



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocanje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 014-0003/2023-3

Datum: 1. 3. 2023

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: LETNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE
OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2022**

Pravna podlaga: **Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22)**

Pripravljaivec gradiva: **Urad za finance in splošne zadeve**

Poročevalci: **Mag. Bojan Rajer, direktor Javnega stanovanjskega
sklada Mestne občine Novo mesto**

Predlog sklepa: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme
Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Novo mesto za leto 2022**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

Priloga:

- obrazložitev
- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto

OBRAZLOŽITEV:

Mestna občina Novo mesto je ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto. V skladu s 13. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22) ustanoviteljica sprejme letno poročilo javnega stanovanjskega sklada.

Na podlagi navedenega je direktor javnega sklada posredoval občinski upravi Mestne občine Novo mesto letno poročilo javnega sklada za leto 2022, ki vključuje tudi poslovno poročilo, za obravnavo in sprejem na seji občinskega sveta.

Mestna občina Novo mesto uveljavlja svoje interese do javnega sklada preko organov družbe, in sicer preko svojih predstavnikov v nadzornem svetu.

Poročilo je obravnaval in sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada na svoji korespondenčni seji dne 28. 2. 2022.

2. Predlog za odločanje

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po obravnavi zadeve na svoji seji sprejme naslednji sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2022.

Pripravila:

Vanja Lakner, l.r.

vodja Urada za finance
in splošne zadeve

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

LETNO POROČILO ZA LETO 2022

Februar 2023

Št. zadeve: 450-0001/2023

Pripravila:

Mag. Bojan Rajer, direktor

Mojca Golob, zunanja računovodja

Kazalo vsebine

LETNO POROČILO ZA LETO 2022	3
POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2022.....	3
1. Splošni del	3
1.1. Splošni podatki o skladu	3
1.2. Organi JSS MONM	4
1.3. Predstavitev JSS MONM	5
1.4. Organiziranost JSS MONM.....	6
1.5. Zakonske in pravne podlage.....	7
2. Posebni del	7
3. Poročilo o doseženih ciljih in rezultatih	9
Pregled ključnih aktivnosti v času do 31.12.2022.....	14
RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022.....	16
PREDSTAVITEV OSNOVNIH RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	16
Zakonske in podzakonske pravne podlage na katerih temelji poročilo:	16
PODATKI O USPEŠNOSTI POSLOVANJA – IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV ZA OBDOBJE OD 1.1. DO 31.12.2022	17
II. STROŠKI IN ODHODKI	17
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV (po načelu denarnega toka) ZA OBDOBJE OD 1.1. DO 31.12.2022	19
PODATKI O STANJU VIROV IN SREDSTEV – BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2022	20
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV:.....	21
POJASNILA IN RAZKRITJA K IZKAZOM	22
Priloge:.....	24
ZAKLJUČEK LETNEGA POROČILA.....	25

LETNO POROČILO ZA LETO 2022

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju tudi: JSS MONM) sestavljata poslovno poročilo in računovodsko poročilo.

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 AJPes in županu najkasneje do konca Februarja.

Vsebina poslovnega in finančnega poročila prikazuje vsebinske in finančne aktivnosti sklada v letu 2022.

POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2022

1. Splošni del

1.1. Splošni 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
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
Proračunski uporabnik:	97659
Gotovinski račun – NLB d.d.:	SI56 0292 2026 4570 793

Dejavnosti sklada:

- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa
- 64.920 Drugo kreditiranje
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- 70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje
- 71.111 Arhitekturno projektiranje
- 71.112 Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- 81.210 Splošno čiščenje stavb
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje.

Namensko premoženje javnega sklada: 4.324.478,32 EUR.

JSS MONM poročilo zunanje revizije po 44. členu ZJS-1 še ne potrebuje, ker nima več kot 30 mio EUR premoženja in ga bo potreboval na vsakih 5 let, dokler ne doseže 30 mio EUR.

1.2.Organi JSS MONM

Organi JSS MONM so:

1. Nadzorni svet
2. Direktor

Direktor zastopa in predstavlja javni sklad ter organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada. Direktor sklada je bil imenovan na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto dne 06.10.2022 za obdobje 4 let.

Direktor: Mag. Bojan Rajer, univ.dipl.ekon.

Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje 4 let in imajo naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada;
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada;
- daje mnenje k poslovni politiki javnega sklada, ki jo na predlog direktorja nato sprejme ustanoviteljica;
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada;
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada;
- sestavi pisna poročila ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;

- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost posameznega posla presega 20.000,00 eur;
- daje direktorju predhodno soglasje k sklenitvi pravnega posla s katerim se obremeni nepremičnine s hipoteko ter s tistimi stvarnimi pravicami, če je vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec enaka ali višja od 20.000,00 EUR;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

Štirje člani NS so bili imenovani na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 07.07.2022, en član g. Sotler je bil imenovan na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 12.01.2023:

Vanja Lakner, predsednica

Jožef Golob, član

Črtomir Remec, član

Damjan Žalec, član

Robert Sotler, član

Nadzorni svet se je v letu 2022 sestal na 5 rednih sejah, in sicer:

- dne 29.7.2022
- dne 10.8.2022
- dne 02.09.2022
- dne 13.9.2022
- dne 26.10.2022

Zapisniki sej so dostopni na spletni strani JSS MONM.

1.3. Predstavitev JSS MONM

Javni stanovanjski sklad je bil ustanovljen na 28. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 26.05.2022. Odlok o ustanovitvi je bil objavljen v Uradnem listu št. 81/22 dne 10.6.2022. Mestna občina Novo mesto je z Odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju in mu podelila nalogo, da pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program MONM ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM.

JSS MONM enotno in gospodarno ravna z nepremičnim premoženjem v lasti. Spodbuja gradnjo in izboljšuje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš ter z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnino zmanjšuje stroške za energijo in povečuje njihovo vrednost. Na področju stanovanjske oskrbe zagotavlja pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v MONM.

JSS MONM opravlja predvsem naslednje storitve:

- 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 (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

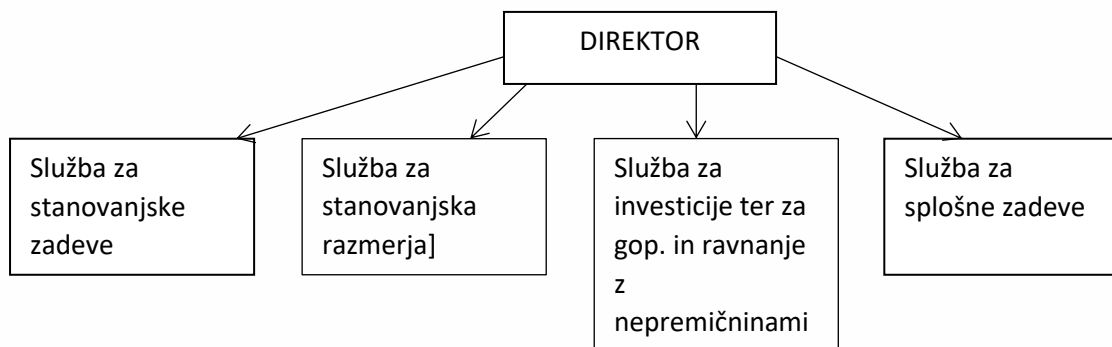
1.4. Organiziranost JSS MONM

Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je Nadzorni svet potrdil na svoji 5. seji, dne 26.10.2022 na način, da:

- strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje dejavnosti, kot jih opredeljuje Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, 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
- Služba za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami
- Služba za splošne zadeve



V skladu z navedenim pravilnikom je sistemiziranih 5 oseb za nedoločen čas. Na dan 31.12.2022 je bil na skladu zaposlen direktor (zaposlen z dnem **01.12.2022**).

Notranjo revizijo izvaja zunanji izvajalec: Ekonomske, organizacijske in svetovalne storitve Jožica Barbo Hrastar s.p., V Brezov log 3a, Novo mesto.

1.5. Zakonske in pravne podlage

Pri sestavi in predložitvi poslovnega dela letnega poročila je JSS MONM upošteval naslednje predmetne predpise:

1. Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP);
2. Stanovanjski zakon (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 in 18/23 – ZDU-10);
3. Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 14/2019 – UPB1);
4. Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS, št. 81/22);

2. Posebni del

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je bil ustanovljen na polovici leta 2022 na podlagi sprejetega Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto. Razprava, ki se je vodila ob ustanovitvi sklada na Občinskem svetu in njega delovnimi telesi ter podanimi obrazložitvami s strani pripravljavcev gradiva in občinskih strokovnih služb je bila osnova za pričetek delovanja sklada.

Ob sami ustanovitvi sklada so **dolgoročni cilji** bili opredeljeni preko same vsebine in pojasnil Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (glej 5. čl. Odloka - Namen in dejavnost javnega sklada).

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto, ki pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Mestne občine Novo mesto, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Novo mesto. Javni sklad skrbi za enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada, zagotavlja pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih, neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v Mestni občini Novo mesto, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Mestna občina je v obrazložitvi odloka si zastavila dolgoročen cilj, to je v prihodnjih 5 letih, bistveno povečati fond javnih najemnih stanovanj, ki bo omogočal posameznim ciljnim skupinam priti do stanovanja pod ugodnejšimi pogoji, kot so na trgu. Trenutna ponudba javnih najemnih stanovanj ne zadošča povpraševanju. Drugi pomembnejši dolgoročnejši cilj je, da bo sklad, poleg vložkov občinskega proračuna pridobival sredstva za gradnjo z zadolžitvijo (na podlagi povečevanja kapitala) in tudi iz evropskih skladov ter na ta način izvajal rekonstrukcije in novogradnje. Tako je cilj v treh letih priti do 400 javnih najemnih stanovanj, v petih letih do 500 javnih najemnih stanovanj in s tem priti do dovolj razpoložljivih javnih najemnih stanovanj.

Ustanoviteljica si je ob sprejemu Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto zastavila v letu 2022 (**letni cilj**) ustanoviti javni stanovanjski sklad in za ta namen je zagotovila tudi določena finančna sredstva. Ob sprejemanju Odloka o ustanovitvi JSS MONM so bile glede ocene finančnih posledic podane naslednje strokovne podlage in obrazložitve:

(Obrazložitev –prvo branje – ocena finančnih posledic:

- strošek za plače v višini 228.000 EUR/leto
- neposredni stroški s poslovanjem v višini 30.000 EUR/leto)

(Obrazložitev –drugo branje – ocena finančnih posledic:

- za zagon JSS MONM so v proračunu za 2022 zagotovljena sredstva v višini 200.000 EUR
- sredstva za delo in poslovanje JSS MONM v drugi polovici leta 2022 ocenjujemo na 200.000 EUR, od tega cca 115.000 EUR za stroške dela, predvideno za 5 zaposlenih.
- Planirana finančna konstrukcija za leto 2022 (denarni tok za drugo polovico leta 2022):
 - o Planirani prejemki pri poslovanju:
 - Prejemki iz najemnin v višini 48.000 EUR
 - Prejemek občine kot zagonska sredstva v višini 200.000 EUR
 - o Planirani izdatki pri poslovanju:
 - Stroški dela. 115.000 EUR
 - Tekoči stroški poslovnih prostorov (elektrika, ogrevanje, čiščenje, komunalne storitve): 5.800 EUR
 - Pisarniški in drug material porabljen za vzdrževanje in drobní inventar: 7.700 EUR
 - Računalniška oprema: 15.000 EUR
 - Službeno vozilo: 25.000 EUR
 - Potni stroški/kilometrina: 6.500 EUR
 - Druge operativne storitve: 25.000 EUR (sejnine, zavarovanje, pravna pomoč)
- Planiran presežek prihodkov nad odhodki v poslovnem letu 2022 je v višini 82.375,00 EUR in bo porabljen v naslednjem letu skladno z zakonom in odlokom.
- Stroški dela so ocenjeni za obdobje 6 mesecev ob predpostavki polne zasedenosti petih oseb (direktorja, računovodje, pravnika, poslovne sekretarke, vzdrževalca), ki delajo v poslovnih prostorih ustanoviteljice. Slednji so opremljeni s pisarniškim pohištvo. Predviden je nakup računalniške opreme ter najmanj enega službenega vozila.

V letu 2023 ter nadalje je predvideno, da bodo stroški poslovanja JSS v pretežni meri kriti iz tekočih prihodkov in presežkov prihodkov nad odhodki preteklih let. V letu 2023 so predvideni tudi že prihodki iz naslova neprofitnih stanovanj, ki se bodo prenesla oz. odkupila od družbe Zarja d.o.o.

Investicijska sredstva se bodo zagotavljala iz občinskega proračuna v višini in za namen aktivne občinske stanovanjske politike

Iz gornjih navedb lahko povzamemo, da je bilo v letu 2022 predvideno 200.000 EUR sredstev za zagon JSS MONM in 48.000 EUR iz naslova najemnin. Predvideni stroški v letu 2022 za delo in poslovanje JSS MONM so bili v višini 200.000 EUR, od tega 115.000 EUR za stroške dela za 5 zaposlenih. Ostali odhodki so povezani z drugimi planiranimi stroški.

3. Poročilo o doseženih ciljih in rezultatih

Zaradi dolgotrajnosti samih postopkov (glavni razlogi: sprejetje Odloka v času sodnih počitnic, upravni postopki vpisov, formiranje NS sklada, predvolilni čas idr) je bilo dejansko stanje glede porabe sredstev dosti drugačno, in sicer se je prva uradna zaposlitev na skladu izvedla šele 01.12.2022 (razpis, izbor, imenovanje direktorja). Stroški povezani z delom sklada so pričeli v sorazmernem deležu nastajati z imenovanjem v.d. direktorja, to je z dnem 01.07.2022. Ostalih stroškov ni bilo. Tudi stroškov s poslovnim prostorom ni bilo, saj v letu 2022 sklad še ni uspel poslovati v lastnih poslovnih prostorih. Stroški so nastali na podlagi aktivnosti navedenih v nadaljevanju poročila, t.j. z nakupom dela računalniške opreme, CGP, izdelavo spletnih strani, računovodske storitve in drugih nujnih stroškov za pričetek delovanja.¹²

Tako se je večino sredstev namenjenih za zagon JSS MONM v letu 2022 namenilo predvsem za obnovo in opremo prostih stanovanj, namenjenih za oddajo v neprofitni najem, skladno razpisu za oddajo stanovanj po neprofitnem načelu, ki ga je MONM izvedla Aprila 2022. Namreč na podlagi rezerviranih sredstev v proračunu in zaveze, da se stanovanja obnovijo do konca leta 2022 (beri 30.11. skrajni datum), je bilo potrebno biti kar ažuren, sploh glede na zasedenost izvajalcev. Na podlagi izvedbe JN (objava na portalu JN dne 06.10.2022) je bil 24.10.2022 izbran najugodnejši izvajalec, ki je uspel v postavljenem roku izvesti vsa obnovitvena dela. Tako je bilo popolnoma obnovljenih 5 stanovanj, deloma obnovljena 4 stanovanja, 3 stanovanja so bila že obnovljena, potrebna čiščenja in manjše priprave za primopredajo.

Stanovanja:

1. Kočevarjeva 10a, stanovanje št. 5 (ID 1456-53-5), velikosti 61,80m²;
2. Kočevarjeva 10a, stanovanje št. 15 (ID 1456-53-7), velikosti 38m²;
3. Kočevarjeva 10b, stanovanje št. 9 (1456-81-9), velikosti 42,70m²;
4. Kandijska cesta 42, stanovanje št. 1 (ID 1483-471-5), velikosti 85,40m²;
5. Kandijska cesta 42, stanovanje št. 5 (ID 1483-471-1), velikosti 85,50m²;
6. Jerebova ulica 16, stanovanje št. 2 (ID 1456-640-2), velikosti 68,60m²;
7. Ulica Slavka Gruma 66, stanovanje št. 1 (ID 1484-728-1), velikost 54m²;
8. Vavpotičeva ulica 5, stanovanje št. 14 (ID 1455-977-14), velikosti 79,60m²;
9. Vavpotičeva ulica 5, stanovanje št. 15 (ID 1455-977-15), velikosti 87,70m²;
10. Vavpotičeva ulica 5, stanovanje št. 18 (17) (ID 1455-977-18), velikosti 85,0m²;
11. Vavpotičeva ulica 1, stanovanje št. 24 (ID 1455-988-24), velikosti 76,30m²;
12. Kandijska cesta 46, stanovanje št. 1 (ID 1483-461-1), velikosti 85,40m², zasedeno

Vrednost obnovitvenih del je bila 97.594,39 EUR + ddv. Tekom obnove so se pokazala dodatna dela v višini 9.700 EUR + ddv.

Vzporedno smo v dogovoru s pristojnimi strokovnimi službami se odločili, da predmetna stanovanja tudi opremimo z osnovno kuhinjsko opremo, saj osebe, ki bodo na podlagi razpisa za dodelitev stanovanj z neprofitno najemnino, ki ga je objavila MONM v aprilu 2022, bili na vrhu spiska, so osebe, ki glede na socialni in premoženjski status res potrebujejo stanovanje in bi jih bilo ob dodelitvi težko soočiti z dejstvom, da so stanovanja popolnoma brez opreme. Na podlagi zbiranja ponudb, je bil izbran najugodnejši izvajalec, ki je uspel v prej omenjenem roku, skladno razpisu, opremiti s kuhinjsko opremo vseh 11 stanovanj. Vrednost izvedenih del je bila v višini 22.800 EUR + ddv.

¹ *Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela.*

² *Pojasnila na področjih, kjer zastavljeni cilji niso bili doseženi, zakaj cilji niso bili doseženi.*

Predvideni prihodki sklada iz naslova najemnin od stanovanj v lasti tudi niso bili realizirani, saj se je pričela najemnina zaračunavati na skladu šele s 01.10.2022, po vpisu v ZK in izvedeni primopredaji stanovanj, ki so bili kot kapital vloženi v JSS MONM. Predviden prihodek iz naslova najemnin v višini 48.000 EUR je ocenjeni letni prihodek iz naslova neprofitnih najemnin, ob predvidevanju, da je oddanih vseh 40 stanovanj. Dejansko je bilo ob primopredaji oddanih 29 stanovanj.

Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročila preteklega leta ali več preteklih let predvidevamo, da tukaj ni smiselna.

Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila, kot jih je predpisalo pristojno ministrstvo oziroma župan in ukrepe za izboljšanje učinkovitosti ter kvalitete poslovanja posrednega uporabnika.

Na podlagi opisa in spiska izvedenih aktivnosti in realiziranih nalog po sprejetem Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto v nadaljevanju, lahko s skromno gotovostjo trdimo, da glede na že navedena dejstva, bolj gospodarni in sploh učinkoviti ne bi mogli biti.

Vsebina aktivnosti zajema tudi opis **investicijskih vlaganj v letu 2022.**

Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je bil objavljen dne 10.6.2022 v Uradnem listu RS, št. 81/22. Z dnem 28.6.2022 je bil po sklepu župana imenovan v.d. direktorja. Sledile so aktivnosti za kar čimprejšnje ureditev vseh administrativno-upravnih postopkov za pričetek nemotenega delovanja JSS MONM.

Prva naslednja aktivnost je bila povezana z imenovanjem članov NS JSS MONM, kar je podlaga za vpis subjekta v sodni register. Člani NS JSS MONM so bili imenovani že na 29. seji Občinskega sveta MONM, dne 07.07.2022. Vloga za vpis sklada v sodni register je bila vložena 13.7.2022. Zaradi poletnega časa in številnih odsotnosti je bil z vrsto zapleti (tudi dopolnitvami) sklad vpisan v sodni register šele dne 9.8.2022. V vmesnem času so bili opravljeni številni spoznavni sestanki na Občinski upravi, na JSS MOL, na JSS RS, območni enoti CSD in z drugimi lokalnimi nosilci stanovanjske politike. Seznaniti se je bilo potrebno s številnimi občinskimi strateškimi dokumenti, študijami, strategijami in drugimi aktualnimi in povezanimi zadevami s tega področja. Vzporedno se je ob pripravi dokumentov za pričetek delovanja JSS MONM bilo potrebno seznaniti s področno zakonodajo. Izvesti primopredajo vseh stanovanj, ki so bila prenesena na sklad. Se aktivno vključiti v aktualno razmerje z družbo Zarja d.o.o. in biti proaktiven pri iskanju rešitev.

Dne 10.8.2022 je bil objavljen javni natečaj za direktorja JSS MONM. Postopek se je z imenovanjem za direktorja zaključil 06.10.2022.

Tekoče in kolikor je bilo mogoče ažurno se je po vpisu v sodni register pričelo z aktivnostmi za pravilno sposobnost JSS MONM (štampljka, pridobivanje domene in elektronskega naslova, registracija na Ajpes, pridobivanje bančnega podračuna (odprtje je bilo dne 25.8.), vključevanje v register proračunskih porabnikov, davčni register, Portal JN, Sigenca idr). Vsaka upravna aktivnost se izvede na podlagi vloge in izdane odločbe, kar terja svoj čas.

Veliko časa je bilo namenjeno pregledu stanovanj, ki so prazna in potrebna obnove z različnimi potencialnimi izvajalci, saj je bilo potrebno narediti popis vseh potrebnih del za obnovo in objaviti JN za izvedbo del (dokumentacija, popisi idr). JN je bilo, kot podrobneje že navedeno, uspešno izvedeno in zaključeno. Uspešno je bilo tudi zbiranje ponudb in izbira izvajalca za kuhinjske elemente in opremo.

Dne 8.9.2022 je bil narejen primopredajni zapisnik na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin iz MONM na JSS MONM, ki je bila podpisana dne 08.08.2022. ZK postopki so zahtevali svoj čas, zato je bila primopredaja izvedena kasneje. Na podlagi primopredajnega zapisnika je bilo določeno, da JSS MONM z dnem 01.10.2022 prevzame vse pravice in obveznosti iz naslova prenesenih nepremičnin.

Na sklad so bile tako tudi dejansko prenesene nepremičnine, določene v Odloku o ustanovitvi JSS MONM. Gre za 40 stanovanj, od katerih je bilo 30 zasedenih, 10 praznih. Do konca leta 2022 sta bila dodatno vrnjena še dva stanovanja, tako, da je bilo koncem leta 2022 praznih 12 stanovanj. Od tega so bila 3 stanovanja obnovljena pred primopredajo stanovanj, ostala stanovanja so bila potrebna delne ali popolne obnove. Kot že navedeno so tudi ta stanovanja, z izjemo enega stanovanja na Smrečnikovi ulici 8, bila v letu 2022 obnovljena. Stanovanje na Smrečnikovi 8 je v zelo slabem stanju in obnova le tega v letu 2022, predvsem iz časovnega vidika (in tudi finančnega), ne bi bila mogoča.

Zap. št.	Stanovanje	ID-stanovanja	Naslov (8000 Novo mesto)	ZK m2		Terasa/balkon /loža (m2)	Klet (m2)	Ostalo (m2)	Najemnik
1	Stanovanje	1484-728-1	Ulica Slavka Gruma 66	54,00	OD TEGA	3,20	2,50	5,00	prosto
2	Stanovanje	1456-640-2	Jerebova ulica 16	68,60			12,70		prosto
3	Stanovanje	1456-404-70	Mestne njive 10	53,50			3,20		zasedeno
4	Stanovanje	1455-977-18	Vavpotičeva ulica 5	85,00		5,60	19,50		prosto
5	Stanovanje	1455-977-15	Vavpotičeva ulica 5	87,80		5,60	22,20		prosto
6	Stanovanje	1455-977-14	Vavpotičeva ulica 5	79,60		5,60	12,80		prosto
7	Stanovanje	1455-989-2	Vavpotičeva ulica 3	102,60		5,60	37,00		zasedeno
8	Stanovanje	1455-988-25	Vavpotičeva ulica 1	92,70		5,60	24,80		zasedeno
9	Stanovanje	1455-988-24	Vavpotičeva ulica 1	76,30		5,60	10,80		prosto
10	Stanovanje	1455-988-23	Vavpotičeva ulica 1	103,70		5,60	21,40		zasedeno
11	Stanovanje	1483-1508-1	Smrečnikova ulica 8	97,30		7,30			prosto
12	Stanovanje	1483-8-7	Smrečnikova ulica 2	54,40		3,90	9,00		zasedeno
13	Stanovanje	1483-8-1	Smrečnikova ulica 2	117,00		7,40	18,40		zasedeno
14	Stanovanje	1483-471-5	Kandijska cesta 42	85,50		12,20	5,20		prosto
15	Stanovanje	1483-471-1	Kandijska cesta 42	85,40		12,20	5,20		prosto
16	Stanovanje	1483-461-1	Kandijska cesta 46	85,40		11,70	5,90		zasedeno
17	Stanovanje	1456-81-9	Kočevarjeva ulica 10b	42,70				8,10	prosto
18	Stanovanje	1456-81-5	Kočevarjeva ulica 10b	42,70		3,70	2,20		zasedeno
19	Stanovanje	1456-53-3	Kočevarjeva ulica 10a	63,40			2,60		zasedeno
20	Stanovanje	1456-53-18	Kočevarjeva ulica 10a	38,00			2,30		zasedeno
21	Stanovanje	1456-53-13	Kočevarjeva ulica 10a	61,80			2,20		zasedeno
22	Stanovanje	1456-53-11	Kočevarjeva ulica 10a	19,00			2,30		zasedeno
23	Stanovanje	1456-53-1	Kočevarjeva ulica 10a	36,60			1,90		zasedeno
24	Stanovanje	1456-53-4	Kočevarjeva ulica 10a	61,90			2,00		zasedeno
25	Stanovanje	1456-53-17	Kočevarjeva ulica 10a	38,20			1,90		zasedeno
26	Stanovanje	1456-53-5	Kočevarjeva ulica 10a	61,80			1,10		prosto
27	Stanovanje	1456-53-10	Kočevarjeva ulica 10a	19,80			2,30		zasedeno
28	Stanovanje	1456-53-19	Kočevarjeva ulica 10a	36,50			1,90		zasedeno
29	Stanovanje	1456-53-2	Kočevarjeva ulica 10a	61,00			1,90		zasedeno
30	Stanovanje	1456-53-8	Kočevarjeva ulica 10a	38,20			1,90		zasedeno
31	Stanovanje	1456-53-14	Kočevarjeva ulica 10a	61,80			2,60		zasedeno
32	Stanovanje	1456-53-9	Kočevarjeva ulica 10a	19,80			2,30		zasedeno
33	Stanovanje	1456-53-22	Kočevarjeva ulica 10a	36,60			2,20		zasedeno
34	Stanovanje	1456-53-16	Kočevarjeva ulica 10a	61,90			2,00		zasedeno
35	Stanovanje	1456-53-20	Kočevarjeva ulica 10a	19,80			2,00		zasedeno
36	Stanovanje	1456-53-12	Kočevarjeva ulica 10a	19,80			2,60		zasedeno
37	Stanovanje	1456-53-21	Kočevarjeva ulica 10a	62,20			2,60		zasedeno
38	Stanovanje	1456-53-15	Kočevarjeva ulica 10a	19,80			2,60		prosto
39	Stanovanje	1456-53-7	Kočevarjeva ulica 10a	38,00			2,60		zasedeno
40	Stanovanje	1456-53-6	Kočevarjeva ulica 10a	38,50			3,00		zasedeno

S prenosom stanovanj na JSS MONM so bili takoj po 01.10. 2022 seznanjeni vsi dobavitelji storitev, na skladu smo takoj pristopili k preračunu višin neprofitnih najemnin, v skladu s spremenjeno zakonodajo. Spremembe, ki vplivajo na neprofitno najemnino in jih uvaja novela SZ-1E so:

- o nova vrednost točke 3,21 EUR za določanje neprofitne najemnine, kar je za 22 % več kot pred uveljavitvijo novele (2,63 EUR);
- o upoštevanje položaja invalidov, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička, ki za normalno bivanje v stanovanju potrebujejo funkcionalne in druge prilagoditve, ki zahtevajo večjo površino. Pri določitvi vrednosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je

- invalid, trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8, kar zmanjša neprofitno najemnino za 20 %;
- obvezna uvedba lokacijskega faktorja od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor, ki vpliva na vrednost stanovanja, je določen na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, lahko znaša največ 30 % najemnine. Lokacijski faktorji so objavljeni tudi na spletni strani JSS MONM.

Nove nesubvencionirane neprofitne najemnine se glede na trenutne vrednosti stanovanj in sklenjene najemne pogodbe gibljejo od cca 50 eur/mesec za stanovanje velikosti 20m² do 226 eur/mesec za stanovanje velikosti 65m² neto površine. V povprečju je trenutna neprofitna najemnina v višini 2,28 EUR/m².

V vmesnem času je bilo skladno ZIN potrebno izpeljati postopek izbire računovodskega servisa, po istem postopku smo zbrali tudi najugodnejšega izdelovalca CGP, izdelovalca spletnih strani, dobavitelja osnovne računalniške opreme, operaterja TK, izvajalca ocene tveganja ter usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu za zaposlenega idr. Za vsak izbor je bilo potrebno poslati vsebinsko povpraševanje in izbrati najugodnejšega ponudnika. Veliko časa in dela je bilo vloženo v vsebinski del spletnih strani, oblikovanje in nastavitve je izvedel najugodnejši ponudnik.

V letu 2022 sklad ni uspel pridobiti svojih prostorov za delo. Z občinskimi strokovnimi službami smo se dogovorili za prostor, vendar se postopki v zvezi s pripravo prostora in opremljanjem v letu 2022 niso zaključili.

NS JSS MONM je na svoji 5. redni seji dne 26.10.2022 potrdil predlog Pravilnika o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest na JSS MONM in kadrovski načrt. Na podlagi navedenega smo dne 24.11.2022 že objavili razpise za zasedbo dveh prostih delovnih mest, in sicer za delovno mesto Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I v Službi za pravne in upravne naloge ter za delovno mesto Samostojni strokovni sodelavec VII/1 v Službi za splošne zadeve. S pomočjo občinskih strokovnih služb smo koncem leta pričeli izvajati razgovore s kandidatkami in kandidati.

Od sklenitve zadnjega neprofitnega najemnega razmerja med MONM in najemnikom je minilo minimalno 5 letno obdobje. Dne 21.10. smo na podlagi 90. člena SZ-1 pričeli s postopkom preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja in upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja vseh 30 najemnikov. Upravni postopki se zaradi obširnega preverjanja izpolnjevanja pogojev nadaljujejo v letu 2023.

Dne 19.11.2022 smo pričeli postopek izbire izvajalca programske opreme za implementacijo, uporabo in vzdrževanje informacijskega sistema za upravljanje z dokumenti v skladu z določili in zahtevami Zakona o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (Uradni list RS, št. 30/2006 in 51/2014; v nadaljevanju: ZVDAGA), Uredbe o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/2018 in 14/2020; v nadaljevanju: UUP), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006 – uradno prečiščeno besedilo, 105/2006 – ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013; v nadaljevanju: ZUP) in drugimi podzakonskimi akti, ki urejajo področje upravljanja in ravnanja z dokumentarnim in arhivskim gradivom. Sklenitev pogodbe planiramo v začetku leta 2023.

Poleg navedenih ključnih aktivnosti smo izvajali še vsakodnevne aktivnosti, ki so vključevale razne sestanke na temo stanovanjske politike v MONM. Komunicirali smo s strokovno javnostjo in mediji ter lokalnimi in drugimi institucijami (JSS RS, JSS MOL idr). Vsakodnevno smo bili na kontaktu z najemniki, na mesečni ravni

smo izdajali račune za najemnine in stroške ter izvajali obhode. Prav tako je skoraj na dnevni bazi potekala komunikacija s strokovnimi službami MONM, ki so nam nudile veliko strokovne pomoči. Sodelovali smo tudi pri številnih strokovnih temah s stanovanjskega področja (razpolagalna pravica, Stanovanjski program 2030 idr). Prisotni smo bili na sejah ustanoviteljice ter na sejah njenih delovnih teles, ko se je obravnavala stanovanjska problematika.

Pregled ključnih aktivnosti v času do 31.12.2022

26.5.2022	Ustanovitev JSS MONM na 28. redni seji Občinskega sveta MONM dne 26.5.2022;
10.6.2022	Odlok o ustanovitvi JSS MONM objavljen v Ur.l.RS, št. 81/22;
28.6.2022	Sklep o imenovanju v.d. direktorja;
7.7.2022	Imenovanje članov NS na 29. seji Občinskega sveta dne 07.07.2022;
4.8.2022	Štampiljka JSS MONM
8.8.2022	Pogodba o prenosu nepremičnina na sklad (notarsko overjeno 9.9.2022)
9.8.2022	Vpis v sodni register
10.8.2022	Javni natečaj za direktorja JSS MONM
19.8.2022	Spletni naslov: info@jss-monm.si
23.8.2022	Vključitev v register proračunskih uporabnikov (Sigenca)
25.8.2022	Odpiranje podračuna
02.09.2022	Sprejeti na NS sklada Splošni pogoji poslovanja JSS MONM
8.9.2022	Primopredajni zapisnik na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin na JSS MONM z dne 8.8.2022
20.9.2022	Sklep o vpisu lastninske pravice
28.9.2022	Prijava za vpis v davčni register
01.10.2022	Prevzem pravic in obveznosti iz naslova stvarnega premoženja
04.10.2022	Odločba FURS o vpisu v davčni register
06.10.2022	Imenovanje za direktorja JSS MONM
06.10.2022	Objava JN na portalu za obnovo stanovanj
21.10.2022	Pričetek preverjanja izpolnjevanja pogojev do bivanja v stanovanjih z neprofitno najemnino
26.10.2022	Na NS JSS MONM sprejet Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM
19.11.2022	Postopek izbire izvajalca programske opreme
24.11.2022	Razpisi za zasedbo dveh prostih delovnih mest
30.11.2022	Prevzem obnovljenih in z osnovno opremo opremljenih stanovanj

Na podlagi zgoraj opisanih pomembnih dejstev (na skladu v letu 2022 delal samo direktor sklada, ki je bil uradno zaposlen šele s prvim decembrom, sklad je v letu 2022 posloval brez poslovnih prostorov in druge operative opreme idr) smo mnenja, da je sklad v letu 2022 posloval optimalno.

V letu 2023, ki ga lahko dejansko jemljemo kot PRVO LETO POSLOVANJA, bo sklad izvajal aktivnosti skladno Poslovnemu in finančnemu načrtu za leto 2023, ki ga bo predložil nadzornemu organu ter ustanovitelju.

Kadrovska in investicijska politika v 2023

Dejstvo je, da v letu 2022 praktično ni bilo porabljenih sredstev za zagon JSS MONM. Vsa planirana sredstva so bila porabljena predvsem za obnovo in opremo prenovljenih stanovanj. Zato v letu 2023 planiramo, da bodo sredstva za stroške 3 zaposlenih ter druge stroške v povezavi z zaposlenimi ter delom JSS MONM, konkretno za (8.čl. Odloka):

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih,
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev

v celoti transferna s strani občinskega proračuna.

Stroške v povezavi z investicijskim vzdrževanjem, prenovami in izboljšavami stanovanj, obnovo objektov ter nakup, pripravo na gradnjo ter samo izgradnjo nepremičnin, pa sklad planira pokriti iz prihodkov od najemnin ter morebitnim zadolževanjem.

V letu 2023 na skladu nimamo namena dodatno zaposlovati (poleg zaposlitev katerih postopki so v teku). Tudi iz razloga, da vidimo kakšna se bo srednjeročna stanovanjska politika postavila na ravni države in tudi na lokalni ravni (stanovanjski program 2030) in posledično kakšen obseg dela bo, poleg že definirane in znanega, še pristalo na JSS MONM. Razmerje med prihodki sklada, aktivnostmi in delom sklada, potrebnim številom zaposlenih in s tem povezanih stroškov, bo zagotovo pokazalo že omenjeno prvo leto poslovanja.

Temeljni cilj v prihodnje bo zagotavljanje čim večjega števila javnih najemnih stanovanj. Potreba po javnih najemnih stanovanjih se in se bo z leti povečevala in s tem narašča tudi odgovornost javnega stanovanjskega sklada za zagotavljanje funkcionalno primernih stanovanj za različne ciljne skupine.

Poleg aktivnosti določenih v Odloku o ustanovitvi sklada, bodo konkretne usmeritve sklada v letu 2023 usmerjene v čimprejšnje konstituiranje samega javnega stanovanjskega sklada (ureditev pisarne in računalniško-tehnične podpore, urediti povezave do baz podatkov drugih institucij, zaposlitev dveh oseb idr), v analizo trenutnega stanja na stanovanjskem področju v Mestni občini Novo mesto, preverjanju obstoječih najemnikov v neprofitnih stanovanjih ter skleniti nove najemne pogodbe, v nadaljevanju obnove obstoječega stanovanjskega fonda, postavitvi enotnih in transparentnih pravil dodeljevanja javnih najemnih stanovanj v prihodnje, dodeljevanje prostih stanovanj upravičencem na razpisih, določitev stroškovne oz. tržne najemnine za javna najemna stanovanja, izvajanje upravnih postopkov, zaračunavanju najemnin, aktivno sodelovati z lokalnimi in državnimi institucijami pri kreiranju javne najemne stanovanjske politike na ravni države in v mestni občini Novo mesto idr. Pri izvajanju aktivnosti nameravamo aktivno sodelovati z občinskimi strokovnimi službami ter kolikor toliko bo mogoče redno poročati o svojem delovanju ustanoviteljici ter nje predstavnikom.

RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022

PREDSTAVITEV OSNOVNIH RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Zakonske in podzakonske pravne podlage na katerih temelji poročilo:

1. Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US)
2. Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)
3. Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11, 86/16, 80/19 in 153/21)
4. Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18);
5. Slovenski računovodski standardi, Uradni list RS, št. 118/05, 119/08 in 1/10, popr. 90/10, 64/12, 94/14 in 2/15;
6. Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21 in 158/22)
7. Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15)
8. Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10)
9. Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07, 68/09 in 137/21)
10. Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov (Uradni list RS, št. 86/16 in 76/17).
11. Pravilnik dejavnosti o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev;
12. 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;

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

PODATKI O USPEŠNOSTI POSLOVANJA – IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV ZA OBDOBJE OD 1.1. DO 31.12.2022

I. PRIHODKI

V JAVNEM STANOVANJSKEM SKLADU MESTNE OBČINE NOVO MESTO (v nadaljevanju: JSS MONM) je bilo v letu 2022 realiziranih za 197.554 EUR prihodkov.

Tabela: Pregled prihodkov

Postavka/leto	2022
Mestna občina Novo mesto*:	184.191
Prihodki od najemnin in prefakturirani stroški:	13.334
Drugi prihodki – odškodnine, DDV por.odb. deleža	0
Finančni prihodki:	29
SKUPAJ:	197.554

Za leto 2022 so bile oblikovane pasivne časovne razmejitve za izredne nenačrtovane stroške v zvezi z vzdrževanjem objektov (intervencijska popravila) v višini 17.023 EUR.

II. STROŠKI IN ODHODKI

Pri opravljanju dejavnosti so nastali naslednji stroški in odhodki:

Postavka/leto	2022
Stroški materiala	177
Stroški storitev	26.111
Stroški dela	3.562
Prevrednotovalni poslovni odhodki*	150.701

Finančni odhodki	0
SKUPAJ:	180.531

* Prevrednotovalni poslovni odhodki: obnova stanovanja, kuhinska oprema v stanovanjih

Amortizacija:

- Amortizacija o.s. v upravljanju: 65.227 EUR

V izkazu prihodkov in odhodkov se ne izkazuje, ker se poračunava iz postavke sredstev v upravljanju.

Za leto 2022 znaša davek od dohodkov pravnih oseb 2 EUR.

Presežek prihodkov nad odhodki znaša 17.023 EUR, za ta znesek je JSS MONM oblikoval časovne razmejitve za kritje izrednih nenačrtovane stroškov v zvezi z vzdrževanjem objektov (intervencije idr).

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV (po načelu denarnega toka) ZA OBDOBJE OD 1.1. DO 31.12.2022

Prihodki (PREJEMKI):

Postavka/leto	2022
Mestna občina Novo mesto:	179.932
Prihodki od najemnin in prefakt.stroš.:	5.436
Finančni prihodki in drugi prihodki:	29
SKUPAJ:	185.397

Odhodki (IZDATKI):

Postavka/leto	2022
Plače: {BRUTO II. + nadomestila}	0
Izdatki za blago in storitve:	9.402
Investicijski odhodki:	140.064
Plačila obresti:	0
SKUPAJ:	149.466

Presežek prihodkov po načelu denarnega toka je v letu 2022 znašal 35.931 EUR.

Izračun denarnega toka po fiskalnem pravilu za leto 2022 je pozitiven, ker je bil po denarnem toku realiziran presežek prihodkov nad odhodki.

PODATKI O STANJU VIROV IN SREDSTEV – BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2022

SREDSTVA:

1. Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti:

Postavka/leto	2022
Dolgoročna sredstva v upravljanju:	4.263.568
SKUPAJ:	4.263.568

2. Kratkoročna sredstva:

Postavka/leto	2022
Denarna sredstva v blagajni:	0
Dobroimetje pri UJP:	35.907
Kratkoročne terjatve do kupcev:	8.225
Kratkoročne terjatve do upor. EKN:	4.259
Aktivne časovne razmejitve:	6.261
SKUPAJ:	54.652

AKTIVA SKUPAJ: 4.318.220 EUR

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV:

1. Kratkoročne obveznosti:

Postavka/leto	2022
Obveznosti do zaposlenih (plače in nadomestila za december/22):	2.910
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev:	34.392
Druge kratkoročne obveznosti:	327
Pasivne časovne razmejitve:	17.023
SKUPAJ:	54.652

2. Lastni viri in dolgoročne obveznosti:

Postavka/Leto	2022
Obveznost za sredstva v upravljanju:	4.263.568
SKUPAJ:	4.263.568

PASIVA SKUPAJ: 4.318.220 EUR

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 2022 JSS MONM ni imel tržnih prihodkov.

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

V letu 2022 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 oz. 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 2022 smo imeli vlaganja v opremo in investicijsko vzdrževanje, vir sredstev je ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto, ki je v letu 2022 vložila v JSS MONM tudi 100 % osnovni vložek.

- 8. Naložbe prostih denarnih sredstev**

Prostih denarnih sredstev v letu 2022 ni bilo plasiranih.

9. Razlogi za pomembnejše spremembe stalnih sredstev

V letu 2022 je bil JSS MONM ustanovljen – vsa sredstva so vložek ustanoviteljice Mestne občine Novo mesto.

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.

Pojasnilo v zvezi z 8. členom Zakona o preglednosti finančnih odnosov in ločenem evidentiranju različnih dejavnosti (Uradni list RS št. 33/2011)

JSS MONM v letu 2022 ni imel tržnih prihodkov.

Priloge:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2022.
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov (po načelu denarnega toka) od 1.1. do 31.12.2022.
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb uporabnikov od 1.1. do 31.12.2022.
- Izkaz računa financiranja od 1.1. do 31.12.2022.
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 1.1. do 31.12.2022.
- Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil.
- Potrdilo o oddaji podatkov iz letnega poročila.
- Ocena delovanja sistema notranjega finančnega nadzora posrednega uporabnika.
- Potrdilo o oddaji izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ.
- Obračun davka od dohodkov pravnih oseb.
- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o sprejetju letnega poročila za leto 2022.
- Potrdilo o oddaji letnega poročila v .pdf obliki na AJPES.

ZAKLJUČEK LETNEGA POROČILA

Letno poročilo je bilo obravnavano na ____ . seji Nadzornega sveta JSS MONM , dne: ____ . februarja 2023, v Novem mestu.