obveznosti, za katere so prejete ustrezne listine, s strani Sklada tekoče poravnava.

2.1.3.12 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nove obveznosti je Sklad prevzel koncem leta s strani občinske uprave, in sicer je Sklad prevzel realizacijo programa na proračunski postavki 18061016 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine kar je do sedaj bilo v domeni MONM. Dogovor je bil sklenjen predvsem z namenom centraliziranja izvedbe vseh stanovanjskih programov na enem mestu in s tem posledična lažja optimizacija in nadzor nad porabo proračunskih sredstev za te namene.

Druge nenačrtovane obveznosti se navezujejo predvsem na intervencijska dela po stanovanjih, katera so se v lanskem letu pojavila in so izven plana. Zaradi starejših stanovanj so intervencije kar pogoste. Poleg tega se določeni stroški pojavijo tudi v primeru izselitve najemnika, saj se vedno pojavijo določena dela, ki jih pred nadaljnjim najemom potrebno urediti.

2.1.3.13 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB

JSS MONM je dne 6. 4. 2023 najel kratkoročno revolving posojilo do višine 30.000 evrov in zavaroval posojilo z izdanimi bančnimi menicami z izjavo. Posojilo je koncem leta 2023 Sklad vrnil in se ponovno zadolžil v lanskem letu ter bil koncem leta zadolžen v višini 49.036 evrov.

2.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

V MONM je JSS MONM zadolžen, da kot osrednja lokalna institucija izvaja stanovanjsko politiko na lokalni ravni, z MONM sodeluje pri izvajanju Stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot so se v preteklosti in tudi še v lanskem letu (pridobivanja stanovanjskih enot od družbe Zarja) izvajali v investitorstvu s strani MONM, v prihodnje se planira, da predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, se bo pretežni del zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji preneslo v namensko premoženje JSS MONM

oziroma se bodo tovrstni prenosi izvedli v obliki prenosov stvarnega premoženja ter bo z denarnimi vložki v obliki kapitalskih transferov zapirala finančno konstrukcijo izvedbe posameznih projektov.

MONM in JSS MONM skrbita za zagotavljanje pogojev, da si meščani v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo primerno stanovanje preko aktivne zemljiške politike, ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja ter komunalnega opremljanja zemljišč.

2.2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Pri svojem delovanju mora JSS MONM slediti področni zakonodaji (našteta samo pomembnejša):

Zakoni:

- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I in spremembe),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Rensp15-25) (Uradni list RS, št. 92/15),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 in spremembe),
- Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10 in spremembe),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe
- Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22).

Podzakonski predpisi:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in spremembe),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in spremembe),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04 in spremembe)
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04)
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in spremembe)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21)
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/06 in spremembe)
- Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04 in spremembe)
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09 in spremembe)
- Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21)
- Registracija upravnikov stavb (Uradni list RS, št. 69/03 – 2. odstavek 161. člena SZ-1),
- Vodenje postopkov upravnih izvršb po odločbah stanovanjske inšpekcije (Uradni list RS, št. 69/03 – 127. člen SZ-1),
- Dodeljevanje neprofitnih stanovanj (Uradni list RS, št. 69/03 – 87. člen SZ-1),
- Vodenje drugih upravnih postopkov pri urejevanju najemnih razmerij (Uradni list RS, št. 69/03 – SZ-1).

Predpisi Mestne občine Novo mesto:

- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 14/19),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22).
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 8. seji dne 5. 10. 2023;

- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 11. seji dne 22. 2. 2024;
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 15. seji dne 11. 7. 2024;

MONM je z odlokom ustanovila JSS MONM z namenom izvajanja celotne stanovanjske dejavnosti v MONM, vključno z zagotavljanjem nadomestnih najemnih stanovanj na območju razvojnih projektov MONM in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Dejstvo je, da je Sklad pričel z delovanjem pred dobrima dvema letoma, zato se prenos vseh aktivnosti, ki jih je do sedaj vodila MONM, počasi prenaša na JSS MONM (npr. subvencije tržnih najemnin, subvencije obrestne mere, izredne pomoči idr). Med drugim je MONM bila nosilka pri oblikovanju Stanovanjskega programa 2030 (v nadaljevanju: SP 2030), Sklad je pri tem sodeloval in bo v večji meri tudi izvajalec tega. Sprejeta strategija ReNSP15–25 predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce.

Sprejete strategije MONM, kot so Trajnostna urbana strategija MONM do leta 2030, Strategija razvoja MONM do leta 2030, Strategija dolgožive družbe za obdobje 2025 do 2035, skupaj s prostorskimi načrti MONM so temeljni dokumenti prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednje desetletje. Poleg navedenih dolgoročnih dokumentov MONM je poglobljena podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MONM SZ-1 in podzakonski predpisi sprejeti na njegovi podlagi.

Občinska stanovanjska politika je določena z SP 2030, ki je pripravljen na podlagi določil SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15–25 in ga je Občinski svet MONM sprejel na svoji redni seji sredi leta 2023.

Stanovanjski program obravnava MO Novo mesto kot celoto: tako podeželje, pomembnejša lokalna središča kot samo mestno središče Novo mesto. SP 2030 v središče postavlja kakovostno življenje za vse občane in občanke.

2.2.2 DOLGOROČNI CILJI

Na podlagi svojega poslanstva in jasne vizije ima JSS MONM naslednje **srednje in dolgoročne cilje**, katerim se je zavezal že ob ustanovitvi:

- ohranjati namensko premoženje JSS MONM,
- obvladovati stroške delovanja JSS MONM,
- izboljševati in posodablјati stanovanjski fond JSS MONM,
- v sodelovanju z MONM zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov,
- trajnostna gradnja in vzdrževanje – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj tako z vključevanjem SSRS kot morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Kot že navedeno, je v letu 2023 bil sprejet SP 2030, v katerem so na podlagi splošnih dolgoročnih ciljev, navedenih v uvodnih določilih, bili opredeljeni bolj konkretni dolgoročni cilji na področju stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto, in sicer (vir: SP 2030):

- **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**
Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.
- **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**

Mestna občina Novo mesto bo v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene, in ostale različne skupine uporabnikov.

- **Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.**
Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.
- **Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.**
Mestna občina Novo mesto bo skupaj z deležniki poskrbela za vzpostavitev pogojev ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

Ugotavljamo, da se navedeni dolgoročni cilji ne izključujejo s dolgoročnimi cilji postavljenimi ob ustanovitvi Sklada, vendar dopolnjujejo, zato bomo, v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti, v prihodnje sledili dolgoročnim ciljem opredeljenim v SP 2030, kateri so v pristojnosti Sklada.

2.2.3 LETNI CILJI

Sklad si je za lansko leto postavil cilje opredeljene v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024, katerega je NS obravnaval na svoji 15. seji dne 20. 2. 2024 in Občinski svet na svoji 12. seji, dne 21. 3. 2024:

- zagotavljanje lažjega dostopa do stanovanj in izboljševanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih,
- pri vzdrževanju, prenovah in obnovah obstoječega stanovanjskega fonda se zasleduje cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih posameznih stanovanjskih enot in s tem slediti načelu univerzalne dostopnosti ter načelu vseživljenjske uporabe bivalnega prostora,
- povečanje stanovanjske mobilnosti občanov,
- zagotavljanje najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev,
- slediti srednjeročnim ciljem postavljenim v SP 2030

in konkretne aktivnosti za doseg zastavljenih ciljev:

1. Na področju neprofitnih stanovanj izvesti nov javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, pri trenutnih najemnikih preverjati upravičenost do stanovanja po neprofitni najemnini, prenos izplačevanja subvencij iz MONM na Sklad, pridobitev novih neprofitnih stanovanj, dodelitvene oz. razpolagalne pravice na dodatnih stanovanjskih enotah za namene oddaje po neprofitni najemnini, odkupe stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, zamenjave neprofitnih stanovanj, izdajanje zakonsko predpisanih mnenj v skladu z ZUPJS²².
2. Povečevanje števila bivalnih enot za socialno ogrožene
3. Na področju javnih najemnih stanovanj nadaljevanje aktivnosti za dodeljevanje javnih stanovanjskih enot v najem posameznim ciljnim skupinam, kot so mladi (dijaki/študenti/ostali), mlade družine, starejši in druge gibalno ovirane osebe, nadaljevati aktivnosti do pridobitve GD na zemljiščih Ragovo, kjer se planira večstanovanjska gradnja za ciljno skupino mladih družin, nadaljevati z oddajo prostih stanovanjskih enot na Glavnem trgu 2, nadaljevati z obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8.

²² Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFR0, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C)

4. Nadaljevati z ciljno usmerjenimi razpisi, kot npr. rentni odkup stanovanj, nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja, nakup starih/novih stanovanj na trgu idr.
5. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij
6. Skrajševanje časovnega odziva v upravnih postopkih
7. Investicijsko vzdrževanje ter obnove/prenove stanovanjskih stavb in enot v lasti ali upravljanju Sklada in pri tem sledenju sami ekonomičnosti, funkcionalnosti ter energetske učinkovitosti izvedbe.
8. Aktivno sodelovanje z upravniki večstanovanjskih stavb
9. Aktivno upravljanje z nepremičnim premoženjem Sklada in premoženjem danim v upravljanje
10. Nadaljevanje sodelovanja z družbo Zarja.

2.2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V LANSKEM LETU

V preteklem letu smo glede na zmožnosti poskušali izvesti kar se da veliko aktivnosti na stanovanjskem področju, ki vključujejo vse ciljne skupine občanov. Lažjo dostopnost do stanovanj in izboljševanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih se je omogočalo preko raznih javnih razpisov in sodelovanja z lokalnimi institucijami. V okviru razpoložljivih virov smo izvajali nujno potrebna vzdrževalna in investicijska dela v stanovanjskih enotah in na samih stavbah in s tem skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

V primerih večstanovanjskih stavb, kjer je Sklad zgolj solastnik z določenim lastniškim deležem, smo na zborih etažnih lastnikov vedno podpirali proaktivnost večine lastništva. Soglašali smo se zlasti z izvedbo del, s katerimi se zagotavlja večja energetska učinkovitost. V takih primerih se podpre koriščenje finančnih spodbud EKO sklada.

Posebna skrb je bila namenjena izvajanju aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja in preprečitev odprtega brezdomstva v primerih, ko je bila odpoved najemnega razmerja zaradi dejanj najemnika neizogibna. Poudarek je bil dan na ranljive skupine prebivalstva, to je starejše, gibalno ovirane osebe, mlade in socialno najbolj ogrožene. Z izvajanjem zamenjav stanovanjskih enot je bilo poskrbljeno za večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

JSS MONM je aktivno sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost, GZS, ostalimi stanovanjskimi skladi, drugimi občinami ter drugimi deležniki na stanovanjskem področju. Direktor je kot predstavnik Združenja mestnih občin Slovenije sodeloval v Stanovanjskem svetu RS.

JSS MONM je vodil določene aktivnosti za ozaveščenost lokalnega prebivalstva o samem Skladu in njegovem delovanju preko objavljavanja javnih razpisov, komuniciranja z lokalnimi in drugimi mediji, objavami v tiskanih medijih idr. Sklad je vseskozi sproti ažuriral svojo spletno stran z vedno aktualnimi informacijami in v lanskem letu zabeležil obisk v višini skoraj 30.000. Sproti dopolnjujemo seznam oseb prijavljenih z elektronskimi naslovi, katera je koncem leta štela že 285 elektronskih naslovov. Prijavljene osebe na novice seznanjamo z vsemi objavljenimi razpisi in drugimi pomembnimi informacijami, ki se navezujejo na stanovanjsko situacijo v lokalnem okolju.

Pri doseganju zastavljenih ciljev je bil JSS MONM v letu 2024 uspešen, saj so se izvajale, in planirane tudi izvedle, vse načrtovane aktivnosti in dosegli zastavljeni cilji iz Poslovno finančnega načrta za lansko leto:

1. Sklad je v mesecu maju objavil nov Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil odprt okoli enega meseca in na katerega se je prijavilo 214 interesentov. Do konca leta nam še ni uspelo zaključiti vseh upravnih postopkov, na podlagi katerih bi lahko postavili novo lestvico A in B upravičencev do neprofitnega stanovanja. Do nove lestvice planiramo priti najkasneje v začetku februarja. Oddajanje morebiti izpraznjenih neprofitnih stanovanj je tekom celega lanskega leta potekalo po trenutno veljavni in objavljeni lestvici upravičencev, ki je nastala na podlagi prejšnjega

javnega razpisa. V lanskem letu smo dodelili neprofitna stanovanja dvema prosilcema ter izdali dve odločbi o dodelitvi bivalne enote.

Sklad je v lanskem letu s strani ustanovitelja kot stvarni vložek dodatno pridobil 30 neprofitnih stanovanj, dodatno je na podlagi sklenjenega dodatka k sporazumu o dodelitveni pravici pridobil dodelitveno pravico na enem stanovanju, katerega lastnica je družba Zarja. Vsa novo pridobljena stanovanja je bilo potrebno pregledati, zavesti dejansko stanje in z najemniki skleniti nove, z novo zakonodajo usklajene, najemne pogodbe. Ob tem se je preverjalo tudi upravičenost do nadaljnega najema stanovanj po neprofitni najemnini.

V lanskem letu je bilo na podlagi Pravilnika o zamenjavah neprofitnih stanovanj vloženi 7 vlog za zamenjavo neprofitnega stanovanja, realizirana zamenjava je bila pri dveh. Do odkupov stanovanj od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja v lanskem letu ni prišlo.

JSS MONM je tekom lanskega leta sodeloval pri izdaji preko 49 mnenj v postopku izdaje odločb CSD o upravičenosti do subvencioniranja tržne najemnine²³. Pri tem je potrebno navesti, da vsaka izdaja mnenja zahteva številne preveritve in obravnave, saj imajo prosilci za subvencijo številne razloge, upravičene ali ne, da ne menjajo trenutnega bivališča. Izplačevanje subvencij je bilo v lanskem letu še v pristojnost občinske strokovne službe.

2. Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene je Sklad tudi v lanskem iskal možnosti po povečanju števila bivalnih enot. V lanskem letu je Sklad znotraj lastnega portfelja neprofitnih stanovanj zagotovil 2 bivalne enote²⁴, s čimer nam je v sodelovanju z lokalno enoto CSD uspelo rešiti stanovanjsko stisko družini in eni osebi najbolj ogroženih občanov. Do bivalne enote so upravičeni prosilci, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote in se skladno z 88. členom SZ-1, le-te oddajajo v najem za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, v določenih primerih tudi za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja. Pred samo dodelitvijo bivalne enote se ponovno preveri upravičenost prosilca do dodelitve. Z aktivnostmi za povečanje števila bivalnih enot bomo nadaljevali tudi v letu 2025.
3. JSS MONM je tekom celega leta v sodelovanju z občinskimi strokovnimi službami in lokalnimi institucijami (Dom starejših občanov, ZD idr) iskal dodatne možnosti za povečanja stanovanjskega fonda javnih najemnih stanovanj za različne ciljne skupine, in sicer preko možnosti dokončanja neizvedenih stanovanjskih površin (npr. Glavni trg 2), ali obnove starejših stavb v lasti MONM ali preko pridobitve novih primernih zemljišč na katerih bi bila mogoča gradnja.

V lanskem letu smo nadaljevali aktivnosti na zemljiščih, ki so bila koncem leta 2023 prenesena na Sklad z namenom izvedbe mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov za mlade (podrobneje o projektu v SP 2030). V lanskem letu smo na podlagi projektne naloge objavili razpis za izbiro izvajalca za izdelavo IDZ, pridobitve lokacijske informacije, projektnih pogojev in potrebnih soglasij v postopku do pridobitve GD. Po postopku izbire najugodnejšega izvajalca je bil izbran izvajalec, ki je pripravil vso potrebno dokumentacijo za pridobitev projektnih pogojev s strani Občinske uprave. Vloga je bila na Občinsko upravo vložena v začetku novembra, do konca leta še nismo prejeli projektnih pogojev. Na naslednjih slikah prikazujemo predlagano idejno rešitev. Nadaljnja dinamika bo v prihodnje v veliki meri odvisna od ažurnosti Občinskih strokovnih služb pri iskanju optimalnih rešitev in izdaji soglasij, vse do pridobitve gradbenega dovoljenja.

²³ Na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev ter Stanovanjskega zakona.

²⁴ Sklep št. 52 Nadzornega sveta JSS MONM o prekategorizaciji neprofitnega stanovanja na naslovu Kočevarjeva ulica 10a v bivalno enoto namenjeno socialno ogroženim prosilcem, z dne 20.2.2024 in Sklep št. 58 Nadzornega sveta JSS MONM o prekategorizaciji neprofitnega stanovanja na naslovu Smrečnikova ulica 22 v bivalno enoto namenjeno socialno ogroženim prosilcem, z dne 13.9.2024

Slika 3: Lokacijski prikaz in prikaz predvidenih objektov – Ragovo



Na podlagi DPP – dokumentacije za pridobitev projektnih pogojev se na omenjeni lokaciji v skladu z OPPN predvideva gradnja devet enostanovanjskih hiš v nizu, vrstne hiše. Maksimalni horizontalni gabarit posameznega objekta je 6,52 x 10,00 m, zazidalne tlorisne površine posamezne enote 66,85m², ter skupne zazidane površine 601,85m², vertikalni gabarit P+ 1+M z maksimalno višino 11,57 m. Streha je simetrična dvokapnica v naklonu 40°. pritlična etaža posameznega objekta zajema vetrolov z Wc-ejem in dnevnim prostorom s stopniščem, nadstropje je namenjeno spalnici s kopalnico, otroško sobo in utilitijem, mansarda objekta ima dve otroški sobi s kopalnico. Za premoščanje višinskih razlik na terenu bodo uporabljeni podporni zidovi do max. višine 1,0 m v kombinaciji z utrjeno brežino.

S sklepom o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM, so bila koncem meseca oktobra 2023 preneseni posamezni deli stavbe na Glavnem trgu 2. V skladu z navedenim sklepom, upravljanje zajema skrb za dejansko urejenost, vzdrževanje, rabo nepremičnine, oddajo v najem, ne pa tudi skrbi za pravno urejenost, pravice obremenjevanja s stvarnimi pravicami, oddaje v občasno uporabo, oddaje v brezplačno uporabo in pravice odtujitve. Izključitev skrbi za pravno urejenost se ne nanaša na urejanje razmerij z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine, in tudi ne na stroške zavarovanja nepremičnin, za kar mora poskrbeti JSS MONM. Neto najemnina v višini prosto oblikovane najemnine je prihodek proračuna MONM. V lanskem letu nam je na podlagi ponavljanja javnih razpisov²⁵ uspelo oddati vsa javna stanovanja zelenim ciljnim skupinam (mladi, mlade družine in osebam iz deficitarnih poklicev).

V lanskem letu smo v skladu s Poslovno finančnem načrtom imeli namen prenoviti stanovanje na Smrečnikovi 8 za namen oddajanja dijakom/študentom, ki so vpisani v študijske programe na izobraževalne inštitucije v MONM. Namreč večje število klicev smo v preteklih dveh letih zavedli s strani študentov, ki iz drugih krajev pridejo na študij v Novo mesto in zaradi pomanjkanja ponudbe stanovanj in sob ali le teh po visokih cenah, si le težka privoščijo bivanje v Novem mestu. Vedno večje povpraševanje te ciljne skupine smo zaznali v kontekstu postajanja vedno bolj prepoznavnih študijskih programov tukajšnje univerze. Klice smo prejeli tudi iz tujine. V lanskem letu smo izbrali izvajalca za pripravo dokumentacije, pripravili ustrezno dokumentacijo za izvedbo in po podpisu Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, ki je bila podpisana 19.8.2024, pričeli z izbiro izvajalca. Z MONM je bil za namen opremljanja stanovanja podpisan tudi Aneks k Pogodbi o zagotavljanju sredstev. Koncem leta 2024 je bila obnova stanovanja končana. V začetku leta bo Sklad objavil Javni razpis za oddajo postelj v bivalni enoti. Sklad je investicijo izvedel z zadolžitvijo, pri čemer planira biti uspešen s prijavo na Javni razpis SSRS, po kateri SSRS kreditira

²⁵ Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM in Pravilnik o dodeljevanju kadrovskega stanovanj v MONM v najem

investicijo v višini 75% priznanih stroškov (brez opreme), za obdobje 30 let. Do konca leta smo dobili zgolj ustna zagotovila o odobritvi vloge.

Slika 4: Stanovanje na Smrečnikovi 8 (prej/potem)



4. Sklad je v lanskem letu objavil 9 javnih razpisov, namenjene različnim ciljnim skupinam v MONM (podrobneje 2.1.3.7.).
5. Na področju spodbujanja socialne vzdržnosti socialnih razmerij je JSS MONM v lanskem letu izvajal in izvedel številne aktivnosti:
 - Tekoče sodelovanje z občinskimi strokovnimi službami, strokovnimi službami na CSD in drugimi institucijami (območna enota RK),
 - Obročno plačevanje nastalih obveznosti iz najemnega razmerja (v lanskem letu odobreno obročno plačevanje nastale obveznosti 2 najemnikom, pozitivno je, da so 3 najemniki v lanskem letu poplačali dolg iz leta 2023 in je koncem leta samo še eden najemnik imel dolg iz 2023),

- Osveščanje najemnikov o njihovih pravicah (pravica do subvencije najemnine, izredna pomoč po 104. člen SZ-1, idr.).

6. Sklad ima vsako leto občutno več upravnih postopkov, koncem leta je vodil **236 upravnih postopkov**. Sklad je vse upravne naloge izvajal v skladu z veljavno zakonodajo, zakonsko dovoljenih rokov in občanom na prijazen način. Navkljub majhnemu številu zaposlenih na Skladu poskušamo izpeljati kar največ upravnih postopkov tudi pred rokom, na način preko neposredne komunikacije s strankami.

Sproti se je prilagajalo oblike dela ter izvajalo in usklajevalo sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov. V okviru obstoječih možnosti so se ohranjali primerni delovni pogoji za zaposlene in višala raven strokovne usposobljenosti na podlagi reševanja primerov iz prakse. Zaposleni so v lanskem letu izkoristili razpoložljive dni dopusta in bili 40 dni odsotni zaradi zdravstvenih razlogov²⁶. Odsotnosti z dela smo uspešno nadomeščali preostali zaposleni. Zaposleni so se v lanskem letu udeležili, izobraževanja s področja javnih naročil, posveta za proračunske uporabnike in posveta Poslovanje z nepremičninami, izobraževanj s področja administracije, konference stvarnega in zemljiškega prava ter srečanja zaposlenih v javnem sektorju. Izmenično (vsak po en dan) smo se udeležili vsakoletne dvodnevne nepremičninske konference v Portorožu direktor pa se je zaradi aktualne stanovanjske tematike udeležil tudi poslovno finančne konference.

7. Standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11). Na podlagi popisa vzdrževalnih del po prioritetah, ki smo ga z izbranim strokovnim izvajalcem naredili že leta 2023, smo nadaljevali z še neizvedenimi vzdrževalnimi deli v lanskem letu, glede na razpoložljiva finančna sredstva. Kot že omenjeno smo v drugi polovici lanskega leta kot stvarni vložek dobili na Sklad dodatnih 30 stanovanj, katera so v večini enaka starosti, a še v dosti slabšem stanju kot prvotnih 40 stanovanj. 12 na novo prenesenih stanovanj je bilo prevzetih s prevzemnimi zapisniki, v sklopu katerih so bila zavedena nujno potrebna vzdrževalna in sanacijska dela, za preostalih 18 stanovanj smo dobili zgolj cenitveno poročilo, ogleda nam še ni uspelo izvesti, kar planiramo v začetku leta 2025. Proti koncu lanskega leta smo pričeli pripravljati novo prioriteto lestvico vzdrževalnih in sanacijskih del po vseh stanovanjih v lasti Sklada, dokončati jo nameravamo po ogledu še omenjenih 18 stanovanj. Pri postavitvi prioritet sledimo Navodilom za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj in Usmeritvam glede obnove stanovanj, kar smo sprejeli v letu 2023. Smo pa v lanskem letu morali izvesti več intervencijskih posegov v stanovanjih, v večini predvsem zaradi dotrajane vodovodne napeljave in posledično zamakanja v stanovanju kot tudi v sosednjo lastnino.

²⁶ V letu 2024 je bilo delavnih 250 dni, praznikov je bilo 12 dni.

Tabela 10: Spisek vzdrževalnih del 2024

Zap. št.	ID stanovanja	Naslov	Izvedena aktivnost
1	1456-53-10	Kočevarjeva ulica 10a	Sanacija kopalnice (menjava kopalne kadi)
2	1455-977-18	Vavpotičeva ulica 5	Rekuperator
3	1455-977-18	Vavpotičeva ulica 5	Sanacija podna v hodniku
4	1455-977-18	Vavpotičeva ulica 5	Sanacija vlage (premaz, oplesk)
5	1455-988-24	Vavpotičeva ulica 1	Rekuperator
6	1455-988-24	Vavpotičeva ulica 1	Sanacija vlage (premaz, popravila in oplesk)
7	1483-770-164	Jakčeva ulica 22	Menjava splakovalnika
8	1456-53-9	Kočevarjeva ulica 10a	Sanacija kopalnice (gradbene storitve, vodovodna dela, menjava kopalniško opreme, pleskarska dela)
9	1456-53-9	Kočevarjeva ulica 10a	2x dezinfekcija stanovanja
10	1456-53-13	Kočevarjeva ulica 10a	Intervencija električne inštalacije
11	1455-977-14	Vavpotičeva ulica 5	Sanacija vlage (premaz, oplesk)
12	1455-977-14	Vavpotičeva ulica 5	Rekuperator
13	1455-977-14	Vavpotičeva ulica 5	Zamenjava laminata v kuhinji
14	1483-909-36	Nad mlini 31	Sanacija zamakanja kopalnice (vodovodna dela, menjava tuš kadi, keramičarska, zidarska dela)
15	1483-921-30	Smrečnikova ulica 22	Adaptacija stanovanja po izpraznitvi stanovanja
16	1483-921-30	Smrečnikova ulica 22	Dobava in montaža el. boilerja
17	1483-809-9	Ragovska ulica 21a	Zamenjava umivalnika s pipo in predelava sifona
18	1483-809-9	Ragovska ulica 21a	Zamenjava umivalnika s pipo in predelava sifona
19	1456-53-7	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici, zapluta in zapora vidnih kablov v kuhinji
20	1456-53-7	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici, zapluta in zapora vidnih kablov v kuhinji
21	1456-53-12	Kočevarjeva ulica 10a	Delna adaptacija stanovanja po izselitvi prejšnje najemnice
22	1456-53-12	Kočevarjeva ulica 10a	Dobava in montaža el. boilerja
23	1456-53-4	Kočevarjeva ulica 10a	Delna adaptacija stanovanja po izselitvi prejšnje najemnice
24	1456-53-1	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici
25	1456-53-1	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici
26	1456-53-2	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava dotrajane kopalne kadi, keramičarska dela
27	1455-988-25	Vavpotičeva ulica 1	Zamenjava kopalne kadi s tuš kado in kabine, keramičarska dela
28	1456-51-9	Kočevarjeva ulica 10b	Zamenjava vhodnih vrat
29	1456-51-9	Kočevarjeva ulica 10b	Popravilo balkonskih vrat
30	1456-53-1	Kočevarjeva ulica 10a	Adaptacija skupnega stopnišča/hodnika
31	1484-728-1	Ulica Slavka Gruma 66	O odstranitvi žrpalke na sistemu ogrevanja in vrzdni povezavi obrnitev ventila
32	1456-706-40	Glavni trg 2	Popravilo vrat, menjava ključavnice
33	1456-805-1	Germova ulica 6	Intervencija - čiščenje in pregled kanalizacije s kamero
34	1456-805-1	Germova ulica 6	Čiščenje oglasne table in označitev, prevoz
35	1483-471-1	Kandilska ulica 42	Zamenjava dotrajanih dvojnih notranjih vrat (niso se zapirala)
36	1483-471-1	Kandilska ulica 42	Napelava centralnega ogrevanja na plin
37	1483-471-1	Kandilska ulica 42	Pregled sistema ogrevanja z IR paneli
38		Ragovo	Mulčanje parcel s traktorjem
39	1484-327-15	Ulica Slavka Gruma 14	Čiščenje glavne odvodne odtočne cevi, montaža prikladne cevi, menjava sifonov, wc kotlička ...
40	1484-327-15	Ulica Slavka Gruma 14	Čiščenje glavne odvodne odtočne cevi, montaža prikladne cevi, menjava sifonov, wc kotlička ...
41	1483-770-164	Jakčeva ulica 22	Menjava wc kotlička
42	1483-770-164	Jakčeva ulica 22	Menjava wc kotlička
43	1483-921-30	Smrečnikova ulica 22	Demontaža preperelih tetev na nadstrešku balkona
44	1455-988-25	Vavpotičeva ulica 1	Zapora stropa ob cevi dimnika ob plinski peči v kopalnici
45	1456-53-8	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici, z aščita visječih kablov v kuhinji
46	1456-53-8	Kočevarjeva ulica 10a	Zamenjava odvodnega ventilatorja v kopalnici, z aščita visječih kablov v kuhinji

Sklad je s prenosom novih stanovanj sprejel meseca junija odločitev, da bo v skladu z zakonskimi določili (drugi odst. 41. člena SZ-1) vodil navidezni rezervni sklad. V ta namen je Sklad odprl poseben podračun, na katerega bo v skladu s sprejetimi sklepi etažnih lastnikov posameznih večstanovanjskih objektov, nakazoval potrebna sredstva in iz teh sredstev potem tudi črpal potrebna sredstva za stroške povezane z upravljanjem večstanovanjskih stavb. V lanskem letu smo se udeležili **10 zborov etažnih lastnikov**, v skladu s sprejetimi sklepi na zboru etažnih lastnikov je bilo porabljenih za stroške povezane z vzdrževanjem večstanovanjskih stavb porabljenih 7.196 evrov.

Na področju rekonstrukcij in adaptacij je Sklad v lanskem letu zaključil celovito obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8, sofinancirali spremembo ogrevanja stanovanja idr (podrobneje že opisano na str. 24).

8. Ne glede na to, ali so stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MONM, se nahajajo v (1) stavbah v razdrobljenem lastništvu (stavbe, v katerih JSS MONM nima odločilnega vpliva na imenovanje upravnika in na ostale odločitve etažnih lastnikov glede skupnih delov) ali pa v (2) stavbah, ki so v izključni ali večinski lasti JSS MONM (stavbe, v katerih JSS MONM lahko sam izbere upravnika), te

stavbe upravljajo upravniki. Vse, z izjemo dveh večstanovanjskih stavb v katerih ima Sklad stanovanja v lastništvu ali upravljanju, so v lanskem letu imele upravnika. Z vsemi upravniki smo glede reševanja številnih tekočih zadev v lanskem letu imeli vseskozi aktivno komunikacijo. Pri tem bi izpostavili predvsem nadzor nad izvedbo sprejetih sklepov na zboru etažnih lastnikov, vključevanjem v iskanje in izbore najugodnejših izvajalcev za izvedbe del ter usklajevanjem stanja finančnih sredstev na računu rezervnih skladov.

9. Sklad je koncem lanskega leta imel oddana vsa stanovanja, ki jih ima v lasti, razen enega, v katerem je potekala obnova. Še pred dokončno obnovo je Sklad že pričel s postopki, na podlagi katerih se bodo izbirali bodoči najemniki. Oddana so bila tudi vsa stanovanja, nad katerimi ima Sklad razpolagalno ali dodelitveno pravico oz. so mu bila dana v upravljanje. Glede zemljišča Ragovo izvaja vse aktivnosti, da bi kar najhitreje prišli do GD in v nadaljevanju pričeli z gradnjo. Sklad četudi še ni lastnik stanovanj, ki jih v Podbrezniku gradi MONM v sodelovanju z SSRS, je bil proti koncu leta v zaključku z večino postopkov, na podlagi katerih se prišlo do upravičencev do neprofitnih stanovanj in pričelo z vseljevanjem.
10. Z družbo Zarja smo nadaljevali poslovno sodelovanje na podlagi Sporazuma o dodelitveni pravici tudi v lanskem letu in na podlagi tega sporazuma v lanskem letu vselili upravičence v tri stanovanja, na podlagi veljavne prioritete lestvice prosilcev.
11. O naši aktivnosti priča tudi izvedenih 5 sej Nadzornega sveta v lanskem letu in seja Komisije za točkovanje v okviru Razpisa za dodeljevanje stanovanj mladim in mladim družinam, kar je tudi osnova za transparentno delovanje Sklada. Naša prisotnost je bila tudi na sejah Občinskega sveta in delovnih telesih, kadarkoli se je obravnavala tematika pomembna za Sklad.

2.2.4.1 REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA MONM 2030

Kot omenjeno so letni cilji Sklada v korelaciji s srednje in dolgoročnimi cilji, opredeljenimi v Stanovanjski strategiji MONM 2030. Izvajanje aktivnosti pri sledenju določenim ciljem so pri nekaterih aktivnostih bolj, drugih manj odvisne od Sklada. Sklad v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti spremlja in izvaja aktivnosti opredeljene v cilju 2 - Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov ter cilju 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije. V okviru opredeljenega cilja 2 so v SP 2030 navedena naslednja ukrepa in opredeljene aktivnosti in kazalniki:

- Zagotavljanje večjega števila stanovanj z novogradnjami za različne skupine uporabnikov z aktivno vlogo MO Novo mesto
- Zagotavljanje večjega števila stanovanj in kvalitete bivanja s prenovami obstoječega stavbnega fonda

Predvidene investicije oz. aktivnosti prvega ukrepa obsegajo:

- **Investicija MONM** v izgradnjo blokov B7 in B9 na območju ZN Podbreznik – predvidena izgradnja 81 javnih najemnih stanovanj;
- **Investicija SSRS** v gradnjo blokov B1, B3 in B5 na območju ZN Podbreznik- predvidena gradnja 103 javnih najemnih stanovanj;
- **Investicije SSRS** v gradnjo dveh stolpičev na območju OPPN Brod-Drage -160 novih stanovanj
- **Investicija SSRS** v gradnjo enklave E1 v ZN Podbreznik – cca 40 stanovanj
- **investicije Zarje d.o.o.** v gradnjo stanovanj na Kastelčevi ulici – 14 novih stanovanj
- **Investicije v gradnjo večstanovanjskih objektov strani drugih investitorjev:**
 - gradnja dveh večstanovanjskih stolpičev na Jakčevi ulici - 66 novih stanovanj
 - gradnja dveh večstanovanjskih objektov na Livadi – 88 novih stanovanj
 - gradnja dveh blokov na območju OPPN Mrzla dolina-zahod - 120 novih stanovanj
 - gradnja stanovanj v objektu na območju Novega trga – 68 novih stanovanj
 - OPPN Labod – 350 stanovanj;
 - Kump – Bršljin – 22 stanovanj
- **Investicije v gradnjo oskrbovanih in prilagojenih stanovanj:**
 - gradnja oskrbovanih stanovanj ob Šegovi ulici, EUP NM/24-a: 20 stanovanj, Investitor: Nepremičninski sklad ZPIZ;

- gradnja oskrbovanih stanovanj v sklopu ZN Podbreznik - enklava E2 – cca 50 stanovanj, zaveza iz pogodbe o prodaji zemljišča s strani MONM - investitor mora v objektu zgraditi 50% oskrbovanih stanovanj, investitor: TGH d.o.o.;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1: 2 objekta, skupaj 109 oskrbovanih stanovanj;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Brod-Drage - cca. 30 oskrbovanih stanovanj.
- **Investicije v gradnjo hiš s strani fizičnih oseb** – prodaja komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo s strani MONM na območju Regrških košenic, ZN Podbreznik, OPPN Brod-Drage.

Kazalniki - število novih stanovanj	Začetna vrednost	2023	2024 - Plan	2024	Vrednost 2025 Plan	Vrednost 2030
Javna najemna stanovanja	190	198	199	199	382	585

Opombe:

- Začetna vrednost: 151 stanovanj v lasti družbe Zarja d.o.o., 39 stanovanj v lasti JSS MONM.
- V letu 2023 osem javnih najemnih stanovanj na Glavnem trgu 2.
- V letu 2024 obnovljeno stanovanje na Smrečnikovi 8.
- Za leto 2025 pridobitev 184 javnih najemnih stanovanj v Podbrezniku, od tega 20 prilagojenih za gibalno ovirane osebe.
- Vrednost 2030: vrednost opredeljena v SP2030 – predvideva se realizacija javnih najemnih stanovanj v Podbrezniku – enklava 40 stanovanj in Brod Drage 60 stanovanj, vse SSRS

Predvidene usmeritve in aktivnosti drugega ukrepa:

- Izvajanje pospešenega investicijskega vzdrževanja starejših praznih stanovanj;
- aktivno upravljanje stanovanjskega fonda – dokončanje začetih investicij in iskanje novih, v skladu z usmeritvami TUS;
- oddaja obnovljenih stanovanj v najem;
- spodbujanje lastnikov nepremičnin k prenovam stanovanj in starejših stanovanjskih objektov ter oddajanju praznih stanovanj v najem;
- spodbujanje funkcionalne in energetske prenove starejših stanovanj in objektov, ki ne ustrezajo standardom sodobne družbe in povečujejo življenjske stroške;
- spodbujanje lastnikov večstanovanjskih objektov k gradnji dvigal;
- nuđenje storitev optimizacije bivalnih pogojev občanov - pomoč lastnikom, ki bi svojo nepremičnino zamenjali za manjšo (ali večjo) – stanovanjska mobilnost;
- funkcionalne prilagoditve enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij.

Predvidene aktivnosti investicijskih vlaganj MO Novo mesto in JSS MONM:

- zagotovitev proračunskih sredstev za investicijsko vzdrževalna dela na obstoječem in bodočem stanovanjskem fondu;
- zagotovitev sredstev za nova najemna stanovanja;
- zagotovitev sredstev pri sofinanciranju funkcionalne in energetske prenove stavb in stanovanj;
- zagotovitev sredstev za sofinanciranje gradnje dvigal v obstoječih večstanovanjskih objektih.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
1. Število obnovljenih stanovanj	10	28	41	30	60

Opombe:

- JSS MONM v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti izvaja vse aktivnosti opredeljene v drugem ukrepu. Podrobnejši opisi so podani v gornji vsebini tega poglavja.
- Število obnovljenih stanovanj – v letu 2024 je bilo po oceni teh 13

V okviru opredeljenega cilja 4 so v SP 2030 navedena naslednja ukrepa in opredeljene aktivnosti in kazalniki:

1. Povečanje dostopnosti stanovanj za mlade - opredelitev skupin mladi in mlade družine kot posebnih kategorij v razpisu za podelitev neprofitnih najemniških stanovanj.

Ob vsakokratni pripravi razpisa za podelitev razpoložljivih neprofitnih najemniških stanovanj se kategorijo mladi in mlade družine opredeli v obliki kriterija, ki jim prinese dodatne točke. S tem omogočimo, da se mladi osamosvojijo in zmanjšajo finančno obremenitev, ki jo najem stanovanja na trgu prinaša mladim posameznikom, ki so na začetku ustvarjanja boljših pogojev zase in svojo družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024 Plan	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. mladih oz. mladih družin prijavljenih na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v posameznem letu	23	0	30	28	25	50
Št. mladih izbranih na razpisih	10	0	15	0	20	50

2. Razpis za dodelitev namenskih javnih najemniških stanovanj za mlade in mlade družine.

Mestna občina Novo mesto razpolaga z manjšim številom nepremičnin, ki pa so različnih tipov in velikosti. Z razpisom za najem javnih namenskih stanovanj za mlade in mlade družine, se jim omogoči dostop do fonda najemniških stanovanj na posameznih območjih občine.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024 Plan	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Namenska javna najemniška stanovanja za mlade in mlade družine - št. razpoložljivih stanovanj za mlade in mlade družine	0	8	9	9	10	30

3. Razvoj mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov

V okviru novih investicijskih projektov izgradnje oziroma rekonstrukcije stanovanj, želimo vzpostaviti mehanizem, s katerim bi občanom in občankam omogočili pridobitev solastniškega deleža v lastniškem stanovanju, ki bi bilo izključno za njihovo uporabo. Solastništvo bi si delili z Mestno občino Novo mesto, ki bi z izvedbo ukrepa mladim in mladim družinam olajšala dostop do njihovih stanovanj po nižji ceni, mehanizem pa bi na nepremičninski trg deloval nevtrarno, saj lastniških deležev solastniki ne bi mogli prodati drugače, kot po vrednosti, ki so jo za solastništvo vplačali. Gre za v tujini preverjen model, s katerim povečujemo fond kakovostnih nepremičnin, primerno zasnovanih za sodobno bivanje, ki pa so finančno dostopnejše in pomenijo dodatno dimenzijo varnosti z vzpostavitvijo solastništva lokalne skupnosti in občana/občanke z družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. vzpostavljenih solastništev mladih oz. mladih družin	0	0	0	5	5

4. Javni poziv za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta

Ukrep subvencioniranja rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta pomeni dobrodošel vpliv na odločitev za gradnjo ali rekonstrukcijo s strani mladih oziroma mladih družin v Mestni občini Novo mesto. S tem to družbeno skupino pozitivno obravnavamo ter podpremo. Ukrep se izvaja že od leta 2017 in je predviden do leta 2030.

Kazalnik	2017 do 2021	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za mlade in mlade družine	28	MONM	MONM	55	90

5. Obnova stanovanj v sodelovanju s privatnimi lastniki stanovanj v zameno za omogočanje podnajema teh stanovanj ciljnim skupinam

Ob zavedanju problematike nedostopnosti primernih stanovanj za najem na območju občine, želimo z ukrepom širiti fond najemniških stanovanj, ki so posameznikom na voljo na trgu. Ciljno se usmerjamo v vzpodbujanje lastnikov praznih stanovanj, primernih za oddajo v najem, z izvedbo prenove v zameno za časovno omejeno omogočanje oddajanje podnajema stanovanj ciljnim skupinam ukrepa, pod pogoji določenimi z razpisom za oddajo stanovanj v najem. Ciljnim skupinam je tako na voljo več najemniških stanovanj po ugodnejših cenah, lastnikom dotlej praznih nepremičnin, ki jih niso bili zmožni prenoviti pa omogočimo, da po določenem obdobju sami vstopijo na najemniški trg kot najemodajalci in se morebiti, z dosedanjimi najemniki (ki stanovanje najemajo glede na izveden javni razpis) dogovori za podaljšanje najema ali pa stanovanje oddajo komu drugemu.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024 Plan	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. obnovljenih oddanih stanovanj	0	0	2	0	4	14

6. Subvencioniranje najemnine mladim in mladim družinam.

Z ukrepom želimo mladim in mladim družinam omogočiti lažji najem stanovanja na trgu in tako pozitivno vplivati na njihovo osamosvajanje in odgovorno rešitev stanovanjskega izziva. Subvencijo pridobijo lahko vsi mladi oz. mlade družine iz MONM oz. tisti, ki se ob sklenitvi najemne pogodbe stalno prijavijo v MONM. Višina subvencije je vezana na kvadratni meter najetega stanovanja in je neodvisna od višine dogovorjene najemnine z najemodajalcem.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za najemnine mladim in mladim družinam	0	0	0	10	40

Opomba:

- V dogovoru z MONM razpis objavil JSS MONM koncem leta 2024

7. Povečanje dostopnosti do oskrbovanih in varovanih stanovanj

Na podlagi aktivnosti, ki jih investitorji že izvajajo, je v prihodnjih letih pričakovati izgradnjo večjega števila oskrbovanih stanovanj na Šegovi ulici, na območju ZN Podbreznik, na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1 in na območju OPPN Brod-Drage. Število novih oskrbovanih stanovanj glede na dinamiko investitorjev je razviden iz naslednjih kazalnikov:

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. oskrbovanih stanovanj	0	MONM	MONM	50	150

8. Povečanje dostopnosti stanovanj za invalide

Navedena aktivnosti MONM izvaja tako, da pri prenovi pritličnih stanovanj, ki pri dostopu nimajo večjih višinskih razlik, v stanovanja vgrajuje širša vrat in izvaja prilagojene kopalnice. Pri načrtovanju novih objektov na območju ZN Podbreznik pa načrtuje tudi 20 prilagojenih stanovanj, ki so prijazna za uporabo gibalno oviranih oseb.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. prilagojenih stanovanj	1	MONM	MONM	3	5

9. Aktivnosti in programi za socialno ogrožene

Mestna občina Novo mesto bo na stanovanjskem področju z najrazličnejšimi aktivnostmi in programi skrbela tudi za najranljivejšo skupino občanov. Njene aktivnosti bodo preko razpisov usmerjene v nadaljevanje zagotavljanja funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot in drugih bivanjskih oblik (zavetišča, bivalne enote ipd). Aktivnosti in programi se bodo izvajali v sodelovanju tudi z institucijami, ki imajo vsakodnevni stik s socialno ogroženimi, t.j. Center za socialno delo, Območna enota RK in druge lokalne organizacije, ki se pri svojem delu srečujejo s temi osebami. Podpirala bo aktivnosti, ki bodo usmerjene v socialno vzdržnost najemnih razmerij ter nadaljevala z instrumentom socialne pomoči po 104.čl. SZ, ki omogoča, da najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine in/ali kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2024 Plan	2024	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Število dodeljenih neprofitnih najemnih stanovanj glede na število prijavljenih na razpis	6,67%	13%	0	0	>50%	50%
Št. bivalnih enot	0	0	1		2	6

2.2.4.2 STRATEGIJA DOLGOŽIVE DRUŽBE ZA OBDOBJE 2025 DO 2035

Občinski svet MONM je koncem leta 2024 sprejel Strategijo dolgožive družbe za obdobje 2025 do 2035, ki se med drugim posveča v določenem delu tudi bivanjskim razmeram starejših. Urejanje bivanjskih razmer starejših je izjemno pomembna tema, saj se s staranjem povečuje potreba po ureditvi prilagojenih bivalnih okolij, ki bodo naslovila spremenjene bivanjske potrebe starejših. Starejši se pogosteje soočajo z omejeno gibljivostjo in različnimi zdravstvenimi izzivi, zato je ključno, da je bivalno okolje prilagojeno njihovim potrebam. Z urejanjem bivanjskih razmer starejših lahko dosežemo, da starejši ostajajo neodvisni in vključeni v družbo, kar prispeva k njihovemu boljšemu počutju in kakovosti življenja. Na tem področju je v MONM načrtovana tako izgradnja namenskih najemnih stanovanj, prilagojenih potrebam starejših, ki omogočajo neodvisno življenje z določenimi prilagoditvami. JSS MONM se je vključeval že v sam nastanek dokumenta, konkretne aktivnosti pa se od Sklada pričakujejo pri sledenju CILJU 3 - Povečanje razpoložljivosti in dostopnosti stanovanjskih enot, prilagojenih za starejše in naslednjim konkretnim ukrepom:

Ukrep 3.1: Izgradnja prilagojenih stanovanj

Časovnica ukrepa 2025–2035:

- izgradnja stanovanj do leta 2030: v petih letih zgraditi najmanj 100 novih stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, končna do leta 2030 150)
- do leta 2035: v petih letih zgraditi najmanj 130 novih stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, končna do leta 2035 180)

Ukrep 3.2: Dodelitev javnih najemniških stanovanj po neprofitni najemnici

Časovnica ukrepa:

- 2024, 2026, 2028, 2030, 2032 in 2034: izvedba občinskega razpisa za podelitev najemniških stanovanj
- do leta 2030: starejšim oddati najmanj 80 najemniških stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, kar se bo v kratkem realiziralo, v naslednjih petih letih bi jih dodatno oddali še 30 oz. šest na leto)
- do leta 2035: starejšim oddati najmanj 110 najemniških stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, kar se bo v kratkem realiziralo, v naslednjih desetih letih bi jih dodatno oddali še 60 oz. šest na leto)

Ukrep 3.3: Subvencioniranje neprofitne najemnine prilagojenega stanovanja

Časovnica ukrepa:

- 2025–2035: mesečno izvajanje subvencioniranja najemnin (načrtujemo, da se število prosilcev tudi zaradi drugih ukrepov ne bo povečevalo, kvečjemu zmanjševalo, MONM pa bo to zakonsko obveznost še vedno izvajala glede na potrebe)

Ukrep 3.4: Rentni odkup stanovanj v zameno za služnost doživljenjskega bivanja

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izveden vsaj en rentni odkup stanovanja do leta 2030 in še dodatna dva do leta 2035 (skupno trije)
- rentni odkup stanovanj zaenkrat v državi ni naletel na pretiran odziv starejših zaradi navezanosti na nepremičnino

Ukrep 3.5: Zagotavljanje zamenjave stanovanj za primernejša prilagojena stanovanja

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izvedena vsaj ena menjava stanovanja do leta 2030 in še dodatni dve do leta 2035 (skupno tri)
- menjava stanovanj zaenkrat v državi ni naletela na pretiran odziv starejših zaradi navezanosti na nepremičnino

Ukrep 3.6: Javna najemna služba

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izvedenih vsaj pet pridobitev stanovanj za nadaljnjo oddajo do leta 2030, potem pa to število vsaj ohranjeno do leta 2035

JSS MONM bo po svojih zmožnostih sodeloval pri monitoringu in izvajanju navedenih ukrepov in sproti opozarjal odgovorne nosilce strategije po ukrepanjih.

2.2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

JSS MONM se vzporedno z lastnim razvojem in na podlagi vedno novih nalog tudi seznanja in spoznava z nekaterimi postopki, ki do implementacije potrebujejo svoj čas, v večini primerov tudi več od planiranega. Tako se je v lanskem letu zaradi zahtevnih administrativnih postopkov preneslo na Sklad planirana stanovanja šele v mesecu juliju (12) oz. mesecu septembru (18), kar je za Sklad imelo ne planiran izpad prihodkov.

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna JSS MONM se je sklenila v sredini meseca avgusta, aneks za investicijska sredstva šele v decembru. Tudi za letošnje leto pogodbe še ni, kar ima za posledico oteženo izvajanje planiranih tekočih in investicijskih aktivnosti. Namreč sredstva s strani ustanoviteljice se ne sprostijo, dokler ni bila podpisana Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM. V večini se prilivi v tem obdobju porabljajo za plačila stroškov dela oz. se je za potrebe likvidnosti potrebno tudi dodatno zadolžiti. Z vzdrževalnimi in investicijskimi deli v večini čakamo, izvajajo se samo intervencije oz. nekatera druga najbolj nujna. Sredstva za delo JSS MONM so v letošnjem letu zagotovljena na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 413200 v višini 75.000 evrov. Sredstva za investicije so v letošnjem letu zagotovljena na taisti proračunski postavki, konto 432100 v višini 100.000 evrov.

Z vselitvijo najemnikov v objekt na Glavnem trgu 2 so se s pričetkom bivanja skozi celo leto pojavljale nepredvidene težave z bivanjem, od previsokih temperatur in vlage v poletnih mesecih, do kondenziranja vlage na steklenih površinah v ogrevalni sezoni in po zmožnostih sprotno reševanje le teh.

Koncem leta 2024 je bil sprejet Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št. 108/24) na podlagi katerega smo bili seznanjeni s strani SSRS, da nam bodo glede na objavljene spremembe dodelili na vseh njihovih večstanovanjskih objektih v Podbrezniku razpolagalno pravico, kar pomeni, da bomo prvi Sklad v Sloveniji, ki mu bo SSRS na novo zgrajenih objektih podelil to pravico za dodeljevanje neprofitnih stanovanj po lestvici upravičencev, ki jo je objavil lokalni sklad na podlagi svojega javnega razpisa. Nedvomno gre za izkaz velikega zaupanja Skladu, po drugi strani pa za veliko dodatne odgovornosti in dodatnega dela. Posledično bo moral Sklad takoj po zaključku Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj objaviti novega, skladno spremenjenemu Pravilniku, pri čemer bo bistvena sprememba v novem Razpisu ta, da se bodo na razpis prijave tudi osebe in družine, ki nimajo stalnega ali začasnega bivanja v občini Novo mesto a bi se zaradi zaposlitve v Novem mestu ali zdravstvenih ali kakšnih drugih razlogov želeli bivati v Novem mestu.

Veseli smo te priložnosti, ki smo jo dobili s strani SSRS, katera nedvomno je v interesu tudi lokalne skupnosti, čeprav se zavedamo, da smo si s tem naprtili najmanj pol leta dodatnega administrativnega dela.

2.2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je s koncem lanskega leta obeležil **drugo leto** uspešnega delovanja, kar smo utemeljevali že pri točki, ko smo ocenjevali uspešnost pri zastavljenih ciljeh v lanskem letu.

V primerjavi z letom 2023 lahko uspešnost utemeljujemo z naslednjimi dejstvi:

JSS MONM je v primerjavi z letom 2023 še dodatno prispeval k ozaveščanju lokalnega okolja o stanovanjskih razmerah ter o problemih in priložnostih. Dokaz o tem je sama prepoznavnost JSS MONM, kar lahko utemeljujemo preko številnih obiskih, dnevnik klicev in elektronskih sporočil, ki jih prejemo na Sklad, pisna potrditev navedenega pa je tudi obisk naših spletnih strani, ki je v lanskem letu presegel 30.000 in smo koncem leta imeli preko 284 oseb, ki so nam zaupali svoje elektronske naslova za obveščanje o razpisih in drugih novostih. K prepoznavnosti Sklada so nedvomno prispevali objavljeni javni razpisi v lanskem letu, še posebno novi Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj.

Sklad je v lanskem letu **zaključil** planirano obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8 in v ta namen **pridobil** za 75% stroškov investicije ugodno dolgoročno posojilo pri SSRS.

Izraz zaupanja v naše delo je v lanskem letu tudi pridobljena razpolagalna pravica s strani SSRS, na podlagi katere bomo dodeljevali upravičence do neprofitnega stanovanja tudi v vsa njihova stanovanja v Podbrezniku. Svojo kredibilnost smo morali dokazati z zakonitimi in transparentnimi postopki dodeljevanja stanovanjskih enot, ki jih izvajamo na Skladu.

V primerjavi s preteklimi leti se vidi aktivnost JSS MONM tudi na trendu upadanja upravičenosti do subvencije pri najemu tržnih stanovanj. Namreč dosledno spoštovanje dodeljevanje prostih stanovanjskih enot preko javnega razpisa in objavljene liste upravičenosti je rezultiralo k temu, da se je v zadnjem letu število upravičencev še zmanjšalo za tri upravičence in izplačila upadla za cca 17.000 evrov. Na drugi strani se je zaradi večje ozaveščenosti lokalnega prebivalstva povečalo število upravičenosti do subvencije neprofitne najemnine za 12 in povečala izplačila glede na povečanje preteklega leta za skoraj 100%, to je za cca 38.000 evrov²⁷. Skupni strošek izplačanih subvencij je v lanskem letu bil višji za cca 21.000 evrov kot leto poprej, v skladu s trenutno veljavno zakonodajo, na škodo lokalne skupnosti. V prihodnjem letu se predvideva sprememba SZ-1, ki bo predvidoma spremenila način obveznosti lokalne skupnosti oz. države iz naslova plačevanja subvencij do tržne oz. neprofitne najemnine. Namreč strošek iz naslova izplačevanja subvencije do tržne najemnine bi po novem bil strošek lokalne skupnosti, medtem ko bi bil strošek izplačevanja subvencije do neprofitne najemnine strošek države. Posledično zaradi predlagane spremembe in zaradi povečanja števila javnih najemnih stanovanj v letu 2025, predvidevamo, da bo **lokalna skupnost prihranila** večino sredstev, ki jih je do sedaj letno namenjala za ta namen.

JSS MONM preko svoje aktivnosti v lokalnem in tudi na državnem nivoju vsekakor vpliva tudi na prepoznavnost Mestne občine Novo mesto in njenega zavedanja pomembnosti uspešne stanovanjske politike za nadaljnji razvoj mesta. Svoje poslanstvo, vizijo in cilje prenašamo z udeleževanjem se javnih dogodkov po Sloveniji in aktivnega sodelovanja direktorja v Združenju stanovanjskih skladov pri GZS in ZMOS-u.

2.2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega vzdrževanja je poleg stroškovnega vidika dan velik poudarek na kakovosti del, ki prinaša čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja tudi z vidika energetske učinkovitosti.

Vsa naročila dobav blaga in storitev gradenj so bila izvedena skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F) in v lanskem letu sprejetim Pravilnikom JSS MONM o oddaji evidenčnih javnih naročil. Pri vseh naročilih je bil izbran najbolj ugoden ponudnik ter tako zagotovljena gospodarna poraba javnih sredstev. V lanskem letu nismo izvedli postopka oddaje javnih naročil, objavljenega na Portalu javnih naročil. Učinkovitost se je zagotavljala z načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti ter rednim spremljanjem vrednosti in veljavnosti naročil.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe zasledujemo temeljno usmeritev zagotavljanja stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja (t. j. ugodne cene upravniških storitev ob hkratnih nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). V razpisno dokumentacijo za izvedbo postopka izbire upravnika je v merilo za izbor najugodnejšega ponudnika poleg stroškov upravljanja vedno vključena tudi višina stroškov obratovanja, katere sicer plačujejo najemniki.

V primerih, ko so bili v okviru opisanih investicijsko-vzdrževalnih del izpolnjeni pogoji za koriščenje nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe v večjo energijsko učinkovitost starejših večstanovanjskih stavb, je JSS MONM izrazil pripravljenost sodelovati pri pripravi in oddaji posamezne vloge na EKO sklad.

Vse postopke za oddajo izpraznjene stanovanjske enote smo časovno skrčili na minimum.

Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki v okviru možnosti se prednostno omogoča najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. V takih primerih večinoma ne pride do sodnih postopkov zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

Postavili smo sistem sprotnega obveščanja o zapadlih terjatvah, način obročnega plačevanja zapadlih terjatev idr, kar se kaže koncem leta v nizkem odstotku zapadlih terjatev v višini 491,99 evrov.

²⁷ Vir: Strokovne službe MONM.

Krepi se sodelovanje različnih javnih služb (območna enota CSD, območna enota RK, zdravstvenih organizacij, Policije in pristojnih oddelkov MONM) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje najemnih razmerij.

Glede na zaznane slabe medosebne in medsosedske odnose ter primere neprimerne rabe stanovanjskih enot, je bilo potrebno precej pozornosti usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve primernega medsosedskega sožitja.

2.2.8 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI

Navkljub navedenim aktivnostim, JSS MONM samokritično ocenjuje, da so bili premajhni premiki na naslednjih področjih:

- **Bivalne enote**

Bivalne enote se skladno z 88. členom SZ-1dodelijo za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Oddajo se v najem za določen čas na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti.

Sklad bo nadaljeval prizadevanja, da število bivalnih enot predstavlja približno 10 % celotnega števila stanovanjskih enot, s katerimi razpolaga JSS MONM. Bivalne enote se bodo dodeljevale iz obstoječega stanovanjskega fonda po izselitvi najemnikov. V skladu z ReNSP15-25, vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot vodi SSRS. Lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju novih bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Sklad je v sodelovanju s CSD v lanskem letu za ta namen namenil 2 stanovanjski enoti.

Priložnost dodatne pridobitve bivalnih enot vidimo koncem leta 2024 oz. v začetku leta 2025, ko se bo pričelo z oddajanjem neprofitnih stanovanj v Podbrezniku in se bodo nekateri najemniki neprofitnih stanovanj odločali za zamenjave. Upoštevajoč navedeno, pričakujemo pojav praznih stanovanjskih enot, katere ne bomo mogli dodeliti upravičencem na prednostnih listah in jih bomo prekategorizirali v bivalne enot, 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 Novo mesto, ki izpolnjujejo še druge zahtevane pogoje.

Preko komunikacije z občinskimi strokovnimi službami bomo iskali tudi druge možnosti reševanja trenutne situacije. Vseskozi pa spremljamo tudi aktivnosti Stanovanjskega sklada RS na tem področju.

- **Pridobivanje dodatnih finančnih sredstev**

V lanskem letu smo se prijavi na en javni razpis, to je Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, katerega do porabe sredstev razpisuje Stanovanjski sklad RS, kar ocenjujemo, da je premalo. Se pa je potrebno zavedati, da vsaka takšna prijava na razpis terja veliko dela s pripravo ustrezne dokumentacije, kar je za tri zaposlene kar velik izziv.

- **Glavni trg 2 – neizvedene stanovanjske površine**

Objekt na Glavnem trgu 2 ima cca 600 m² bruto, cca 500 m² neto oz. 320 m² uporabnih podstrešnih stanovanjskih površin za katere smo v lanskem letu iskali najrazličnejše možnosti pridobitve sredstev za izvedbo, tudi v soinvestorstvu z lokalnimi institucijami (Zdravstveni dom Novo mesto, Dom starejših občanov Novo mesto, Fakultete idr). S praznimi prostori ima Sklad kot upravljavec prostorov samo določene stroške, po drugi strani pa je možno urediti zelo lepe stanovanjske prostore in do katerih je

trenutno pripeljana vsa infrastruktura (dvigalo, vse inštalacije idr). Z aktivnostmi bomo, v sodelovanju z lastnikom – MONM, nadaljevali tudi v naslednjem letu.

- **Več investicijskih vzdrževanj**

Investicijska vzdrževanja v lanskem letu so bila v lanskem letu nekoliko okrnjena, predvsem zaradi omejenih finančnih virov, financiranja vgradne opreme na Glavnem trgu 2 ter večje obnove stanovanja – bivalne enote na Smrečnikovi 8 za oddajo dijakom/študentom, ki se šolajo v Mestni občini Novo mesto.

- **Izredne pomoči po 104. členu SZ-1**

Navkljub planu, v lanskem letu nam ni uspelo dodeliti nobene izredne pomoči po 104. člen SZ-1. V lanskem letu tudi nismo prejeli nobene vloge. Izredna pomoč je namenjena najbolj ogroženim uporabnikom stanovanjskih enot in se dodeljuje na podlagi odločbe o znižanju neprofitne najemnine po sklepu Občinskega sveta MONM.

- **Večja prepoznavnost med občani**

Navkljub številnim opisanim aktivnostim vidimo še manevrski prostor pri večji prepoznavnosti med ljudmi in s tem možnost oblikovanja še dodatnih načinov reševanja stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine. Pri tem izhajamo iz dejstva, da pridobimo pod pričakovani odzive na določene javne razpise.

Pri vsem navedenem pa se zavedamo, da na pospešeno izvajanje nekaterih aktivnosti nimamo neposrednega vpliva in smo odvisni tudi od drugih dejavnikov, tako pri pridobivanju finančnih sredstev od razpisov državnih institucij, pri investicijah v energetske sanacije stavb od solastnikov v stavbi in ažurnosti upravnikov, pri večjem številu investicijskih posegov od razpoložljivih finančnih sredstev in razpoložljivosti izvajalcev, poleg vsega navedenega pa tudi od lastnih kapacitet.

2.2.9 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

JSS MONM v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem za najbolj ogrožene skupine prebivalstva med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, osebe z oviranostmi, starejši in tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja ter socialno najbolj ogroženi.

Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, oseb z oviranostmi in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti.

Z antideložacijskimi aktivnostmi se uporabnikom stanovanjskih enot pomaga pri ureditvi in ohranjanju primerne nastanitve. V lanskem letu nismo prejeli vlog za obročno plačilo zapadlih terjatev iz naslova najemnin. Smo pa sklenili 3 dogovora o 50% sofinanciranju zamenjave ogrevanja, vhodnih vrat in kopalne kadi s tuš kadjo v znesku 5.468,25€, od tega smo dvema najemnikoma odobrili obročna plačila za 5.068,25€.

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do neprofitnega stanovanja, kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, se sodeluje v skupinah s predstavniki enote CSD, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki se spodbuja demografski razvoj in se prispeva k socialnemu varstvu družin. Ustvarjanje novih gospodinjstev ugodno vpliva na rast domače potrošnje in posledično na rast gospodarskih aktivnosti.

Preko sistema izplačevanja subvencij najemnin za stanovanjske enote se gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogoča socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

S preverjanjem dohodkovnih in premoženjskih razmer neprofitnih najemnikov skrbimo za to, da najemni fond stanovanj zasedajo najemniki, ki izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem oziroma da je višina najemnine odvisna od premoženjskega stanja gospodinjstva.

JSS MONM je ustrezno prilagodil svoje aktivnosti, da občanom z nižjim socialnim statusom nudi raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju doma, ob tem pa ostaja ekonomsko učinkovit in likviden.

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2024

3.1. Predstavitev računovodskih izkazov

Vsi podatki v računovodskem poročilu so izraženi v EUR brez centov.

3.1.1. Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov (po načelu denarnega toka)²⁸

Prihodki (PREJEMKI):

Postavka/leto	2023	2024
Mestna občina Novo mesto	121.937	147.542
Mestna občina Novo mesto – subvencije najemnin	17.831	41.347
Prihodki od najemnin	52.754	109.485
Prihodki od prefakturiranih stroškov	7.699	5.166
Drugi prihodki	4.270	3.300
Finančni prihodki in drugi prihodki (obresti in odškodnine):	7.167	847
SKUPAJ:	211.658	307.687

Prihodki iz občinskega proračuna so znašali 188.890 evrov, od tega tekoči transferi v višini 91.084 evrov, investicijski transferi v višini 56.457 evrov, subvencije v višini 41.347 evrov in sicer neprofitne subvencije 39.277 evrov ter subvencije za prostooblikovane najemnine 2.071 evrov. Prihodki od najemnin so realizirani v višini 109.485 evrov, prihodki od prefakturiranih stroškov v višini 5.166 evrov, prihodki od taks v višini 3.300 evrov. Prihodki od obresti so realizirani v višini 847 evrov za stanja na transakcijskem računu.

Odhodki (IZDATKI):

Postavka/leto	2023	2024
Plače: {BRUTO II. + nadomestila}	86.537	109.740
Izdatki za blago in storitve:	96.570	93.676
Investicijski odhodki:	21.101	139.220
Plačila obresti:	147	831
Plačila v rezervne sklade	8.150	6.644
SKUPAJ:	212.505	350.111

Plače in drugi izdatki zaposlenim so v letu 2024 znašali 109.740 evrov. Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini 93.676 evrov in zajemajo stroške vzdrževanj stanovanj in stavb, upravljanja in zavarovanja (podrobneje na str. 21 in 22). Investicijski odhodki so realizirani v višini 139.220 evrov

²⁸ Za obdobje od 01.01.2024 do 31.12.2024

(nakup drugih osnovnih sredstev 46.390 evrov, rekonstrukcije in adaptacije 92.830 evrov). Plačila domačih obresti so realizirana v višini 831 evrov. Vplačila v rezervne sklade znašajo 6.644 evrov.

Presežek odhodkov nad prihodki po načelu denarnega toka je v letu znašal 42.424 EUR.

Izračun denarnega toka po fiskalnem pravilu za leto 2024 je pozitiven, ker je bil po denarnem toku realiziran presežek prihodkov nad odhodki iz rednega poslovanja (96.796 evrov), presežek odhodkov pa je nastal zaradi investicijskih odhodkov (139.220 evrov), sredstva so še v terjatvah.

3.1.2. Podatki o stanju virov in sredstev – bilanca stanja na dan 31.12. 2024

3.1.2.1. Sredstva:

Skupna vrednost sredstev JSS MONM na dan 31. 12. 2024 znaša 8.589.685 evrov, kar je 1.576.678 evrov oz. 22% več kot predhodno leto.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 8.505.933 evrov in predstavlja 99% vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 83.752 evrov, kar je 1% vseh sredstev.

Tabela 11: Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti:

Postavka/leto	2024
Zemljišča	188.128
Zgradbe	5.257.055
Oprema	60.750
SKUPAJ:	8.505.933

Dobroimetje na računu je konec leta znašalo 43.939 evrov.

Kratkoročne terjatve do kupcev zajemajo terjatve za neprofitne in prosto oblikovane najemnine ter prefakturirane stroške, ki konec leta znašajo 10.571 evrov. Večinoma gre za decembrske oziroma ne zapadle terjatve v višini 10.079 evrov. Zapadlih terjatev je 492 evrov.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 29.242 evrov, od tega 24.259 evrov terjatev iz naslova rezervnega sklada prenesenih 30 stanovanj, 4.111 evrov za decembrske neprofitne subvencije in 872 evrov prefakturiranih stroškov.

Tabela 12: Kratkoročna sredstva:

Postavka/leto	2024
Dobroimetje pri UJP:	43.939
Kratkoročne terjatve do kupcev:	10.571
Kratkoročne terjatve do upor. EKN:	29.242
SKUPAJ:	83.752

AKTIVA SKUPAJ: 8.589.685 EUR

3.1.2.2. Obveznosti do virov sredstev:

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilance stanja izkazane v višini 123.649 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 8.926 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane v januarju 2025.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 44.074 evrov, od tega 21.312 evrov za osnovna sredstva (konec leta

prejet račun za opremo na Smrečnikovi ulici 8 v znesku 21.090,36 evrov) in 22.789 evrov za obratna sredstva (Zarja d.o.o. Novo mesto 6.057 evrov, Zavarovalnica Sava, d.d. 4.350 evrov, Pošta Slovenije d.o.o. 1.586 evrov, Terca d.o.o. 1.189 evrov, ostalo obveznosti manjših vrednosti). V večini gre za že poravnane obveznosti v januarju 2025.

Druge kratkoročne obveznosti znašajo 358 evrov in sicer za obveznost za dddv.

Kratkoročne obveznosti do banke znašajo 49.036 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so izkazane v višini 84 evrov in sicer za decembrske obresti.

Pasivne časovne razmejitev izkazujejo dobroimetje v višini 17.023 evrov. Sredstva so bila ustvarjena v letu 2022 in prenesena v letošnje leto za namene intervencijskega reševanja situacij v stanovanjih.

Tabela 13: Kratkoročne obveznosti:

Postavka/leto	2024
Prejete varščine	4.138
Obveznosti do zaposlenih (plače in nadomestila za december/24):	8.936
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev:	44.074
Druge kratkoročne obveznosti:	358
Kratkoročne obveznosti do financerjev	49.036
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	84
Pasivne časovne razmejitve:	17.023
SKUPAJ:	123.649

Splošni sklad znaša 22.046 evrov. Izkazuje obveznosti za lastna sredstva v višini 12.824 evrov. Sklad je oblikovan za amortiziranje lastnih osnovnih sredstev. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 9.222 evrov za obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih najemnikov, ki so evidentirana skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi.

Rezervni sklad znaša 8.095 evrov. Izvedena je bila dokapitalizacija Sklada, zato so se rezervni skladi iz konta 191 (aktivne časovne razmejitve) prenesli na konto 91.

Sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2024 je izkazan v višini 5.514.600 evrov.

Obveznosti za sredstva v upravljanju znašajo 2.870.391 evrov.

Presežek prihodkov nad odhodki pa je izkazan v višini 50.904 evrov.

Tabela 14: Lastni viri in dolgoročne obveznosti:

Postavka/Leto	2024
Splošni sklad	22.046
Rezervni sklad	8.095
Sklad namenskega premoženja	5.514.600
Obveznost za sredstva v upravljanju:	2.870.391
Presežek prihodkov nad odhodki	50.904
SKUPAJ:	8.466.036

PASIVA SKUPAJ: 8.589.685 EUR

3.1.2.3. Amortizacija:

V letu 2024 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 251.683 evrov, vrednost premoženja JSS MONM se je zaradi amortizacije zmanjšala za 160.709 evrov, vrednost v upravljanju

JSS MONM pa za 84.244 evrov. V izkazu prihodkov in odhodkov se ne izkazuje, ker se poračunava iz postavke KONTOV 90, 94 IN 98.

Amortizacija zgradb v lasti JSS NM	160.709 EUR
Amortizacija o.s. v upravljanju:	84.244 EUR
Amortizacija lastne opreme:	6.730 EUR
Skupaj	251.683 EUR

3.2. Pojasnila in razkritja k izkazom

1. Sodila uporabljena za razmejevanje prihodkov in odhodkov na dejavnost javne službe in dejavnost prodaje blaga na trgu

V letu 2024 JSS MONM ni imel tržnih prihodkov.

2. Nameni za katere so bile oblikovane dolgoročne rezervacije ter oblikovanje in poraba dolgoročnih rezervacij

V letu 2024 JSS MONM ni oblikoval dolgoročnih rezervacij.

3. Vzroki za izkazovanje odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov

Odhodkov nad prihodki ni izkazanih.

4. Metode vrednotenja zalog

Zalog JSS MONM nima.

5. Podatki o stanju neporavnanih terjatev in ukrepi za njihovo poravnavo oziroma razlogih neplačila

Izkazane terjatve večinoma še niso zapadle v plačilo.

6. Podatki o obveznostih, ki so do konca poslovnega leta zapadle v plačilo in vzrokih neplačila

JSS MONM redno plačuje vse svoje obveznosti, do neplačil prihaja samo v primerih, ko dokumenti formalno niso v skladu z zakonodajo oziroma neizdanih računov in kadar dobavitelji ne upoštevajo pogodbeno dogovorjenih meril.

7. Viri sredstev uporabljeni za vlaganje v opredmetena osnovna sredstva, neopredmetena dolgoročna sredstva in dolgoročne finančne naložbe (kapitalske naložbe in posojila)

V letu 2024 smo imeli vlaganja v opremo in investicijsko vzdrževanje, vir sredstev je ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto, ki je v letu 2024 dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM in lastna sredstva ter posojilo.

8. Naložbe prostih denarnih sredstev

Prostih denarnih sredstev v letu 2024 ni bilo plasiranih.

9. Razlogi za pomembnejše spremembe stalnih sredstev

V letu 2024 je JSS MONM ni prejel v upravljanje dodatnih nepremičnin ali opreme. Ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto je v letu 2024 del sredstev v upravljanju dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM.

10. Vrste postavk, ki so zajete v znesku, izkazanem na kontu zunaj bilančne evidence

Postavk kontov zunaj bilančne evidence se ne izkazuje.

11. Podatki o pomembnejših opredmetenih sredstvih in neopredmetenih sredstvih, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti

Vsa opredmetena osnovna sredstva imajo še neodpisano vrednost. Neopredmetenih sredstev Sklad nima.

12. Drugo, kar je pomembno za popolnejšo predstavitev poslovanja in premoženjskega stanja uporabnikov enotnega kontnega načrta

Izračun denarnega toka po fiskalnem pravilu za leto 2024 je pozitiven, ker je bil po denarnem toku realiziran presežek prihodkov nad odhodki iz rednega poslovanja (96.796 evrov), presežek odhodkov pa je nastal zaradi investicijskih odhodkov (139.220 evrov), sredstva pa so še terjatvah.

3.3. Zakonske podlage na katerih temelji računovodsko poročilo

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-2759, 110/02-5389, 127/02-5348, 14/07-600, 64/08, 109/08, 49/09 in 38/10-1847, 107/10, 11/11UPB, 14/13 popr UPB in 101/13),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- 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 in 58/10 popr. 60/10, 104/10 in 104/11),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10 in 97/12),
- Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS, št. 118/05, 119/08 in 1/10, popr. 90/10, 64/12, 94/14 in 2/15),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 114/06-4831, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 108/13),
- Pravilnik dejavnosti 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),
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012, 55/2012 Skl.US: U-I-162/12-5, Up-626/12-5, 96/2012-ZPIZ-2, 104/2012-ZIPRS1314, 105/2012).

3.4. Obračun davka od dohodkov pravnih oseb

JSS MONM je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2024 upošteva Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21, 105/22 – ZZNSPP in 12/24) in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07, 68/09 in 137/21) ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«²⁹. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2024 realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

²⁹ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

3.5. Zaključek letnega poročila

Letno poročilo je bilo obravnavano na 21. seji Nadzornega sveta JSS MONM, dne 24. februarja 2025, v Novem mestu.

Mag. Bojan Rajer, direktor



Priloge:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2024
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov (po načelu denarnega toka) od 1. 1. do 31. 12. 2024
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb uporabnikov od 1. 1. do 31. 12. 2024
- Izkaz računa financiranja od 1. 1. do 31. 12. 2024
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 1. 1. do 31. 12. 2024
- Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Potrdilo o oddaji podatkov iz letnega poročila
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Potrdilo o oddaji izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila za leto 2024
- Poročilo nadzornega sveta JSS MONM
- Potrdilo o oddaji letnega poročila v pdf obliki na AJPES

Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MONM:

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na podlagi 16. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22 in DUL št. 22/23, 5/2024 in 18/2024; v nadaljevanju: Odlok) na 21. seji dne 24. februarja 2025 sprejel naslednji

Sklep št. 76

o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 15. seji, dne 24. 2. 2025, obravnaval predlog Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024.

II.

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno stališče k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024.

Št. 900-0002/2025-3

Novo mesto, dne 24. 2. 2025

Predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

VANJA Digitalno podpisal
VANJA LAKNER
LAKNER Datum: 2025.02.25
09:47:28 +01'00'

NADZORNI SVET JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Številka: 352-0170/2022

Datum: 27. 2. 2025

Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada MONM

Nadzorni svet v sestavi: Vanja Lakner – predsednica, Damjan Žalec – namestnik predsednice, Robert Sotler – član, Jože Golob – član, Črtomir Remec – član, je v letu 2024 na treh rednih in dveh dopisnih sejah obravnaval osem gradiv in v zvezi s tem sprejel osem sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih s strani direktorja Javnega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju: JSS MONM) dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada:

Skladno z določili 13. in 44. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) revizija letnega poročila za leto 2024 ni potrebna, saj je ob upoštevanju višine kapitala zavezan k revidiranju letnega poročila na vsakih pet let.

V revizijskem poročilu o izvedbi revizije letnega poročila za leto 2023 je revizorka Javnemu stanovanjskemu skladu, podala nekaj priporočil, in sicer na področju na področju izvajanja postopkov evidenčnih naročil, pri knjiženju v poslovne knjige ter v zvezi z obvladovanjem kreditnih tveganj.

Javni stanovanjski sklad je skladno s priporočilom dne 20. 6. 2024 sprejel interni Pravilnik o oddaji evidenčnih javnih naročil, v katerem je konkretiziral postopek izvedbe naročil, skladno z usmeritvami na področju javnonaročniške zakonodaje.

Na področju knjiženja v poslovne knjige je Javni stanovanjski sklad upošteval vsa priporočila revizorke, o tem je poročal že v začetku leta 2024. Priporočilo revizorke, da sprejme interni pravilnik, ki bo urejal organiziranost in način vodenja računovodstva, bo izvršeno v letu 2025.

Skladno s priporočilom revizorke je Javni stanovanjski sklad 19. 3. 2024 sprejel Navodilo za upravljanje s tveganji v JSS MONM z Registrom tveganj in ocenami tveganj.

Nadzorni svet je dne 24. 2. 2025 na svoji 21. redni seji obravnaval Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2024. Iz letnega poročila izhaja, da sklad izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 42.424 evrov po denarnem toku. Javni stanovanjski sklad bo skladno s poslovnim izidom ustanoviteljici Mestni občini Novo mesto predložil obrazložitev ukrepov za odpravo poslovne izgube.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MONM na seji sprejel naslednji sklep:

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno stališče k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024, pri čemer je sklad v lanskem letu, kot rezultat poslovanja z lastnim premoženjem, dosegel presežek prihodkov nad odhodki v višini 50.904 evrov, razpolaga s sredstvi rezervnega sklada v višini 8.095 evrov ter kapitalom sklada 5.514.600 evrov oz. bilančno vsoto v višini 8.589.685 evrov.

predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

VANJA
LAKNER

Digitalno podpisal
VANJA LAKNER
Datum: 2025.02.26
16:17:26 +01'00'