



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
T: 07 39 39 244  
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 014-0003/2023-4 (400)  
Datum: 18. 1. 2023

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** **SPREJEM POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2023**
- Pravna podlaga:** **Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22)**
- Pripravljaivec gradiva:** **Urad za splošne zadeve in finance**
- Izdelovalec gradiva:** **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto**
- Poročevalec:** **Mag. Bojan Rajer, direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto**
- Predlog sklepa:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Poslovno finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023.**

mag. Gregor Macedoni, l.r.  
župan

**PRILOGI:**

1. obrazložitev,
2. Poslovno finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

**Direktorica**

Seidlova cesta I  
8000 Novo mesto  
T: 07 39 39 202  
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 014-0003/2023-3 (400)

Datum: 18. 1. 2023

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV SPREJEMA POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO  
ZA LETO 2023**

### **1. UVOD**

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (JSS MONM) je bil ustanovljen junija 2022 na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022; v nadaljevanju: Odlok) z namenom postati osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto. S svojim delovanjem ima cilj zagovarjati javni interes ter enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v njegovi lasti. Javni stanovanjski sklad razpolaga s premoženjem, ki ga zagotovi ustanoviteljica (namensko premoženje), lahko pa tudi s premoženjem iz drugih virov. Na podlagi sprejetega Odloka Mestna občina Novo mesto, kot ustanoviteljica, zagotavlja sredstva za poslovanje in delo JSS MONM.

Odlok v svoji vsebini opredeljuje Poslovno politiko in Poslovni finančni načrt kot dokument, katerega obveznost je pripraviti ga s strani direktorja JSS MONM in ga posredovati NS v mnenje in ustanoviteljici v sprejem. Priloženi dokument vsebuje vse elemente, ki omogočajo JSS MONM nemoteno delovati v letu 2023.

Poslovni del Poročila v prvem delu opredeljuje poslanstvo, vizijo in cilje ter ukrepe za doseganje ciljev, katerim bo JSS MONM v letu 2023 sledil. V drugem delu Poročila so opisani konkretnije aktivnosti v letu 2023.

Finančni del Poročila opredeljuje prihodke in odhodke v letu 2023. Glavnina prihodkov v letošnjem letu je vezana na transferne prihodke s strani ustanoviteljice, skladno Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo za leto 2023, v višini cca 170.000 EUR ter od neprofitnih najemnin v višini cca 55.000,00 EUR.

Priloga poslovno finančnega načrta je tudi Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem in Kadrovski načrt za letošnje leto.

Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se osredotoča predvsem na stvarno premoženje, ki je bilo v obliki 40 stanovanj vloženo s strani ustanoviteljice. Ob pripravi dokumenta se v letu 2023 ne predvideva ne nakupov kot tudi ne prodaj.

Kadrovski načrt za letošnje leto opredeljuje 3 delovna mesta, kar je skladno gradivu strokovnih služb MONM ob ustanovitvi JSS MONM in v okviru planiranih finančnih sredstev za ta namen.

**Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada MONM je na 6. redni seji dne 18. 1. 2023 k predlaganemu poslovno finančnemu načrtu skladno z četrto alineo 13. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MONM (Uradni list RS, št. 81/2022) podal pozitivno mnenje.**

## **2. PREDLOG ZA ODLOČANJE**

Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Poslovno finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023.

Pripravili:

mag. Bojan Rajer, l.r.  
direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto

Vanja Lakner, l.r.  
vodja Urada za splošne zadeve in finance

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

# POSLOVNO-FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2023

## 1. Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (JSS MONM)

Temeljne cilje stanovanjske politike (neposredno) na ravni države (in posredno ravni lokalne skupnosti) opredeljuje ReNSP 15-25<sup>1</sup>. Poleg temeljnih načel, ki so zapisana v ReNSP 15-25, so temeljne usmeritve stanovanjske politike lokalne skupnosti predpisane preko pristojnosti le te na stanovanjskem področju.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017, 59/2019, 189/20 in 90/21 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, ki je stopil v veljavo dne 25.6.2022.

JSS MONM se je ustanovil z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Javni sklad bo, v sodelovanju z oddelki in službami MONM, osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto (v nadaljevanju: MONM). Na podlagi stanovanjskega programa MONM izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM.

Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno upravljanje z nepremičnim premoženjem v lasti sklada. Javni sklad upravlja nepremičnine tudi tako, da z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnine zmanjšuje njih tekoče stroške in povečuje njihovo vrednost.

Na področju stanovanjske oskrbe bo JSS MONM zagotavljal meščanom v različnih življenjskih obdobjih pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih, neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v MONM. Preko aktivne zemljiške politike, ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja in ustreznega komunalnega opremljanja zemljišč bo MONM ustvarjala pogoje in spodbujala gradnjo tako zasebnih kot javnih stanovanj, v sodelovanju z MONM pa strmela tudi k izboljšanju kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Z umeščanjem stanovanjske gradnje na zemljišča v lasti MONM, bo JSS MONM skrbel za zagotavljanje primernih zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih enot, namenjenih javni najemni stanovanjski oskrbi, kar je primarni cilj JSS MONM.

---

<sup>1</sup> Cilji stanovanjske politike so opredeljeni v točki 3 ReNSP 15-25 in so: (1) uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot, (2) lažja dostopnost do stanovanj, (3) kakovostna in funkcionalna stanovanja, (4) večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

Z odlokom se je javnemu skladu podelilo javno pooblastilo za vodenje postopkov in odločanje v posamičnih upravnih zadevah dodeljevanja stanovanj in v zvezi s tem povezanih postopkov iz izvirne pristojnosti ustanoviteljice - MONM.

JSS MONM bo v skladu s sprejetim odlokom opravljal naslednje storitve:

- gospodaril s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavljanje sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodaril in razpolagal z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddajal stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določal in spremljal višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- dajal dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investiral v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradil stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posloval z nepremičninami;
- vodil enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravljal upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravljal druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

JSS MONM bo poleg navedenih storitev opravljal tudi druge storitve izhajajoče kot obveznosti MONM iz planiranega Stanovanjskega programa MONM do leta 2030.

JSS MONM ob ustanovitvi razpolaga s premoženjem, ki ga je kot namensko premoženje v obliki nepremičnin zagotovila ustanoviteljica MONM, in sicer v vrednosti 4.324.478,32 EUR.

## **1.2 Poslanstvo**

Osnovno poslanstvo JSS MONM se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev in v izboljševanju kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Ob tem JSS MONM posebno pozornost namenja zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za mlade generacije (mlade in mlade družine), starejše, invalide in najbolj ogrožene oz. ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja bivalnih enot.

Že navedene temeljne cilje stanovanjske politike na državni ravni, bo MONM – vsebinsko prilagojeno specifični potreb in značilnosti občine – privzela v stanovanjski program MONM do 2030. Izhajajoč iz omenjenih temeljnih ciljev JSS MONM izvaja (srednjeročno zastavljeno) poslovno politiko, operativno uresničuje vsakokratno veljavni stanovanjski program MONM ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM.

## **1.3 Vizija**

Vizija razvoja JSS MONM je usmerjena v iskanje:

- finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni,
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev,
- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kakovosti bivanja najemnikov,
- ustreznih tehnoloških rešitev, ki bodo nudile enostavnejši način vzdrževanja stanovanj.

Na podlagi navedena ima novoustanovljeni sklad vizijo postati uspešna in prepoznavna institucija na stanovanjskem področju, ne samo v lokalnem, temveč tudi v regionalnem okolju,

na ravni države pa v najkrajšem času doseči raven javnih stanovanjskih skladov drugih mestnih občin.

#### 1.4 Cilji

Učinkovita stanovanjska politika na lokalni ravni je odvisna (tudi) od učinkovite stanovanjske politike na državni ravni – in obratno. Brez učinkovitih stanovanjskih politik na lokalni ravni in njihovega dejanskega uresničevanja, tudi ne more biti učinkovitih rezultatov na tem področju na ravni države. Predpogoj za dobre dosežke na stanovanjskem področju (v najširšem smislu) je torej usklajenost ciljev in aktivnosti države in lokalnih skupnosti, s temeljnim namenom, da se ustvari možnosti in pogoje, da si državljani / občani v različnih življenjskih obdobjih – glede na njihove potrebe in možnosti – priskrbijo primerno stanovanje.

Stanovanjska politika na lokalni ravni posega na različna področja delovanja lokalne skupnosti. Z učinkovito stanovanjsko politiko torej vplivamo tudi na uresničevanje ciljev na drugih področjih, ki si jih je lokalna skupnost zastavila v različnih (prostorskih, razvojnih, socialnih, okoljskih ...) programskih dokumentih. Za izvajanje stanovanjske politike na območju občine je MONM ustanovila JSS MONM kot osrednjo institucijo (ne pa edino) za izvajanje stanovanjske politike v MONM.

Pri izvajanju stanovanjske politike MONM, katere glavni namen je ureditev razmerij na stanovanjskem področju in zagotavljanje kakovostnega bivanja občanov, JSS MONM ni osamljen subjekt, saj medsebojna povezanost različnih politik na lokalni ravni in njihovega uresničevanja terja sodelovanje različnih organizacijskih enot mestne uprave MONM ter javnih podjetij in zavodov MONM. Dejstvo je, da Novo mesto ne bo tako uspešno pri svoji preobrazbi in razvoju, če bi uresničevanje različnih politik potekalo brez učinkovite stanovanjske politike oziroma če bi uresničevanje stanovanjske politike potekalo brez učinkovitega uresničevanja ostalih politik. Največji pozitivni učinki za Novo mesto samo in s tem za njegove občane so možni samo z jasno vizijo, motivirano ekipo, strokovnim delom in aktivnim sodelovanjem.

Zagotovitev uravnotežene ponudbe primernih stanovanj v temelju (idealistično) predstavlja vzpostavitev stanja ko je – glede na dejanske potrebe in zmožnosti prebivalstva – na voljo dovolj primernih (javnih in zasebnih) najemnih in lastniških stanovanj, ki niso namenjena oddaji v najem, ampak reševanju stanovanjskega vprašanja lastnika. MONM z vodenjem aktivne zemljiške politike, ustreznim prostorskim načrtovanjem in načrtovanjem in izvajanjem komunalne opreme zemljišč ter energetske, prometne in druge javne infrastrukture vzpostavlja pogoje za razvoj zasebnih in javnih investicij za zagotavljanje (zlasti dodatnih novih) stanovanj. V skladu z dolgoročnim ciljem povečanja javnega najemnega fonda je vseskozi pomemben poudarek (1) na zagotavljanju zadostnega števila zazidljivih zemljišč, (2) na določitvi ustreznih prostorskih pogojev za gradnjo in (3) na zagotavljanju primerne komunalne opremljenosti zemljišč, na katerih je načrtovana gradnja javnih najemnih stanovanj. Zaradi zagotavljanja ustrezne razporejenosti zazidljivih zemljišč in z namenom urbane in socialne prenove določenih mestnih območij, je bila posebna pozornost usmerjena v aktivacijo degradiranih urbanih območij.

V nadaljevanju so navedeni konkretni predlogi aktivnosti, s katerimi se lažje uresničuje cilj dostopnosti do stanovanj (oz. stanovanjskih enot), katerega bistvo (v prvi vrsti z vidika JSS MONM) je zagotavljati čim večje število funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot različnim skupinam občanom (upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj, mladi, starejši, osebe z oviranostmi, prosilci za dodelitev začasnih bivalnih enot, ranljive skupine, katerih nastanitve se rešujejo preko nevladnih in vladnih organizacij). Dostopnost do stanovanja je – kot je že bilo izpostavljeno in tudi nekajkrat še bo v nadaljevanju – v neposredni povezavi z razkorakom med ponudbo in povpraševanjem po (lastniških in najemnih) stanovanjih. Žal se v situaciji visokih prodajnih cen stanovanj na trgu, visokih tržnih najemnin in velikem presežku povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjih nad njihovo ponudbo, zavedamo, da situacija na področju stanovanjske problematike ni rožnata. Rešitev se na načelni ravni sicer zdi relativno preprosta (zagotoviti je potrebno zadostno število

cenovno dostopnih stanovanj), vendar pa za tiste, ki se dnevno srečujejo s to problematiko in njenim reševanjem, predstavlja izredno velik (včasih celo nemogoč) izziv. Predlagamo, da so določene aktivnosti MONM in JSS MONM usmerjene tudi v zagotavljanje lažje dostopnosti do »lastnih« stanovanj oziroma v izboljšanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih.

Pri načrtovanju in izvajanju novogradenj in pri skrbi za obstoječ stanovanjski fond, se zasleduje cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih stanovanjskih enot. V najširšem možnem kontekstu je cilj slediti načelu univerzalne dostopnosti in načelo vseživljenjske uporabe bivalnega prostora. S tem na eni strani zagotavlja oddajo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot vsem kategorijam upravičencev (upoštevajoč njihove potrebe), na drugi strani pa tistim najemnikom, ki nimajo (oziroma ne bodo imeli) potrebe oziroma želje po zamenjavi najetih stanovanjskih enot omogoča dolgoročen in varen najem (iste stanovanjske enote). Tako novogradnje, kot prenove bodo usmerjene k doseganju čim večje energetske učinkovitosti stanovanjskih enot (in samih stavb), s čimer pomembno vplivamo na varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanjskih enot. Z namenom zagotavljanja širše urbane in socialne prenove mesta in s tem zagotavljanja kakovostnejšega bivanja v mestu v prihodnje, se nadaljuje razvoj določenih projektov v (trenutno) degradiranih urbanih območjih. V ta območja usmerjeno tudi prostorsko načrtovanje MONM.

Dejstvo je, da se bivanjske potrebe posameznikov in družin skozi čas (življenjska obdobja) spreminjajo (osamosvajanje od staršev, poklicne poti, ustvarjanje družine, staranje, spremembe v zdravstvenem stanju, delo na domu...). JSS MONM si bo prizadeval, da bo s ponudbo ustreznih stanovanjskih enot sledil tem potrebam in s tem dosegel tudi bolj racionalno razporeditev posameznikov in družin po obstoječem stanovanjskem fondu.

Sledenje tem potrebam se namerava dosegati z aktivnostmi, s katerimi se ustvarjajo pogoji za večjo stanovanjsko mobilnost občanov. Največ pozornosti v zvezi s tem bo JSS MONM namenil prihodnjim in obstoječim najemnikom, deloma pa z različnimi ukrepi posegal tudi na področje »lastniških« stanovanj. Pri uresničevanju tega cilja bo potrebna povezanost stanovanjske politike z drugimi politikami (socialna, gospodarska, prostorska,...).

Z načrtovanjem in zagotavljanjem ustrezno velikih in racionalno zasnovanih stanovanjskih enot se bo sklad približal:

1. potrebam obstoječih najemnikov, ki jim bo odobrena zamenjava (neustrezne) stanovanjske enote za ustrežnejšo stanovanjsko enoto (znotraj lastnega neprofitnega najemnega fonda), in
2. na razpisih uspelim upravičencem, ki jim bo stanovanjska enota dodeljena v prihodnje. Slednjim bo omogočeno, da (pred dodelitvijo stanovanjske enote) navedejo konkretnjša območja MONM, na katerih bi želeli pridobiti najemno stanovanje. Z navedenim pristopom se omogoča, da upravičenci po sklenitvi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje ohranijo bivanje v okolju, v katerem prebivajo oziroma jim omogočamo, da si bodo bivanje uredili v območju, za katerega smatrajo, da bo za njihovo življenje ugodnejše.

V poskusu doseganja tudi drugih ciljnih skupin občanov se bo, z namenom večanja stanovanjske mobilnosti, (med drugim) objavil javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva, in javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente. Postaviti nameravamo temelje za projekt sobivanja starejših.

Dolgoročni in srednjeročni cilji JSS MONM so:

- ohranjati namensko premoženje JSS MONM,
- obvladovati stroške delovanja JSS MONM,
- izboljševati in posodabljati 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 Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: SSRS) kot morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

#### **1.4.1 Ukrepi za doseganje ciljev**

##### **1.4.1.1 Splošno**

Uresničevanje primarnega cilja delovanja JSS MONM – zagotovitev zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot – bo v splošnem najbolj odvisno od obsega finančnih sredstev, ki se jih lahko sklad nameni za povečevanje fonda lastnih najemnih stanovanjskih enot.

V letu 2021 je bilo z novelo Stanovanjskega zakona dvignjena vrednost točke za izračun neprofitne najemnine in uvedba t.i. lokacijskega faktorja, kar bo povečalo dohodke iz neprofitnih najemnin. Drugi ukrep države, ki je bil uveljavljen z isto novelo Stanovanjskega zakona in bo tudi pomembno vplival na uspešnejše doseganje prej omenjenega primarnega cilja, je možnost višjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov. Slednje javnim stanovanjskim skladom omogoča pridobitev večje količine dolžniškega kapitala, ki trenutno predstavlja sorazmerno ugoden način financiranja investicijskih projektov.

Uspešnost poslovanja JSS MONM bo zagotovo odvisna tudi od zagotavljanjem sredstev za delovanje JSS MONM (plače zaposlenih, materialni stroški, poslovni prostori, oprema, informatizacija) in s povečevanjem namenskega premoženja JSS MONM (v obliki stvarnih in denarnih vložkov) s strani ustanoviteljice. Brez take »materialne« podpore ustanoviteljice (poleg siceršnje programske in vsebinske podpore sami stanovanjski politiki JSS MONM) ne bo, bo realizacija ciljev na stanovanjskem področju občutno slabša, poslovanje JSS MONM pa zagotovo občutno bolj negotovo.

Zagotavljanje zadostnega števila lastnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot je neposredno odvisno tudi od investicijskih projektov, ki jih bo izvajal oziroma razvijal JSS MONM. Obseg lastnih sredstev in sredstev, prejetih od MONM, nameravamo povečevati z zadolževanjem (pri Javnemu stanovanjskem skladu Republike Slovenije in drugih bankah), s sredstvi iz EU ( npr. Načrt za okrevanje) ter državnega proračuna.

##### **1.4.1.2 Trajnostni razvoj**

Strategija trajnostnega razvoja obsega veliko število razvojnih področij, temelji pa na treh temeljnih stebrih: (1) gospodarski razvoj, (2) socialni razvoj in (3) varstvo okolja. JSS MONM namerava v okviru trajnostnega razvoja z zagotavljanjem novih neprofitnih stanovanjskih enot, prenovo lastnih stanovanj in stavb, urbano regeneracijo starejše sošeske, izboljševanjem dostopnosti, ustvarjanjem možnosti za trajnostne oblike bivanja, spodbujanjem trajnostne (in s tem alternativne) mobilnosti, skrbjo za energetska učinkovitost, skrbjo za kakovostno stanovanjsko okolje, skrbjo za ogrožene skupine prebivalstva in druge družbene skupine, skupaj z aktivnostmi drugih oddelkov oziroma služb MONM, javnih podjetij oziroma zavodov in ostalih deležnikov, skrbeti za vsesplošno dvigovanje kvalitete bivanja na območju MONM. Nekaj planiranih aktivnosti: umeščanje električnih polnilnic, politika dodatnih parkirnih mest na območjih, kjer je to potrebno, parkirna mesta za namene car-sharinga, skupnostni prostori za druženje in preživljanje prostega časa, zagotavljanje prostorov za sobivanje starejših ipd.

##### **1.4.1.3 Konkretni ukrepi za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev**



## Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina

Z ReNSP15-25 je bila v državi sprejeta podlaga za vzpostavitev nove najemninske politike, kar je bilo uveljavljeno s sprejetjem SZ-1E v letu 2021. Z namenom ublažitve primanjkljaja javnih najemnih stanovanj oz. povečanja dostopnosti do le-teh in občutno podcenjene višine neprofitne najemnine so bile uveljavljene nujne spremembe najemninske politike s skrbjo za najranljivejše skupine, ki že prej niso mogle plačevati celotne neprofitne najemnine in so bile zaradi tega deležne subvencije najemnine. Spremembe, ki vplivajo na neprofitno najemnino in jih uvaja novela SZ-1E so:

- a) nova vrednost točke 3,50 EUR za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot pred uveljavitvijo novele (2,63 EUR);
- b) letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, ki se bo prvič uveljavilo s 1. aprilom 2024;
- c) 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 stanovajska površina pomnoži s količnikom 0,8, kar zmanjša neprofitno najemnino za 20 %;
- d) 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. JSS MONM bo poskrbel, da bodo za stavbe na območju MONM podatki o lokacijskih faktorjih dostopni tudi na spletni strani JSS MONM.

Politika povečevanja neprofitne najemnine je vodila v ustrezne prilagoditve sistema subvencioniranja najemnin, da se položaj najranljivejših najemnikov ne bo poslabšal. S SZ-1E so se na tem področju uveljavile naslednje spremembe:

- a) zvišanje najvišjega deleža subvencije iz 80% na 85 % za subvencije neprofitnega ali tržnega stanovanja;
- b) dvig cenzusa subvencije neprofitne najemnine za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka pri posameznikih, ki v stanovanju bivajo sami, ker jim po plačilu stroškov stanovanj ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka;
- c) Po uveljavitvi lokacijskega faktorja, se subvencija obračunava od najemnine z upoštevanjem lokacijskega faktorja.
- d) Usklajevanja subvencije neprofitne najemnine in izdaje obvestila o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine so zadolžene enote Centra za socialno delo (v nadaljevanju: CSD), kar lahko izvedejo avtomatsko (brez izdaje nove odločbe).

Usklajevanje subvencij, v kolikor še ni bila izvedena, je ena prioritetnih nalog JSS MONM. Pri tem bo JSS MONM iskal rešitev za sistemsko izmenjavo potrebnih podatkov za izračun najemnine, ki je podlaga za izračun subvencije na CSD-ju.

Za zagotovitev enakopravnjšega položaja najemnikom tržnih stanovanj, ki izpolnjujejo pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se je spremenila tudi priznana neprofitna najemnina iz 3 na 4 EUR za m<sup>2</sup> stanovajske površine, ki bo uveljavljena postopno, in sicer:

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke na 3,33 EUR/ m<sup>2</sup>,
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,67 EUR/ m<sup>2</sup> in
- od 1. aprila 2023 naprej na 4,00 EUR/ m<sup>2</sup>.

Tudi vrednost priznane neprofitne najemnine so bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Ta uskladitev se bo prvič uveljavila s 1. aprilom 2024.

## Povečanje možnosti zadolževanja

Zadolževanje skladov urejata Zakon o javnih skladih (v nadaljevanju: ZJS-1) in SZ-1. Novela SZ-1E uveljavlja rešitev, ki občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja (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.

## Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

V okviru razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem namerava JSS MONM izvajati naslednje aktivnosti:

1. Prodajo tistih nepremičnin, za katere bo sprejeta odločitev, da jih ni racionalno obdržati v lasti oziroma se jih proda iz razloga, ker po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oz. za potrebe JSS MONM.
2. Pridobivanje zemljišč, ki jih bo JSS MONM potreboval za uresničevanje lastnih investicijskih projektov stanovanjske gradnje.
3. Sklepanje služnostnih pogodb in pogodb o ustanovitvi stavbne pravice za potrebe uporabe nepremičnin, ki jih (ne)posredno JSS MONM potrebuje oziroma jih bo potreboval pri gradnji neprofitnih stanovanj ali uporabi obstoječega stanovanjskega fonda.
4. Oddajo ali prodajo neodanih presežnih parkirnih prostorov in tudi tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom stanovanjskih enot JSS MONM, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov.

## Upravljanje z najemnimi razmerji

JSS MONM bo nadaljeval prakso MONM z vodenjem aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij in vzporedno tekoče skrbel za izterjavo dolžnikov - najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Ena prvih in poglavitnih nalog novoustanovljenega JSS MONM bo tudi preverjanje izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino.

Podatke iz uradnih evidenc v navedenih postopkih preverjanja bo sklad pridobival od upravljavcev zbirk podatkov z računalniškimi vpogledi v podatkovne baze, z zaprosili po elektronski pošti in tudi s pisnimi vlogami, brez posebnosti in ažurno. Z namenom odprave administrativnih ovir pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc bo sklad aktivno sodeloval v delovni skupini v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in si prizadeval, da bi se vzpostavil enoten sistem pridobivanja podatkov preko CSD in Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ), ki ga je država že vzpostavila za pridobivanje podatkov o premoženju in dohodkih po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS)<sup>2</sup>.

V noveli SZ-1E so uvedeni skrajšani odpovedni roki s strani najemnika in lastnika stanovanja ter rok za izselitev stanovanja, ki ga v razponu določi sodišče. Poleg tega je novela SZ-1E uzakonila kot novost nalog za izpraznitev stanovanja v primeru odpovedi najemne pogodbe

---

<sup>2</sup> 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 in 189/20 – ZFRO)

zaradi neplačevanja. Sodni postopek na navedeni podlagi se sproži v primeru kršitve najemne pogodbe, ko bo obstajal krivdni odpovedni razlog izključno zaradi neplačevanja. Z namenom spoštovanja pogodbenih določil gre razmisliti v smeri uvedbe pogodbene kazni v določeni višini n-kratnika mesečne najemnine.

JSS MONM bo sprejel Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini, ki bo določal, da se pri izračunu neprofitne najemnine upošteva letna stopnja v določeni višini (%) od vrednosti stanovanja (predlagamo, da se določi neprofitna najemnina v najvišji višini, določeni z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi subvencij najemnin). Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se določi v odstotku nad neprofitno najemnino. Z vezavo tržne najemnine na neprofitno najemnino se vzpostavi sistem, ki ima za posledico, da je tržna najemnina vezana na točkovanje stanovanja in posledično iz naslova starosti stavbe postopno nižja. V primerih, ko bo ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, prične sklad z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom izpraznitve stanovanja.

Morebitna parkirna mesta se bodo oddajala preko javne objave za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto, pri čemer se najemnina določi s Sklepom o določitvi najemnine za oddajo parkirnih mest, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjem.

### **Nepovratne spodbude**

Nepovratne sredstva (subvencije) bomo iskali pri institucijah, kot jih zagotavlja Slovenski okoljski sklad, javni sklad (v nadaljevanju: EKO SKLAD).

#### **1.4.1.4 Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj**

Poleg opisanih ukrepov, s katerimi namerava sklad povečati obseg razpoložljivih finančnih sredstev, bodo v tej točki predstavljeni tudi drugi ukrepi, s katerimi se bo poskušalo (zlasti srednjeročno ali dolgoročno) vplivati na povečanje obsega najemnih stanovanj. Del opisanih ukrepov je usmerjen k povečanju obsega lastnih najemnih stanovanj, dva ukrepa pa sta (na srednji rok) usmerjena poskusu povečanja obsega tržnih najemnih stanovanj.

Na območju MONM gre v zadnjem obdobju zaznati za stanovanja dokaj visoke vrednosti tržnih najemnin. Visoke tržne najemnine za stanovanja v delu povezujemo tudi z visokimi prodajnimi cenami stanovanj, za katere vsaj v bližnji prihodnosti ne kaže, da se bodo znižale. V kolikor bi torej želeli vplivati na znižanje tržnih najemnin za stanovanja bi morali (1) doseči povečanje ponudbe najemnih stanovanj z ugodnimi najemninami, (2) omejiti kratkoročno oddajanje stanovanjskih enot po zgledu drugih evropskih mest s podobno problematiko, (3) vzpostaviti spodbudno davčno politiko za dolgoročno oddane stanovanjske enote in na koncu tudi (4) doseči povečanje ponudbe cenovno dostopnih lastniških stanovanj, s čimer bi v določeni meri zmanjšali pritisk na povpraševanje po najemnih stanovanjih. Kratkoročno žal ne bo mogoče zagotoviti takšnega števila javnih najemnih neprofitnih stanovanj, da bi z njimi učinkovito vplivali na stanovanjski (najemni) trg.

### **Prostorsko urejanje**

JSS MONM bo, na podlagi novega OPN, na različnih območjih nadaljeval z že začeti in začel razvijati nove projekte gradnje javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj.

### **Pridobivanje zemljišč**

JSS MONM namerava v okviru svojih finančnih zmožnosti pridobivati zemljišča za gradnjo novih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj.

## **Soinvestitorstvo**

Soinvestitorstvo s SSRS je ena od zakonsko predvidenih oblik zagotavljanja pridobivanja najemnih stanovanj s strani občine, pri čemer je potrebno do ustrezne faze imeti razviti projekt, ki bi izpolnjeval pogoje za tako obliko sodelovanja s SSRS. Pri tem se bo naredila ekonomska presoja napram lastnemu zadolževanju za tovrstni namen.

## **Javno – zasebna in javno – javna partnerstva**

Javno – zasebna in javno – javna partnerstva je oblika, ki je povezana z dokaj zapletenimi postopki, kot drugo pa privatni investitorji ob teh prodajnih cenah dosegajo sami dosti višje donose.

Kot obliko partnerstev obstajajo druge aktivnosti, ki so že bile opisane v drugih točkah:

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva,
- javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa.

## **2. POSLOVNO -FINANČNI NAČRT JSS MONM 2023**

### **2.1 Splošno**

Poslovno finančni načrt temelji na izhodiščih, ki so bila predstavljena ob sprejemanju Odloka o ustanovitvi JSS MONM in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2023 oz. v prvem letu od ustanovitve. Pri pripravi poslovno finančnega načrta je potrebno izhajati iz veljavne zakonodaje, navedenega poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter predvidenih finančnih virov JSS MONM. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je tudi kadrovski načrt (Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM). Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

### **2.2 Aktivnosti JSS MONM v 2023**

Srednjeročne in dolgoročne aktivnosti in cilji JSS MONM, ki so bili že predstavljeni, ima sklad v letu 2023 namen, poleg z odlokom določenih zadolžitev, se predvsem konstituirati, v sklop česar spadajo predvsem naslednje naloge:

- pripraviti akte za zakonsko in transparentno delovanje JSS MONM,
- zagotoviti prostore, opremo in primerne kadre za izvajanje svojega poslanstva,
- na primeren način seznaniti javnost o oblikovanju JSS MONM in njega poslanstvu (splet, brošure idr),

ter nekatere druge aktivnosti, predstavljene v nadaljevanju, ki se bodo izvajale vzporedno.

JSS MONM namerava v najkrajšem času oddati v najem prazna stanovanja (11), ki jih je uspel v letu 2022 obnoviti in pripraviti za nove najemnike, ki bodo uspešni na objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem, katerega je v mesecu Aprilu objavila MONM.

#### **2.2.1 Stanovanjski program**

Primarna naloga in namen JSS MONM je zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj občanom MONM.

##### **2.2.1.1 Neprofitna stanovanja**

Ukrepa:

1. Javni razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem
2. Izplačevanje subvencij tržnih najemnin, do katerih so upravičeni prosilci za neprofitni najem stanovanja, ki so se uvrstili na prednostno listo, vendar jim stanovanje, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, ne bo dodeljeno.

V letu 2023 praviloma sklad ne načrtuje objave novega neprofitnega razpisa, temveč se bodo dodeljevala neprofitna stanovanja po razpisu MONM, objavljenem v letošnjem letu. V kolikor se bo tekom prihodnjega leta pojavila potreba po objavi neprofitnega razpisa, predvsem v povezavi z Zakonom o finančni razbremenitvi občin (Uradni list RS, št. 189/2020) pa bo sklad le-tega izvedel po predhodni potrditvi Nadzornega sveta JSS MONM.

Pri lastnih investicijah bo sklad poskrbel, da bo ponudba primernih neprofitnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po neprofitnih stanovanjskih enotah. Posebna skrb bo namenjena kakovosti, funkcionalnosti in energetski učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnja se bo načrtovala. Skrbeti bo potrebno tudi za univerzalnost gradenj (stavb, stanovanjskih enot in skupnih delov stavb) in njihove vseživljenjske rabe, s čimer se najemnikom zagotavlja možnost dolgoročne in varne uporabe najetih neprofitnih stanovanjskih enot v vseh življenjskih obdobjih in različnih življenjskih situacijah.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

- Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

Nakup starih ali novih stanovanj na trgu bo odvisna od ponujene cene, površine oziroma struktura v odkup ponujenih stanovanj in starost oz. vzdrževanost stavb, v katerih se ponujena stanovanja nahajajo.

- Rentni odkup stanovanj

Rentni odkup stanovanj se bo izvajal na podlagi Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

- Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj

Do odkupa stanovanj so upravičeni upravičenci do najema neprofitnega stanovanja, ki samo zaradi lastništva neprimernih stanovanjskih enot ne izpolnjujejo pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer pa nimajo dovolj finančnih sredstev, da bi sami kupili primerno stanovanje.

### **2.2.1.2 Namenska najemna stanovanja**

Namenska najemna stanovanja bo sklad zagotavljal v okviru možnosti glede na razpoložljive stanovanjske enote.

#### *Oskrbovana stanovanja*

Razpoložljiva oskrbovana stanovanja bodo upravičencem dodeljena na podlagi objavljenega javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, pri čemer se bo upoštevala starost prosilca, lastništva prosilca, stalno prebivališča v Mestni občini Novo mesto, dohodek, kot je določen z dohodkovnim cenzusom, sposobnost samostojnega bivanja ob organizirani pomoči idr.

#### *Sobivanje starejših*

Poleg zagotavljanja namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj za starejše od 65 let, možnosti rentnega odkupa stanovanj, ki so starejšim lastnikom v breme in strošek, ter možnosti denarnega posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, bo sklad razvijal tudi novo obliko (so)bivanja starejših t. i. stanovanjske skupnosti za starejše od 60 let.

## *Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)*

V tem primeru gre za dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj vladnim in nevladnim organizacijam (npr. CSD – Romske družine, razna društva, Območne enote RK, Karitas idr).

### **Zavetišče**

Z zavetiščem za brezdomce občina Novo mesto ne razpolaga. Sklad bo svoje aktivnosti peljal v smeri, da se najdejo primerni prostori tudi za ta namen.

### **Stanovanja za mlade do 29. leta starosti**

JSS MONM bo pripravil Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim s ciljem pomagati mladim (mladi posamezniki, mladi pari, mlade družine), ki vstopajo na trg dela, s predpogojem, da so zaposleni, samozaposleni ali prejemajo obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

### **Službena in hišniška stanovanja**

Službena in hišniška stanovanja bo sklad dodeljeval na podlagi sprejetega Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem v višini določenega odstotka nad neprofitno najemnino, potrjena s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

### **Tržna stanovanja**

JSS MONM bo skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini in uporabniki določil različne višine tržne najemnine glede na preseganje dohodkovnega in/ali premoženjskega cenzusa. Tržna najemnina se zaračunava v višini določenega odstotka nad neprofitno najemnino, potrjena s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se tako določena tržna najemnina poviša za določen odstotek.

### **2.2.1.3 Zamenjave najemnih stanovanj oz. preselitve v nadomestna stanovanja**

Zamenjave stanovanj bo sklad izvajal na podlagi SZ-1 in pripravljenega Pravilnika o zamenjavah stanovanj JSS MONM. Na ta način se najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovi primernejše stanovanje.

Realizacija zamenjav bo potekala skladno z določili citiranega pravilnika. Ob tem se daje prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje prevelika in predraga. V okviru možnosti se omogoča preselitev v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote. Cilj, kateremu se bo sledilo, je da se dolžniku ponudi prvo razpoložljivo primerno stanovanje in se mu omogoči preselitev najkasneje v obdobju enega leta.

V nadomestna stanovanja se bo preseljevalo tiste najemnike, za katere se bo na podlagi določenih kriterijev presodilo o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja bo ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

### **2.2.1.4 Bivalne enote za socialno ogrožene**

Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene bo sklad sledil cilju, 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. Ob tem naj bi, v skladu z ReNSP15-25, vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Formiranje komisije za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam je praksa, ki se jo poslužujejo v skladih drugih mestnih občin in jo sestavljajo predstavniki sklada, predstavniki MONM in predstavniki enot CSD. Komisija je ustanovljena za namen dodeljevanja bivalnih enot in podporo pri odločanju, komu na seznamu upravičencev se dodeli razpoložljivo prosto bivalno enoto.

Na podlagi seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote, 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.

Zaradi izrednih razmer, ko se v sodnih postopkih, ki se vodijo zaradi kršitev najemne pogodbe s strani najemnika stanovanja, najemna pogodba najemniku odpove ter s tem posledično je podana utemeljena zahteva, da najemnik izprazni stanovanje stvari in oseb, sklad, zaradi varstva mladoletnih otrok oz. družine ali posebnih ranljivih skupin prebivalstva, zaradi preprečevanja odprtega brezdomstva, se strankam v postopku ob izselitvi iz stanovanja dodeli bivalno enoto. Ocenjena velikost bivalne enote se ocenjuje na 25m<sup>2</sup>.

## **2.2.2. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

### **2.2.2.1. Spodbujanje sodelovanja javnih služb v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanju le teh**

V sodelovanju z drugimi lokalnimi inštitucijami je lažje priti do ustreznih rešitev stanovanjskega vprašanja za posameznika in tudi učinkoviteje voditi aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij.

### **2.2.2.2. Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

Z namenom ohranjanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij bo sklad izvajal aktivnosti v smeri zagotovitve širše družbene podpore posamezniku, ki se znajde v težkih socialnih razmerah. Ob tem se izvaja različne ukrepe, med drugim izplačuje subvencije najemnin, zagotavlja izredne pomoči in v primerih socialne ogroženosti vrača lastno udeležbo pred potekom pogodbenega roka, če se je najemnik pripravljen preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Izvajanje ukrepov aktivne pomoči se izvaja tudi preko nevladnih in vladnih organizacij in se s tem preprečuje, da najemniki izgubijo eno temeljnih pravic – pravico do primernega, varnega doma.

### **2.2.2.3. Dejavnosti usmerjene k najemnikom v smeri preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja – t.i. antideložacijska dejavnost**

Za aktivnosti, usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je sodelovanje s CSD in Območno enoto RK (in drugimi organiziranimi oblikami pomoči) nujno in še vedno ena izmed prioritet sodelovanja z zunanjimi izvajalci. Za ohranjanje varnega najema so pomembne tudi donatorske in humanitarne organizacije, ki prispevajo finančna sredstva za poplačilo dolgov, ki bremenijo večino najemnikov, ki so se znašli v osebni, družinski in zaposlitveni stiski.

Aktivnosti:

- samostojno opravljanje dejanj, potrebnih za vodenje sodnih postopkov,
- možnost obročnega plačevanja dolga,

- preselitev v manjše in zato cenejše stanovanje,
- seznanjati jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko CSD

Deložacija: sodni postopek, izvršilni predlog, deložacija v prisotnosti sodnega izvršitelja.

#### **2.2.2.4. Plačevanje po subsidiarni odgovornosti**

Skladno z določili SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Upravnik večstanovanjske stavbe oziroma dobavitelj plačilo najprej terjaja od najemnika kot osnovnega dolžnika in če najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik.

Obstoji razmislek o možnosti sklenitve pogodbe za izterjavo najemnikov z zunanjim podjetjem, ki bi izvajal postopke izterjave dolžnikov. S strani takšnega podjetja se vlagajo izvršilni predlogi za plačilo najemnin in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje

Sklad bo do nadaljnjega sam vlagal tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge na prisilno izpraznitev stanovanj.

#### **2.2.2.5. Izredne pomoči po 104. čl. SZ-1**

Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko skladno z določbami SZ-1 najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Izredne pomoči odobri po sklepu MONM kot pomoč za plačilo najemnine. Pri sami dodelitvi izredne pomoči MONM skrbi za najemninsko politiko, upoštevajoč dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, od česar je potem odvisna višina dodeljene izredne pomoči, kar razpon določa navedeni sklep (npr. od 10 % do največ 80 % neprofitne najemnine).

### **2.3. Upravne naloge in sodne zadeve**

#### **2.3.2. Splošno**

JSS MONM je, skladno z ustanovitvenim aktom, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM. Za vse postopke bo JSS MONM po uradni dolžnosti pridobil podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1. Na podlagi podatkov CSD, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, lahko izvaja tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MONM.

#### **2.3.3. Preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja**

Prioritetna naloga sklada v začetku leta 2023 je nadaljevati s postopki preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih, premoženjskih in drugih pogojev za ohranitev neprofitnega stanovanja v najemu. V nadaljevanju bo JSS MONM preverjal izpolnjevanja pogojev letno oz. tudi vmesno ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov. Na pritožbe najemnikov odloča drugostopenjski organ – župan MONM.

##### **2.3.3.1. Preveritev višine najemnine**

Skladno z določbo SZ-1, po kateri ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe.

##### **2.3.3.2. Izplačevanje subvencij najemnin po odločbah CSD**



Sodelovanje z lokalno enoto CSD-ja z izdajanjem zakonsko predpisanih mnenj (ZUPJS). Preko vpogleda v informacijski sistem CSD, v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb o upravičenosti do subvencije najemnine, ki so potrebni za izvedbo plačila subvencije, bo sklad izvajal izplačila subvencij najemnin. CSD izdaja odločbe za subvencijo neprofitne najemnine in odločbe k plačilu tržne najemnine. JSS MONM bo, skladno z ZUPJS, kot izplačevalec subvencije najemnine, dolžan voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko enote CSD izdajajo odločbe za nazaj in posledično prihaja do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin.

Spremljati bo potrebno tudi najemnike tržnih stanovanj, ki so neupravičeno prejeli javna sredstva – tržno subvencijo.

### **2.3.3.3. Sodne zadeve**

Zaposleni na JSS MONM, katerim bodo podeljena ustrezna pooblastila za vodenje sodnih postopkov, bodo pripravljali in vlagali tožbe, odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge oziroma druge vloge za sodišča. Prijavljali terjatve v postopkih osebnih stečajev in vlagali izvršbe na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. V primerih neplačane upravne takse in v primerih, ko dolžnik po pravnomočni in izvršljivi odločbi CSD o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev slednjih ni vrnil, se vlagajo izvršbe na FURS.

## **2.4. Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot**

Standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb bo določal Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Naveden pravilnik bo temelj za sprejem odločitev, katera vzdrževalna dela se bodo izvedla v določenem praznem oziroma zasedenem stanovanju (in kdo je plačnik stroškov za izvedbo teh del).

Predvidevamo, da bo prihajalo do določenih odstopanj od navedenih standardov in to v primerih, ko se na ogledu stanja v naravi ugotovi, da so določeni elementi stavb ali stanovanj dotrajani do te mere, da je izvedba vzdrževalnih del na teh elementih nujna, čeprav še ni pretekla predpisana doba trajanja posameznega elementa (v teh primerih bo šlo pravzaprav za izvedbo intervencijskih vzdrževalnih posegov ali preventivni vzdrževalni posegi). Obseg vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjih se v večini primerov določi na podlagi ogleda stanja v naravi, dela pa bodo izvedli izvajalci posameznih del, s katerimi se bodo sklenile letne pogodbe.

Pred nadaljnjo oddajo stanovanjskih enot je potrebno poskrbeti, da so stanovanjske enote primerne za normalno rabo. Način izvedbe vzdrževalnih del v praznih stanovanjskih enotah je odvisen od dejanskega stanja posamezne stanovanjske enote, ki jo sklad pridobi v posest. Pri načrtovanju in izvedbi vzdrževalnih del v praznih enotah se bo sledilo načelu gospodarnosti, tudi s ciljem, da se stanovanjske enote čim hitreje prenovijo in oddajo v najem, s čimer se prepreči izgubo najemnin.

Načrtovanje izvedbe večjih vzdrževalnih (prenovitvenih) del v praznih stanovanjskih enotah bo potekalo v sodelovanju z zunanjim pogodbenim izvajalcem, s katerim se sklene pogodbo za izvedbo svetovalnega inženiringa z nadzorom. Naveden pogodbeni izvajalec v fazi načrtovanja prenov stanovanjskih enot izvaja ogleda, pripravlja elaborate ter izdeluje popise GOI del, v fazi izvajanja pa izvaja nadzor nad izvedbo del, izdeluje prevzemne zapisnike in pripravlja končne obračune, po zaključku del pa poskrbel za koordinacijo odprave napak v garancijski dobi.

Izvajalce celostnih prenovitvenih del v posamezni stanovanjski enoti (ali sklopu določenih stanovanjskih enot) se izbere v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb.

V primerih, ko se na ogledu posamezne prazne stanovanjske enote ugotovi, da je potrebna izvedba zgolj manjših vzdrževalnih del, bo sklad sam naredil popis del in vzdrževalna dela izvedel z izvajalci posameznih del, s katerimi so sklenjene letne pogodbe.

V primeru neekonomičnosti prenove oziroma neprimernosti za nadaljnjo oddajo v neprofitni najem, se te enote vključi v načrt razpolaganja z namenom njihove prodaje na trgu.

JSS MONM ima namen **v letu 2023** v celoti prenoviti eno stanovanje, ki ga v letu 2022 zaradi obsežnosti potrebne obnove in časovnih omejitev ni uspel. Izvajalec obnove bo izbran po zakonsko določenih postopkih javne oddaje naročila.

#### **2.4.2. Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb**

V stavbah, v katerih bo imel JSS MONM, kot etažni lastnik, zgolj neznamenit vpliv na sprejem odločitev glede upravljanja skupnih delov, bo JSS MONM odločanje o izvedbi vzdrževalnih del prepuščal ostalim etažnim lastnikom, vedno pa bo podprl izvedbo nujnih in za skupne dele stavb koristnih vlaganj. Kot koristna vlaganja se štejejo zlasti tista dela, katerih izvedba poveča energijsko učinkovitost stavbe, izboljševala dostopnost skupnih delov stavbe in zagotavljala kvalitetnejše in cenovno ugodnejše bivanje v stavbah.

Podobno strategijo odločanja glede izvedbe vzdrževalnih del bo sklad vodili tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MONM manj kot polovični solastniški delež na skupnih delih, vendar pa brez glasovanja JSS MONM (zaradi neaktivnosti določenega dela ostalih etažnih lastnikov) veljavne odločitve o izvedbi vzdrževalnih del, ne bi mogle biti sprejete. Zaradi običajno velikih (ali večjih) finančnih bremen za JSS MONM se v zvezi z izvedbo obsežnejših vzdrževalnih oziroma investicijskih del prevzame aktivno vlogo v postopkih preverjanja utemeljenosti predlogov za izvedbo opisanih del, postopkih samega odločanja o njihovi izvedbi, aktivno pa se tudi spremlja samo izvajanje takih del.

#### **2.4.3. Upravljanje**

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.

Tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MONM večinski solastniški delež, JSS MONM običajno ne bo pobudnik izbire upravnika, ampak sprejem / oblikovanje predloga, kdo bo upravitelj stavbe, bo prepuščal volji ostalih etažnih lastnikov. V kolikor bo v primerih takih stavb potrebno iz kakršnegakoli razloga sprejeti odločitev o imenovanju ali zamenjavi upravnika, se bo JSS MONM aktivno vključil v take postopke glasovanja, pri čemer bo sledil volji večine ostalih etažnih lastnikov.

Stavbe v izključni lasti JSS MONM upravljajo upravniki, ki jih bo izbral JSS MONM. Ker je v takih primerih upravljanje stavb v celoti odvisno od odločitev, ki jih sprejme JSS MONM, bo tudi komunikacija na nivoju JSS MONM – upravitelj stalna in neposredna.

V primerih iz prejšnjega odstavka bo JSS MONM izbral upravnike po ti. evidenčnem postopku zbiranja ponudb, v katerih bo JSS MONM – z vabljenjem večjega kroga potencialnih upraviteljev k oddaji ponudb – zagotavljal ustrezno konkurenčnost v postopkih izbire upraviteljev. Poleg ustrezne strokovne usposobljenosti upravitelja, ki je pravzaprav pogoj, da se upravitelj sploh uvrsti v nabor vabljenih potencialnih upraviteljev, bo JSS MONM v posameznem primeru za upravitelja izbral tistega upravitelja, ki je ponudil najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja in zagotavljal najugodnejše cene za storitve obratovanja in vzdrževanja, ki v pretežni meri bremenijo najemnike stanovanjskih enot.

V kolikor se bo (na ravni določene stavbe kot celote ali na ravni primerov posameznih najemnikov) izkazalo za potrebno, se bo sklad – kot lastnik – aktivno vključeval v razmerja med upravniki in najemniki z namenom, da se v najkrajšem možnem času in v zadovoljstvo vseh deležnikov najde ustrezen rešitev problematičnih situacij oziroma nerešenih vprašanj.

#### **2.4.4. Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova**

JSS MONM bo izvajal ukrepe in aktivnosti, s katerimi bo zagotavljal energetske učinkovitost obstoječega stanovanjskega fonda in stanovanjskega fonda, ki ga bo zagotovil z izvedbo projektov, ki so trenutno v fazi razvoja.

Nesporno dejstvo je, da zmanjšanje porabe in preprečevanje izgub energije postaja globalno gledano vse pomembnejše (navsezadnje tudi s socialnega vidika – energetska revščina), energetska učinkovitost pa strateška prednostna naloga na vseh ravneh (od lokalne ravni pa vse do mednarodne ravni).

Zavedajoč se pomembnosti energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda, namerava sklad redno spremljati razpise (objavljene na nacionalni ravni in ravni EU), ki bi omogočali koriščenje (nepovratnih) sredstev za potrebe energetskih prenov stanovanjskih stavb (kot npr. z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (prednostna naložba 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti).

#### **2.4.5. Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo**

Urediti vpise lastninske pravice na nepremičninah ter urediti zemljiškoknjižne vpise nepremičnin bo prav tako ena prioritetenih nalog JSS MONM, najprej za stanovanjske enote, ki so bile kot stvarni vložek s strani MONM prenesene na sklad, v nadaljevanju tudi za druge prenesene stanovanjske enote na sklad.

V primeru etažno in zemljiškoknjižno neurejenega stanja nepremičnin, bo potrebno uskladiti evidence s katastrom stavb in vpisati urejeno etažno (-so)lastnino v zemljiško knjigo. Pri tem bo potrebno zbrati lastninsko dokumentacijo (kot so zemljiškoknjižni vpisi na zemljiških parcelah in stavbah, zemljiškoknjižni vpisi na deležu nepremičnin, druge pogodbe o lastništvu in drugo dokumentacijo – gradbena dovoljenja in podobno).

Etažno urejanje lastnine poteka v nepravdnih postopkih v skladu z določili ZVEtL oz. ZVEtL-1. V postopkih bodo interese JSS MONM oziroma MONM zastopali pooblaščen odvetniki, v določenih postopkih pa bo svoje interese uveljavljal sklad neposredno sam ali preko upravnikov, v primerih ko bodo ti zastopali interese vseh etažnih lastnikov stavb

#### **2.4.6. Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MONM in JSS MONM**

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MONM, bo JSS MONM izvajal oz. sodeloval pri naslednjih nalogah:

1. V sodelovanju s pristojnim oddelkom na MONM, prodaja (praznih) stanovanjskih in drugih enot, katere bodo s strani MONM dane v upravljanje na JSS MONM;
2. Nakupi in prodaje nepremičnin v deležu ali celoti;
3. S sprejemom sklepa o povečanju ali zmanjšanju namenskega premoženja s strani MONM, se povečuje/zmanjšuje namensko premoženje JSS MONM;

#### **2.4.7. Sodelovanje z družbo Zarja d.o.o.**

V letu 2023 namerava JSS MONM v sodelovanju z MONM nadaljevati aktivnosti v smeri dogovora z družbo Zarja d.o.o. glede enotnega načina dodeljevanja stanovanjskih enot v lasti družbe Zarja d.o.o., ki so namenjene neprofitnemu najemu.

#### **2.4.8. Neprofitna stanovanjska organizacija**

Zaradi zagotavljanja javnega interesa pridobi pravna oseba status neprofitne stanovanjske organizacije z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. (v skladu z 151. čl. SZ-1).

Javni partner zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju na javnih razpisih, namenjenih gradnji neprofitnih stanovanj, dodeljuje neprofitni stanovanjski organizaciji naslednje ugodnosti:

- ugodno posojilo,
- sofinanciranje prenove z namenom pridobivanja novih stanovanjskih površin,
- ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije,
- komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele kot stvarni vložek javnega partnerja,
- sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel.

JSS MONM je že v letu 2022 podal vlogo za pridobitev statusa.

### **3. ORGANIZACIJA JSS MONM**

Na podlagi Odloka u ustanovitvi JSS MONM vodi delo sklada direktor, katerega nadzira Nadzorni odbor, čigar člane imenuje ustanovitelj MONM.

JSS MONM oblikuje štiri službe in sicer: Služba dejavnosti, Služba za investicije, Finančna služba in Služba za splošne zadeve.

V prvem letu se, povzeto iz obrazložitve Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada MONM, predvidi zaposlitev 5-7 oseb, in sicer direktorja, računovodje, pravnika, poslovne sekretarke in enega vzdrževalca. Pri tem se predvideva prevzem obstoječega kadra iz občine in družbe Zarja d.o.o.

Sklad bo zaposloval osebe skladno s povečevanjem svojih aktivnosti, pri čemer bo postopal gospodarno in ekonomično. Pri tem je mišljeno, da v kolikor se pokaže, da je racionalnejše določene naloge dati v izvedbo zunanjim izvajalcem, kot za to zaposliti osebo, se bo sklad odločil naloge dati izvesti zunanjemu izvajalcu (v začetni fazi poslovanja npr. računovodstvo). Seveda, se bo vsake toliko časa presojalo o racionalnosti odločitev.

Na podlagi izvedenega javnega razpisa so prve zaposlitve v skladu v letu 2023 predvidene naslednje:

- Pravnik v Sektorju za splošne zadeve
- Poslovna sekretarka

Na JSS MONM se bomo trudili ohranjati optimalne delovne pogoje, pozitivne medsebojne odnose, motivirati zaposlene z izvajanjem aktivnosti povezane s certifikati Zdravju prijazna organizacija in Družbeno odgovoren delodajalec, ter na podlagi aktivnega sodelovanja sodelavcev v nadaljevanju poskušali pridobiti tudi polni modri certifikat Družini prijazno podjetje.

V skladu z zakonodajo ter delovnimi procesi bo potrebno postaviti okvire za delovne procese in jih računalniško podpreti.

### **4. FINANČNI NAČRT za leto 2023**

Na podlagi sprejetega Odloka o ustanovitvi JSS MONM, ustanoviteljica na podlagi **Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM** v prvem letu delovanja sklada zagotavlja

sredstva za delo in poslovanje javnega sklada. V prihodnjih letih bodo finančne posledice odvisne od dopolnjenega in sprejetega poslovnega-finančnega plana JSS MONM, ki bo upošteval predvidene investicije, nakupe, gradnje, kar bo sofinancirano s strani ustanoviteljice, države ali s strani evropskih sredstev.

## **1.1 Prihodki 2023**

JSS MONM planira prihodke iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke iz naslova transfernih prihodkov.

### **1.1.1 Nedavčni prihodki**

Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani zavarovalnice itd).

Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od morebitnega javno zasebnega partnerstva.

*V letu 2023 ne planiramo prihodkov iz tega naslova.*

Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja vključujejo prihodke od najemnin, prihodke od stroškov opominjanja, prihodke od nadomestila po morebitnim javno – zasebnem partnerstvu (odplačila najemnikov za nakup stanovanja na podlagi javno – zasebnega partnerstva), prihodke s strani subsidiarne odgovornosti ter druge manjše prihodke.

*Planirani prihodki od najemnin v letu 2023 so v glavnem odvisni od zaključka postopkov preverjanja upravičenosti trenutnih najemnikov v stanovanjskih enotah z neprofitno najemnino, od sklepanja novih najemnih pogodb za stanovanja z neprofitno najemnino, z obstoječimi in novimi na podlagi postopka, ki ga peljejo strokovne službe Mestne občine Novo mesto po Razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, objavljenim v letu 2022 ter od implementacije novih zakonskih določil v nove najemne pogodbe (sprejeti Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini, novo točkovanje stanovanj, nova vrednost točke, koeficienti idr).*

*Prihodke iz naslova najemnin ocenjujemo v letu 2023 na cca 50.000 EUR.*

Drugi nedavčni prihodki

Prihodki, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so SKLADU najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani zavarovalnice, na vračilo davka od dohodka pravnih oseb in podobno.

*V letu 2023 ne planiramo prihodkov iz naslova drugih nedavčnih prihodkov.*

### **1.1.2 Kapitalski prihodki**

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje premoženja. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb ter prihodki od prodaje zemljišč.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in sprejema Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, bo sklad razpolagal z nepremičnim premoženjem (prodaja) po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka

prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavlja izključno ceno.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami bo JSS MONM izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je, da se s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotovijo finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JSS MONM.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje se podrobneje opiše v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

*V letu 2023 sklad ne predvideva zmanjševanja števila nepremičnin.*

### **1.1.3 Transforni prihodki**

Transforni prihodki s strani ustanoviteljice za delo javnega sklada, skladno 8. čl. Odloka v višini 170.000 EUR.

Transforni prihodki vključujejo tudi prihodke od subvencioniranja najemnin s strani MONM. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine. V letu 2023 pričakujemo transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MNOM v višini cca 5.000 EUR (upoštevajoč trenutne najemnike).

### **1.2 Odhodki**

Odhodke prikazujemo v tekočih in investicijskih.

#### **1.2.1 Tekoči odhodki**

Zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

#### **Plače in drugi izdatki zaposlenim**

JSS MONM v letu 2023 načrtuje sredstva za:

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

*v skupni višini 170.000 EUR, in sicer:*

- *stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini 130.000 EUR (v primeru zaposlitve 3 oseb, s prispevki in plačilom varstva pri delu);*
- *druge stroški, povezani z delom zaposlenih v višini 10.000 EUR,*
- *stroške izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini cca 5.000 EUR,*
- *denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 25.000 EUR,*

## 1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2023 planiramo investicijske odhodke v višini cca 80.000 EUR. Investicijske odhodke v višini cca 50.000 EUR nameravamo pokriti iz tekočega poslovanja, ostale odhodke (obnova stanovanja v višini cca 30.000 EUR) pa z zadolžitvijo.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje,
- obnove objektov, preнове in izboljšave stanovanj,
- izgradnja in nakup nepremičnin.

V letu 2023 namerava JSS MONM izvesti obnovo enega stanovanja (Smrečnikova 8). Predviden strošek obnove stanovanja se ocenjuje na 30.000 EUR.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb (preveriti stanje in uporabnost stanovanj in narediti plan obnove stanovanj. Za obnovljena stanovanja preveriti izdelane energetske izkaznice);
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini (vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada);
- investicijsko opremo in informatiko v višini;
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti JSS MONM;

Planiramo sredstva v višini 15.000 EUR.

Obnova objektov, preнове in izboljšave stanovanj zajema energetska sanacijo, menjavo stavbnega pohištva v stanovanjih, menjavo plinskih peči na različnih lokacijah (nove kondenzacijske peči) idr.

Planiramo sredstva v višini 20.000 EUR.

Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov vključuje odhodke v zvezi z izdelavo in spremembami OPPN, arhitekturnih natečajev, projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za izvedbo GOI del, DIIP, IDP, pridobitve GD

Planiramo sredstva v višini 15.000 EUR.

Prikazani so odhodki v zvezi z nakupi stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo). Načrtovane menjave bodo podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

**1.3 Račun finančnih terjatev in naložb** (npr. pri obročnem nakupu stanovanj)

**1.4 Račun financiranja** (v računu financiranja je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice). Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »Plačila domačih obresti«)

**1.5 Zadolževanje** (najeta posojila)

**1.6 Odplačila dolga** (odplačila glavnice)

**1.7 Prerazporejanje pravic porabe** (možnost prerazporejanja sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov)

**1.8 Kadrovski načrt za leti 2022 in 2023**

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/2007 – UPB3 in 65/2008) v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

V sodelovanju z novomeškimi srednjimi šolami in fakultetami bo JSS MONM omogočil opravljanje obvezne prakse največ dvema dijakoma ali študentoma, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

JSS MONM bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES).

### **1.9 Povečanje namenskega premoženja JSS MONM**

Povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94\* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02\* (nepremičnine). Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Načrtovan prenos s seznamom nepremičnin bo podrobneje opisan v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj«.

mag. Gregor Macedoni  
župan

Viri:

- Odlok o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada MONM – prva/druga obravnava;
- Strateški dokumenti MONM, objavljeni na spletni strani MONM, December 2022;
- Javni stanovanjski skladi mestnih občin;
- Zakonski in podzakonski predpisi s področja delovanja Javnih stanovanjskih skladov, Januar 2023;



# NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2023

## 1. Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju JSS MONM) se pripravi na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JSS MONM, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JSS MONM v sprejem občinskemu svetu MONM. Upošteva zakon in uredba je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

## 2. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredba je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

JSS MONM bo v letu 2023 razpolagal s premičnim premoženjem v vrednosti kuhinjske opreme v obnovljenih stanovanjskih enotah v vrednosti 27.819,66 EUR.

Na dan predmetnega načrta sklad v letu 2023 ne planira pridobiti premično premoženje v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

## 3. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM je razdeljen na:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JSS MONM in
- načrt razpolaganja (prodaje) z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JSS MONM.

JSS MONM bo v letu 2023 težil k pridobitvi nepremičnega premoženja za potrebe JSS MONM. Ob pripravi dokumenta še nima teh podatkov.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM v letu 2023 znaša 4.324.478,32 EUR, kar je vrednost stvarnega vložka v sklad ob ustanovitvi v letu 2022.

V primeru spremenjenih potreb JSS MONM, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Kot določa zakon, je orientacijska vrednost, vrednost določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

### 3.1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

Na dan predmetnega načrta sklad v letu 2023 ne načrtuje nobenega nakupa nepremičnin.

(opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

### 3.2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JSS MONM. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JSS MONM izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

#### 3.2.1. Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani JSS MONM in na krajevno običajen način (na oglasni deski JSS MONM in MONM ter v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izključno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

#### 3.2.2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JSS MONM. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JSS MONM in MONM. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

#### 3.2.3. Neposredna pogodba

Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani JSS MONM. Med objavo namere in nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe mora preteči najmanj 20 dni.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja, se zavedejo v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča.

#### 3.2.4. Povečanje namenskega premoženja

Na dan predmetnega načrta sklad v letu 2023 ne načrtuje nobenega povečanja namenskega premoženja.