



LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZA LETO 2023



Novo mesto, februar 2024

KAZALO

1	UVODNA POJASNILA	5
1.1	OSNOVNI PODATKI O SKLADU	5
1.2	ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	6
1.3	PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	7
1.4	POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM.....	8
1.5	POSLOVNO OKOLJE V LETU 2023	10
1.6	ZAKLJUČEK POROČILA NEODVISNEGA REVIZORJA.....	12
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2023	13
2.1	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	13
2.1.1	Realizacija finančnega načrta	13
2.1.2	Realizacija virov sredstev.....	14
2.1.2.1	Prihodki iz lastnih oziroma namenskih sredstev.....	14
2.1.2.2	Transforni prihodki iz občinskega proračuna	15
2.1.2.3	Zadolževanje.....	17
2.1.3	Realizacija glavnih programov	17
2.1.3.1	Nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme	17
2.1.3.2	Vzdrževanje stavb in stanovanj v lasti jss monm	18
2.1.3.3	Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo.....	19
2.1.3.4	Dodeljevanje stanovanj	20
2.1.3.5	Javni razpisi in javna povabila 2023.....	20
2.1.3.6	Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let	22
2.1.3.7	Obrazložitev novih obveznosti.....	22
2.1.3.8	Izdana in unovčena poroštva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb.....	22
2.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	22
2.2.1	Zakonske in druge pravne podlage	23
2.2.2	Dolgoročni cilji	25
2.2.3	Letni cilji	26
2.2.4	Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev	27
2.2.5	Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela.....	30
2.2.6	Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let.....	30
2.2.7	Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	31
2.2.8	Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	32

2.2.9	Ocena učinkov poslovanja na druga področja	34
3	RAČUNOVODSKO POROČILO	35
3.1	RAČUNOVODSKI IZKAZI	35
3.1.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023	35
3.1.2	Izkaz prihodkov in odhodkov od 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023.....	37
3.1.3	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023.....	45
3.1.4	Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023	46
3.2	POJASNILA K IZKAZOM	48
3.2.1	Pojasnila k bilanci stanja.....	49
3.2.1.1	Sredstva.....	49
3.2.1.1.1	Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	49
3.2.1.1.2	Osnovna sredstva v lasti JSS MONM.....	51
3.2.1.1.3	Osnovna sredstva v lasti MONM, v upravljanju JSS MONM	51
3.2.1.1.4	Druga sredstva	51
3.2.1.2	Obveznosti do virov sredstev	53
3.2.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov.....	54
3.2.2.1	Prihodki	54
3.2.2.2	Odhodki.....	55
3.2.3	Računovodska pojasnila in razkritja k izkazom	56
3.3	DOGODKI PO BILANCI STANJA	57
3.4	OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	58

Seznam slike in tabel v poročilu:

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Tabela 1: Prenos nepremičnin na Glavnem trgu 2 v upravljanje JSS MONM

Tabela 2: Realizacija finančnega načrta za 2023 (v EUR)

Tabela 3: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v EUR)

Tabela 4: Realizacija prihodkov iz namenskega premoženja v (EUR)

Tabela 5: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Tabela 6: Stroški z delom JSS MONM, tekoče in investicijsko vzdrževanje

Tabela 7: Stroški z delom JSS MONM, tekoče in investicijsko vzdrževanje

Tabela 8: Amortizacija

Tabela 9: Stopnje odpisa osnovnih sredstev

Tabela 10: Neodpisana vrednost nepremičnin

Tabela 11: Dolgoročna sredstva po neodpisani vrednosti

Tabela 12: Terjatve do kupcev (konto 1200)

Tabela 13: Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Tabela 14: Rezervni sklad in sredstva na dan 31. 12. 2023

Tabela 15: Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Tabela 16: Prihodki 2023

Tabela 17: Odhodki 2023

Tabela 18: Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Center za socialno delo Novo mesto

DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje

ECB – Evropska centralna banka

EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad

IDZ – Idejna zasnova

JSS MONM – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

MONM – Mestna občina Novo mesto

NS JSS MONM – Nadzorni svet JSS MONM

PZI – Projekt za izvedbo

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

RS – Republika Slovenija

SID – Slovenska izvozna in razvojna banka

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Zarja – Zarja d.o.o., Novo mesto

1 UVODNA POJASNILA

1.1 OSNOVNI PODATKI O SKLADU

Naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Krajši naziv:	Stanovanjski sklad Novo mesto
PO oblika:	Javni sklad
Uradni naslov:	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Poslovni naslov:	Germova ulica 6, 8000 Novo mesto
Telefon:	(08) 200 72 81
Elektronski naslov:	info@jss-monm.si
Spletni naslov:	http://www.jss-monm.si
Logotip:	
Matična številka:	9188037000
Davčna številka:	SI 63051958
Osnovna dejavnost:	68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
Podračun pri UJP:	SI 56 0110 0600 8372 578
Proračunski uporabnik:	97659
Gotovinski račun – NLB d.d.:	SI56 0292 2026 4570 793
Namensko premoženje javnega sklada:	4.512.606,38 evrov ¹
Direktor in odgovorna oseba:	mag. Bojan Rajer, univ.dipl.ekon.
Nadzorni svet JSS MONM:	Vanja Lakner, predsednica Jožef Golob, član Črtomir Remec, član Damjan Žalec, član Robert Sotler, član

¹ Datum sklepa o spremembi 12.10.2023, vpis spremembe v sodni register z dnem 8.1.2024.

1.2 ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

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

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

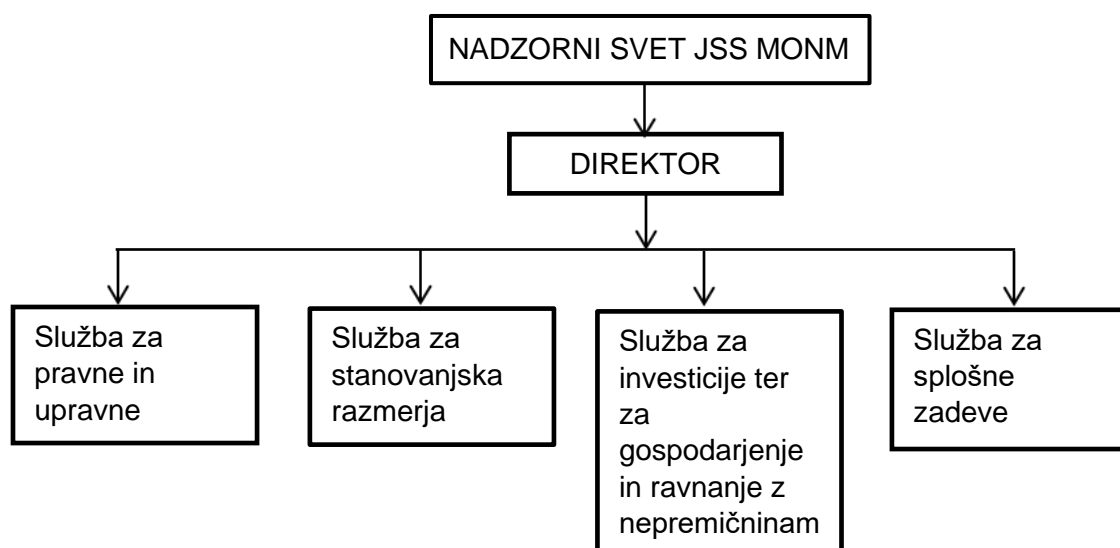
Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je NS JSS MONM potrdil na svoji 5. seji, dne 26. 10. 2022 s spremembami sprejetimi na 6. in 9. seji NS JSS MONM, in na način, da se:

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

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

- Direktor,
- Služba za stanovanjska razmerja,
- Služba za pravne in upravne naloge,
- Služba za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami,
- Služba za splošne zadeve.

Slika 1: Organigram JSS MONM



V skladu s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest je sistemiziranih 5 oseb za nedoločen čas. Na dan 31. 12. 2023 je bil na skladu zaposlen direktor (zaposlen z dnem 1. 12. 2022), višja svetovalka za stanovanjske zadeve v Službi za pravne in upravne naloge (zaposlena v februarju 2023) in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve (zaposlena v marcu 2023).

Samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve je novembra 2023 dala odpoved, zato smo nemudoma pričeli s postopki iskanja nove zaposlitve in se z izbrano kandidatko dogovorili, da prične z delom v januarju 2024.

Obe zaposleni imata visoko izobrazbo (visoka strokovna/univerzitetna), direktor ima naziv magister znanosti. Povprečna starost zaposlenih je 44 let.

Notranjo revizijo izvaja zunanji izvajalec: Ekonomske, organizacijske in svetovalne storitve Jožica Barbo Šašek s.p., Kočevarjeva ulica 4, Novo mesto.

V letu 2023 smo vzpostavili ustrezne delovne pogoje za delo zaposlenih, gradili medsebojne odnose, peljali aktivnosti s področja motiviranja zaposlenih na vseh ravneh in se seznanili z zahtevami, ki jih narekujejo v družbi poznani certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija in Zdravju prijazna organizacija). Vsi zaposleni smo se vključevali v vsa področja delovanja JSS MONM.

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

1.3 PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

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

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

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

Letno poročilo za leto 2023 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O in 76/23),
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE),
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23),
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23),
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23),
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

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

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

1.4 POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM

MONM je na svoji 28. redni seji dne 26. 5. 2022 sprejel Odlok o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (Dolenjski list 12/22). V proračunu je bilo na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM zagotovljenih 700.000 evrov, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	170.000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	530.000 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	0 EUR

S sklepom o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM z dne 15. 11. 2022, se za potrebe delovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto nameni poslovni prostor v izmeri cca. 15 m², v stavbi št. 805, katastrska občina 1456 Novo mesto, na naslovu Germova 6, Novo mesto, s pravico souporabe toaletnih prostorov in terase pred vhodom v poslovni prostor ter parkirnih prostorov v sklopu objekta, v kolikor le ti ne bodo oddani v izključni namen najem ali vključeni v sistem javnega parkiranja. Kot je navedeno, je bil sklep sprejet koncem leta 2022, v bilance pa vključen v letu 2023.

Na 5. redni seji dne 20.4.2023 je MONM sprejel Odlok o rebalansu proračuna MONM za 2023 (Dolenjski list 13/23). Z rebalansom so se sredstva na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM povečala na 910.000 evrov, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	150.000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	730.000 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	30.000 EUR

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2023, podpisana 23. 5. 2023. Na podlagi sprejetega Odloka o ustanovitvi JSS

MONM², ustanoviteljica v proračunu zagotavlja sredstva za delo javnega sklada. Sredstva za delo sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev.

Aneks k Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2023 z dne 28. 9. 2023 s katerim je ustanoviteljica zagotovila JSS MONM pogoje za črpanje sredstev na proračunski postavki Investicijski transferi javnim skladom v višini 30.000 evrov, kar je v skladu z Odlokom o ustanovitvi JSS MONM (Ur.l.RS, št. 81/2022) o zagotavljanju sklada sredstva za kritje drugih stroškov, povezanih z namenom in dejavnostjo javnega stanovanjskega sklada.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 8. redni seji dne 5. 10. 2023 sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, št. 014-40/2023-10, za nepremičnine:

- zemljišča s parc. št. 258/40, k. o. 1482 Ragovo (ID 7224984), v izmeri 1.391 m²,
- zemljišča s parc. št. 258/38, k. o. 1482 Ragovo (ID 7064156), v izmeri 400 m²,
- zemljišča s parc. št. 258/37, k. o. 1482 Ragovo (ID 6536957), v izmeri 487 m²

kot stvarni vložek, v višini 188.128,06 evrov. Pravnomočnost sklepa z dnem 12. 10. 2023, nepremičnine so bile vpisane v sodni register z dnem 8.1.2024.

Vezano na zgornje povečanje namenskega premoženja je bil spremenjen tudi Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto s katerim se je namensko premoženje povečalo, in sicer po novem znaša 4.512.606,38 evrov³.

Sklep o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM z dne 4. 12. 2023, s katerim za potrebe delovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je bilo nabavljeno pohištvo za opremo pisarn na Germovi, v skupni vrednosti 4.593,96 evrov z DDV, skladno s specifikacijo opreme na priloženem računu dobavitelja. Poslovni prostori v katerih JSS MONM opravlja svojo dejavnost so bili preneseni na sklad že s Sklepom o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM dne 15. 11. 2022, skupaj s pravico souporabe toaletnih prostorov in terase pred vhodom v poslovni prostor ter parkirnih prostorov v sklopu objekta, v kolikor le ti ne bodo oddani v izključni namen najem ali vključeni v sistem javnega parkiranja. Navedeno opremo, ki je last Mestne občine Novo mesto in s katero stanovanjski sklad že razpolaga, se je predala v upravljanje Stanovanjskemu skladu Novo mesto z dnem 31. 5. 2023. Stanovanjski sklad jo je s tem dnem vključil v svoj register osnovnih sredstev skladno z vrednostmi opreme iz priloženega računa ter v isti višini izkaže obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje. Z dnem prejema tega sklepa stanovanjski sklad uredi tudi premoženjsko zavarovanje opreme.

Na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti Mestne občine Novo mesto v upravljanje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto z dne 27. 10. 2023, so bili preneseni posamezni deli stavbe na Glavnem trgu 2, s pripadajočo lastnino na skupnih delih stavbe, pri čemer se pri prenosu v upravljanje kot izhodišče upošteva stanje elaborata z dne 21. 9. 2023 ter odločba GURS, št. 02152-56810/2023-2562-3 z dne 29. 9. 2023, ki še ni evidentirana v katastru nepremičnin. V skladu z navedenim sklepom upravljanje zajema skrb za dejansko urejenost, vzdrževanje, rabo nepremičnine, oddajo v najem, ne pa tudi skrbi za pravno urejenost, pravice obremenjevanja s stvarnimi pravicami, oddaje v občasno uporabo, oddaje v brezplačno uporabo in pravice odtujitve. Izključitev skrbi za pravno urejenost se ne nanaša na urejanje razmerij z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine, in tudi ne na stroške zavarovanja nepremičnin, za kar mora poskrbeti Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto. Neto najemnina od oddajanja nepremičnega premoženja v najem je prihodek proračuna MONM⁴.

² 8. člen Odloka o ustanovitvi JSS MONM

³ Vpisano v sodni register dne 8.1.2024.

⁴ V skladu z 80. členom Zakona o javnih financah (ZJF, Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU- 10 in 76/23).

Tabela 1: Prenos nepremičnin na Glavnem trgu 2 v upravljanje JSS MONM

Številka dela stavbe	Številka etaže	Dejanska raba	Površina (m2)
20	7	shramba, sušilnica, pralnica	150,2
21	8	shramba, sušilnica, pralnica	373,6
22	1	klet	4,5
23	1	klet	4,2
24	1	klet	0,4
26	1	klet	2,1
28	1	klet	3,3
32	2	tehnični prostor	6,4
36	4	stanovanje	52,6
37	4	stanovanje	76
38	4	stanovanje	90,5
39	5	stanovanje	57,4
40	5	stanovanje	59,7
41	6	stanovanje	58,1
42	6	stanovanje	79,5
43	6	stanovanje	95,2
44	1	klet	1,2
45	1	klet	4,3
46	1	klet	1,5
47	1	klet	3,5
48	1	klet	3,8
49	1	klet	3,8
50	1	klet	3,7

1.5 POSLOVNO OKOLJE V LETU 2023⁵

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje nakazujejo, da je dinamika gospodarske aktivnosti v lanskem zadnjem četrtletju ostala šibka; ECB za leti 2024 in 2025 v osnovi napoveduje nekoliko višjo rast od predvidene za leto 2023.

Večina razpoložljivih kratkoročnih gospodarskih kazalnikov za Slovenijo se je ob koncu lanskega leta izboljšala. Kljub temu, z izjemo gradbeništva in nekaterih segmentov potrošnje gospodinjstev, večinoma niso dosegli ravni izpred leta prej. Gradbena aktivnost je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del novembra lani ostala enaka kot mesec pred tem, a bila višja kot leto prej. Po visoki rasti vrednosti opravljenih gradbenih del v začetku leta je aktivnost v naslednjih mesecih močno nihala, v zadnjih dveh mesecih pa je bila nekoliko nižja kot v začetku leta. Skupno je bila vrednost del v prvih enajstih mesecih lani za 20 % višja kot v enakem obdobju 2022. Po podatkih DDV je bila v prvih enajstih mesecih lani aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 11 % višja kot predlani. Realni prihodek večine trgovskih panog se je oktobra po večmesečnem zmanjševanju povečal, realni prihodek tržnih storitev pa je ponovno zanihal navzdol in ostal podoben kot leto prej. Storitvena menjava se je oktobra nekoliko zmanjšala, vendar je ostala blizu doseženih najvišjih ravni. V zadnjem četrtletju je okrevala potrošnja gospodinjstev. Oktobra je bila medletno višja potrošnja gospodinjstev za turistične storitve v tujini, oktobra in novembra pa tudi prodaja osebnih avtomobilov fizičnim osebam. Medletni upad trošenja

⁵ Vsebina povzeta po Publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2024 in podatkih SURS objavljenih do 20. 1. 2024

gospodinjstev za neživila in živila, pijače ter tobačne izdelke iz prejšnjih četrletij pa se je močno zmanjšal. Na okrevanje nakazuje tudi okrepljena medletna rast nominalne vrednosti davčno potrjenih računov, ki je bila po dveh četrletjih upada realno spet pozitivna.

Medletna rast števila delovno aktivnih in upad števila brezposelnih sta se konec lanskega leta upočasnili. K medletnemu povečanju je oktobra prispevalo večje število tujih delavcev, število delovno aktivnih slovenskih državljanov pa je bilo medletno nižje. Delež tujih državljanov med vsemi delovno aktivnimi je bil oktobra 14,7 %, tj. za 0,9 o. t. višji kot pred letom. Po deležu tujih državljanov v skupni zaposlenosti izstopajo gradbeništvo (48 %), promet in skladiščenje (33 %) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (27 %). Povprečna bruto plača je bila oktobra medletno realno višja za 2,2 %. V zasebnem sektorju se je realno povečala za 2,3 %, v javnem za 1,9 %; tu je bila rast nižja kot prejšnje mesece zaradi višje lanske osnove ob začetku izvajanja dogovora o dvigu plač. V desetih mesecih skupaj je bila medletna realna rast povprečne bruto plače 1,8-odstotna (v zasebnem sektorju 1,4 %, v javnem 2,5 %), nominalna pa 10-odstotna (v zasebnem sektorju 9,6 %, v javnem 10,8 %). V zasebnem sektorju je bila rast najvišja v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih in gostinstvu, ki poleg gradbeništva spadajo med dejavnosti z največjim pomanjkanjem delovne sile. Brezposelnih je bilo decembra lani skoraj za desetino manj kot leto prej, ob pomanjkanju delovne sile je bilo za slabo petino manj tudi dolgotrajno brezposelnih. Leta 2023 je bilo v povprečju 48.709 brezposelnih, kar je za 14 % manj kot leto prej. Posledično je bilo ob visoki zaposlenosti in nizki brezposelnosti medletno tudi manj upravičencev do socialne pomoči in prejemnikov nadomestila za brezposelnost.

Medletna inflacija je ob koncu lanskega leta upadla na 4,2 %, v primerjavi z decembrom 2022 se je več kot prepolovila. Umirjajo se rasti cen vseh glavnih skupin življenjskih potrebščin. V primerjavi z začetkom leta so k umirjanju inflacije največ prispevale nižje rasti cen hrane in nižje cene energentov. Medletna rast cen hrane je s 4,2 % dosegala le še približno petino rasti iz začetka leta 2023. Cene energentov, ki so bile še v začetku lanskega leta medletno višje za skoraj 10 %, pa so ob umirjanju svetovnih cen in vladnih ukrepov decembra medletno upadle za 2,3 %. Umirila se je tudi medletna rast cen storitev, zlasti decembra, ostaja pa visoka (6,1 %). Novembra se je nadaljevalo zniževanje cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, ki so le še malenkost nad ravno izpred leta dni. Medletna stopnja rasti se je, potem ko je bila v začetku leta 2023 skoraj 20-odstotna, še umirila in bila z 0,3 % najnižja po decembru 2020. K umirjanju medletne rasti so še naprej največ prispevala gibanja v skupini surovin, medletna rast cen pa se postopoma umirja tudi v večini drugih skupin z izjemo energentov.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je bil s 1.081,3 mio evrov v enajstih mesecih 2023 za 332,5 mio evrov višji kot v enakem obdobju leto prej. Prihodki so bili v tem obdobju medletno višji za 6,1 %, odhodki pa za 7,4 %. Najvišja rast je bila pri prihodkih iz trošarin (povišanje trošarin na energente in tobačne izdelke), prihodkih iz socialnih prispevkov (višje rasti plač) in pri dohodnini. Ob umirjanju gospodarske aktivnosti je bila skupna rast davčnih prihodkov skromna tudi zaradi upočasnjene rasti prihodkov iz DDV, na kar je vplivalo tudi znižanje stopnje DDV na energente do septembra lani. Prihodki iz davka od dohodka pravnih oseb so se opazno znižali zaradi manjših doplačil davka pri zadnjem poračunu. K rasti odhodkov je največ prispevala rast plač in drugih prejemkov iz dela, na katere je vplival dogovor o dvigu plač v javnem sektorju, in nekateri transferji (subvencije podjetjem za blaženje posledic energetske druginje in za sanacijo po poplavih, transferji v sklada socialnega zavarovanja). Visoka je ostala rast izdatkov za investicije.

V tretjem četrletju lani se je ob nadaljnjem upadu skupnega prometa rast cen stanovanjskih nepremičnin še umirila. V primerjavi z drugim četrletjem so bile cene višje za 0,7 %6, v primerjavi s tretjim četrletjem leta 2022 pa za 5,7 %7. Medčetrletna rast je bila posledica relativno visoke rasti cen novih stanovanjskih nepremičnin (11,5 %), pri katerih se je število prodaj v tretjem četrletju okrepilo na 4 % vseh transakcij. Prvič po zadnjem četrletju leta 2019 pa so se tekoče zmanjšale cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 0,2 %); nadalje se je zmanjšalo tudi število njihovih prodaj. Skupno je bilo prodanih 2.397 stanovanjskih nepremičnin, kar je za več kot petino manj kot v tretjem četrletju leta 2022 in najmanj po drugem četrletju leta 2020, ko so na število transakcij močno vplivale omejitve pri poslovanju zaradi epidemije.

1.6 ZAKLJUČEK POROČILA NEODVISNEGA REVIZORJA

4 ZAKLJUČEK

Na podlagi ugotovitev so bila oblikovana priporočila vodstvu javnega sklada, z realizacijo katerih je mogoče izboljšati poslovanje, s poudarkom na vzpostavitvi primerne sistema poslovanja in notranjih kontrol, ki bo zagotavljal poslovanje javnega sklada v skladu s predpisi, z načeli učinkovitosti in dobrega gospodarja.

Z vzpostavljenimi ustreznimi notranjimi kontrolami in sistemom poslovanja bo vodstvo pripomoglo k obvladovanju tveganj na tem področju in si olajšalo nadzor nad izvajanjem nalog ter s tem zagotovilo delovanje notranjih kontrol in posledično tudi pravilno poslovanje javnega sklada, za kar je odgovorno.

Učinkoviti in vestni vodje morajo občasno zahtevati zagotovilo, da sistemi, za katere so odgovorni, delujejo dobro in v smeri doseganja ciljev organizacije na strokovno učinkovit način. Na osnovi zagotovila, ki ga pridobi od neodvisnega revizorskega strokovnjaka, bo poslovodstvo pridobilo zagotovilo o tem, ali vzpostavljeni sistem notranjih kontrol s sprejemljivo stopnjo zagotavlja:

- *doseganje poslovnih ciljev,*
- *poslovanje v skladu z zakoni, predpisi in navodili,*
- *gospodarno, uspešno in učinkovito uporabo sredstev,*
- *varovanje sredstev pred izgubami zaradi goljufij in malomarnega ravnanja,*
- *varovanje ugleda in*
- *zagotavljanje celovitih, pravih in pravočasnih informacij.*

Stopnja tveganja za napake je nizka do srednje visoka.

Javni sklad je na področju evidenčnih javnih naročil v vseh pomembnih pogledih deloval v skladu s predpisi, načeli in usmeritvami, mnenje je pozitivno.

Javni sklad je zavezan k izvedbi notranje revizije poslovanja vsako leto in takrat se naj preveri tudi upoštevanje priporočil, podanih v okviru te notranje revizije



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2023

2.1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

2.1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2023 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 211.658,14 evrov, kar je za 14 % več kot leto poprej in 15 % manj od načrtovanega. Zadolžitve koncem leta sklad ni imel.

Odhodki in drugi izdatki so realizirani v višini 212.505,00 evrov, kar je za 42,2 % več kot predhodno leto in za 15 % manj od načrtovanega.

Tako je realizirano zmanjšanje sredstev na računih za 847,0 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2023 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje tabele.

Tabela 2: Realizacija finančnega načrta za 2023 (v evrih)

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
	I. SKUPAJ PRIHODKI	185.397	250.000	211.658	1,14	0,85
	II. SKUPAJ ODHODKI	149.466	250.000	212.505	1,42	0,85
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	35.931	0	-847		
B RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0		0		
	V. DANA POSOJILA	0		0		
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0		0		
C RAČUN FINANCIRANJA						
	VII. REVOLVING KORIŠČENJE	0	30.000	15.000		0,5
	VIII. REVOLVING VRAČILO			15.000		
	IX. STANJE KREDITOV			0		
	POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	35.931		-847		

Pri tem je potrebno navesti, da so prikazani povečani prihodki nad odhodki v letu 2022 posledica realiziranih zahtevkov s strani MONM za investicijske stroške ob koncu leta 2022, katerih odlivi so pa skladu nastali v začetku leta 2023 (kot razvidno - povečanje sredstev na računih 35.931 evrov).

2.1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

V letu 2023 so bili računovodsko prihodki manjši od odhodkov (-847 evrov). Najpomembnejši vir prihodkov so bila prejeta sredstva iz občinskega proračuna – transferni prihodek, ki predstavljajo 66,0 % vseh prihodkov, prihodkov iz lastnih sredstev je bilo 34,0 %.

Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 71.889,71 evrov, kar je 44% več od načrtovanega, od tega prihodki od najemnin v višini 52.753,82 evrov. Primerjava s preteklim letom ni smiselna zaradi pričetka oddajanja nepremičnin v lasti z dnem 1. 10. 2022.

Sredstva iz občinskega proračuna so bila prejeta v višini 139.768,43 evrov oziroma 22,32 % manj kot predhodno leto in 17,78% manj od načrtovanega. Sredstev iz drugih virov sklad ni prejel.

Podroben pregled je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 3: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v EUR)

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2022	FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	5.438	50.000	71.890	13,22	1,44
2	Prihodki iz občinskega proračuna	179.932	170.000	139.768	0,78	0,82
	Skupaj prihodki	185.370	220.000	211.658,00	1,14	0,96

V prihodkih iz občinskega proračuna so zajete tudi subvencije neprofitnih najemnin v višini 17.830,83 evrov.

2.1.2.1 PRIHODKI IZ LASTNIH OZIROMA NAMENSKIH SREDSTEV

Realizacija prihodkov iz lastnih sredstev je za 44 % preseгла načrtovane. Podroben pregled po vrstah je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 4: Realizacija prihodkov iz namenskega premoženja v EUR)

Ime konta	Realizacija 31.12.2022	FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
Prihodki od najemnin za stanov.	5.436	50.000	52.754	9,7	1,055
Drugi prihodki od prodaje	0	0	4.270		
Prihodki od prefakturiranih stroškov	0	0	7.437		
Finančni prihodki in drugi prihodki	2	0	7.429		
Prihodki iz namenskih sredstev	5.438	50.000	71.890	13,23	1,44

Prihodki od obresti so realizirani v višini 741,48 evrov za stanja na transakcijskem računu.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 52.753,82 evrov oziroma 5,5% več od načrtovanega. Pri tem pretežno govorimo o prihodkih iz neprofitnih najemnin, manjši del teh prihodkov v višini 13.073,56 evrov predstavljajo prihodki od prosto oblikovane najemnine, ki je posledica najemnikov, ki zaradi neizpolnjevanja splošnih pogojev niso bili več upravičena do neprofitne najemnine in najemnika, ki se je v mesecu decembru vselil v javno najemno stanovanje (Glavni trg 2). Sklad je v lanskem letu oddajal 40 stanovanj po neprofitni ali prosto oblikovani najemnini. Pri vseh najemnikih se je v lanskem letu preverjala upravičenost do neprofitnega najema, izvedla se je revizija najemnih pogodb in v pogodbi določenih najemnin, v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl.

US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) (lokacijski faktor, vrednost točke, vrednost stanovanja, idr.).

Primerjavo najemnin z letom poprej nismo navajali, ker ni realna ocena, saj je manjše število stanovanj bilo oddanih v letu 2022 zgolj 3 mesece, po vpisu v ZK in izvedeni primopredaji stanovanj, katera so bila kot namensko premoženje vložena v JSS MONM s strani ustanoviteljice. Ob primopredaji je bilo tedaj dejansko oddanih 29 stanovanj.

Prihodki od neprofitnih najemnin ne vključujejo subvencij neprofitnih najemnin, katere so bile v letu 2023 s strani CSD odobrene 22 najemnikom⁶ v skupni višini 17.830,83 evrov in se na podlagi mesečnega zahtevka na MONM nakazujejo skladu. Načrtovana sredstva smo presegli za 256%. Razlog vidimo predvsem v uskladitvi najemnin z veljavno zakonodajo, ki so se v večini primerov povišale in so najemniki koristili vse svoje pravice, ki jim v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo pripadajo. V kolikor bi sešteli prejete najemnine v lanskem letu in prejete subvencije za neprofitna stanovanja, bi plan presegli za 27,27%.

Prihodke od tržnih najemnin sklad v lanskem letu ni prejemal tržnih najemnin.

Prihodke od prodaje blaga in storitev je sklad realiziral v višini 11.970 evrov (brez najemnin). Za lansko leto teh prihodkov nismo načrtovali.

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil sodnih oziroma pravnih stroškov, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 6.425 + 262 evrov. V načrtu za lansko leto teh prihodkov nismo načrtovali. Sklad v letu 2023 ni imel stroškov s povračili najemnikov za obratovalne stroške, ki bi jih upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, poravnal JSS MONM.

Kapitalske prihodke sklad v letu 2023 ni imel. Sklad v lanskem letu ni dal nobenih posojil posameznikom, tako tudi ni prejel vračil iz tega naslova.

2.1.2.2 TRANSFERNI PRIHODKI IZ OBČINSKEGA PRORAČUNA

Pravna podlaga za črpanje transferov iz proračuna MONM predstavlja Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2023 in pripadajoči aneks k tej pogodbi. Transferni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih subvencij.

Tabela 5: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Zap. št.	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2022	Proračun 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tekoči transferi	179.932	150.000	116.952	0,65	0,78
2	Investicijski transferi		30.000	22.815		
3	Nakup stan. zgradb in prostorov	4.263.568	730.000	188.128	0,04	0,26
	Skupaj prejemki	4.443.500	910.000	327.895	7,38	36,03

Tekoči transferi v javne sklade so namenjeni za plače zaposlenih ter druge materialne stroške povezane z delom zaposlenih, za izplačilo sejin ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroške storitev. Finančna sredstva ustanovitelj zagotavlja v okviru proračunskega uporabnika pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 413200. Tekoči transferi za zgornje namene so bili v lanskem letu realizirani v višini 99.122,22 evrov oziroma za 40% manj od načrtovanega v poslovno finančnem načrtu za 2023 oz. 32% manj od načrtovane postavke v proračunu MONM (145.000 evrov). V poslovno finančnem načrtu za leto 2023 in na proračunski postavki je bilo za ta namen sprva v lanskem letu načrtovano 170.000 evrov sredstev (skupaj s

⁶ Na dan 31.12.2023 je bilo 20 prejemnikov subvencije neprofitne najemnine.

subvencijami neprofitnih najemnin v višini 5.000 evrov) - sprejet proračun za leto 2023, kasneje po sprejetju rebalansa proračuna za leto 2023 pa 150.000 evrov sredstev za zgornje namene in 30.000 evrov za investicijske transfere. Razloge za odstopanja lahko iščemo v zaposlitvi sodelavk šele februarja oz. marca 2023 in prevzetih obveznosti iz tega naslova koncem leta 2023, poravnanih v 2024.

Investicijski transfer javnim skladom je namenjen tekočemu in investicijskemu vzdrževanju. Finančna sredstva ustanovitelj zagotavlja v okviru proračunskega uporabnika pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, kotno 432100. V lanskem letu je bilo za ta namen porabljenih 24.222,38 evrov, koncem leta še odprt zahtevek za ta namen v višini 5.777,62 evrov. Investicijske transfere v lanskem letu nismo načrtovali. Vse stroške za tekoče in investicijsko vzdrževanje smo načrtovali pokriti z lastnimi sredstvi oz. z zadolževanjem. Na proračunski postavki MONM je bilo za ta namen načrtovanih 30.000 evrov.

Mesečne zahtevke za subvencije neprofitnih najemnin za stanovanja v lasti pripravlja sklad mesečno. Le teh je bilo v letu 2023 v višini 17.830,83 evrov. Koncem leta je na podlagi odločb CSD prejelo subvencijo neprofitne najemnine 20 najemnikov. 28. člen Zakona o finančni razbremenitvi občin⁷ določa, da sredstva za subvencije tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Subvencije tržnih najemnin so v letu 2023 izvajale strokovne službe MONM, ki med letom tudi zagotavlja sredstva.

V nadaljevanju so evidentirani odprti zahtevki do MONM na stanje 31. 12. 2023 po naslednjih zgoraj omenjenih pravnih podlagah za črpanje transferov iz proračuna MONM.

Odprti in ne zavrjeni zahtevki do MONM na dan 31. 12. 2023:

- | | |
|---|----------------|
| • Tekoči transferi: | 7.985,69 evrov |
| • Investicijski transferi: | 5.777,62 evrov |
| • Transfer – subvencije neprofitnih najemnin: | 2.705,00 evrov |

JSS MONM je v letu 2023 naslovil na MONM 41 zahtevkov za povračilo stroškov v zvezi z delom in delovanjem JSS MONM ter povračila subvencij k neprofitnim najemninam na podlagi odločb CSD. Trije zahtevki so bili zavrjeni zaradi napačnih navedb, so bili popravljeni in ponovno poslani.

Trije zahtevki v višini 669,97 evrov, 13.427,90 evrov in 7.225,93 evrov so bili zavrjeni. Zavrnitev zahtevka smo dodatno dobili z dopisom za zahtevek v višini 5.394,60 evrov.

Prvi zahtevek v višini 669,97 evrov je bil zavrjen iz razloga, ker se je navezoval na stroške iz leta 2022, na MONM pa je bil prejet v letu 2023. Navkljub upravičenim stroškom in podanim razlogom za oddajo računa v januarju 2023, strokovne službe MONM zahtevka niso priznale.

Drugi zahtevek v višini 13.427,90 evrov se je navezoval na kritje stroškov delovanja JSS MONM. Tretji zahtevek v višini 7.225,93 evrov se je prav tako navezoval na kritje stroškov delovanja JSS MONM – povračilo za plače. Oba sta bila zavrjena iz razloga, da ni pravne podlage za izstavitev. Navkljub našemu drugačnemu mnenju in dejstvu, da so vsi stroški upravičeni, so strokovne službe MONM vztrajale na stališču, da nismo upravičeni do povračila stroškov iz razlogov navedenih v Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2023. Strokovne službe so utemeljevale neupravičenost do načrtovanih sredstev v proračunu zaradi preseženih prihodkov od najemnin v lanskem letu (61.000 evrov). Iz priloženih bilanc je jasno razvidno, da postavljeno mejo nismo presegli.

Zahtevek v višini 5.394,60 evrov se je nanašal na prazna stanovanja, katera smo v prvih 4 mesecih 2023 imeli prazna, ko smo na podlagi Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem Mestne občine Novo mesto, št. 352-19/2021-47 (406), z dne 11. 3. 2022 čakali, da smo dobili seznam upravičencev do javnih neprofitnih stanovanj. MONM smo predlagali, da stroške praznih stanovanj v tem času nosi sklad, strošek izgubljenih najemnin pa zaradi dolgih postopkov, na katere nismo imeli vpliva, nosi MONM. Okvirni dogovor je bil dosežen, zahtevek je bil z obrazložitvijo podan v juliju 2023, zavrjen koncem leta. Tudi o tem imamo svoje mnenje.

⁷ Uradni list RS št. 189/20

Ob upoštevanju vseh stroškov v zvezi z delom JSS MONM, opredeljeni v 8. člen Odloka o ustanovitvi JSS MONM, ki so v letu 2023 znašali cca 133.000 evrov⁸, izplačano s strani ustanoviteljice pa je bilo za 99.122,22 evrov ugotovljamo, da smo iz tega naslova bili prikrajšani za cca 34.000 evrov. V kolikor k temu prištejemo še zavrnjeni zahtevek za prazna stanovanja v višini 5.400 evrov in zahtevek za stroške v višini 670 evrov, imamo načrtovan manko v višini cca 40.000 evrov, kar je za proračun sklada kar pomemben znesek. Sklad je namreč načrtoval, da bo ta sredstva koncem leta prejel, skladno s tem načrtom je prevzemal tudi bodoče obveznosti.

2.1.2.3 ZADOLŽEVANJE

V skladu s finančnim načrtom smo se imeli namen v letu 2023 zadolžiti v višini 30.000 evrov za prenovo stanovanja na Smrečnikovi 8, vendar do tega ni prišlo (več v nadaljevanju). V lanskem letu smo izvedli zgolj kratkoročno zadolževanje v višini 15.000 evrov za potrebe tekočega delovanja sklada, saj skoraj do junija še ni bilo sklenjene Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2023 in tako tudi ne podlage za izstavitve zahtevkov za povračilo teh stroškov oz. ne priliva iz tega naslova. Posojilo je bilo v lanskem letu v celoti vrnjeno.

Zadolževanje skladov urejata ZJS-1 in SZ-1. Novela SZ-1E uveljavlja rešitev, ki občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada⁹ (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.

Zadolževali smo se pri finančni instituciji, katera je bila izbrana po postopku najugodnejše ponudbe. Obrestna mera zadolževanja je bila določena fiksno pri 3,9% p.a.

2.1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

Vse aktivnosti izvajanja projektov sklada, ki so imele za posledico porabo finančnih sredstev je v letu 2023 financiral sklad sam, to je iz lastnih sredstev, iz transferov MONM ali z zadolžitvijo. V praksi drugih stanovanjskih skladov je, da je stanovanjski sklad tudi izvajalec s proračunom MONM načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahtevke za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MONM. Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto 2030 je bil sprejet v sredini lanskega leta in v le tem tudi določeni strateški cilji in razvojni programi, kar bo v prihodnje podlaga za izvajanje le teh tudi po navedenem principu.

2.1.3.1 NAKUP OPREME, PISARNIŠKEGA POHIŠTVA, RAČUNALNIŠKE IN KOMUNIKACIJSKE OPREME

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter vzdrževanje in posodobitve programske opreme potrebne za delovanje sklada je bilo v lanskem letu porabljenih cca 7.000 evrov.

Največ sredstev se je vložilo v 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 nadaljnjem besedilu: ZVDAGA), Uredbe o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22 in 77/23; v nadaljnjem besedilu: UUP), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljnjem besedilu: ZUP) in drugimi podzakonskimi akti, ki urejajo področje upravljanja in

⁸ V skladu s Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna za leto 2023 je bilo predvideno črpanje 132.000 evrov v primeru oddaje 40 stanovanjskih enot, kar lahko rečemo, da je bilo zelo dobro načrtovano, žal ne realizirano.

⁹ Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS.

ravnanja z dokumentarnim in arhivskim gradivom. V navedenem postopku je bil izbran informacijski sistem ODOS in z izvajalcem zanj podpisana pogodba v začetku leta 2023.

Sredstva za vzdrževanje in nadgradnjo spletnih strani so v letu 2023 porabljena v višini cca 10.000 evrov, od katerih je bil strošek v višini 9.200 evrov namenjen implementaciji novega portala na spletni strani JSS MONM (podrobneje v nadaljevanju).

Izveden je postopek za izbiro najugodnejšega ponudnika računovodskega programa, vključujoč distribucijski modul, s pomočjo katerega bomo poenostavili delo s postopkom vodenja in obračuna subvencij, ki bo v skladu z dogovorom z MONM prešel na JSS MONM. Koncem leta je bil na podlagi navedenega postopka izbran informacijski sistem CADIS in s ponudnikom tudi sklenjena pogodba. Strošek v zvezi s to aktivnostjo v letu 2023 je nastal v višini 7.320 evrov, odliv je bil v začetku leta 2024¹⁰.

Tabela 6: Stroški z delom JSS MONM¹¹, tekoče in investicijsko vzdrževanje

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2022	FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Pisarniški in splošni material in storitve	236	10.000	10.853	45,99	1,09
2	Posebni material in storitve	6.895	2.500	413	0,06	0,17
3	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	141	2.500	4.676	33,16	1,87
4	Prevozni stroški in storitve	41	2.500	24	0,59	0,01
5	Izdatki za službena potovanja	0	2.500	1.818		0,73
6	Tekoče vzdrževanje	2.089	50.000	47.117	22,55	0,94
7	Poslovne najemnine in zakupnine	0	0	297		
8	Drugi operativni odhodki	0	10.000	31.372		3,14
	Skupaj	9.402	80.000	96.570	10,27	1,21

Opombe:

- Vsebine prikazanih stroškov v letu 2022 in 2023 niso identične, zato so v prikazu določene prilagoditve in simulacije (npr. FN 2023). Revizijo postavk in pravilno vodenje stroškov po postavkah smo pričeli šele v letu 2024.
- Drugi operativni odhodki so povezani s stroškom iz leta 2022 v višini cca 13.000 eur, ostali znesek je povezan s stroški računalniških programov in vzdrževanjem opreme, spletne strani, elektronskih naslovov idr. Strošek v višini cca 10.000 evrov je vezan na portal na spletni strani JSS MONM.
- V postavki pisarniški in splošni material je računovodkinja upoštevala poročane stroške z MONM v višini cca 5.300 evrov, ostali stroški so vezani na strošek računovodje v višini 3.700 evrov, pisarniškega materiala in stroškov s pisarno.

2.1.3.2 VZDRŽEVANJE STAVB IN STANOVANJ V LASTI JSS MONM

Pod investicijske odhodke spadajo:

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

¹⁰ Na podlagi pogodbenih obveznosti je celotni strošek programa CADIS v višini 18.600 evrov + DDV. Stroški vzdrževanja so za 4-letno obdobje v višini 220 evrov/mesec.

¹¹ Drugi materialni stroški povezani z delom zaposlenih, izplačilom sejin ter stroški pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroški storitev

Sklad je za lansko leto načrtoval investicijske odhodke v višini 80.000 evrov, in sicer za investicijsko vzdrževanje v višini 50.000 evrov in za obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj sredstva v višini 30.000 evrov.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb;
- vzdrževanje stanovanjskih stavb iz rezervnega sklada (vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada);
- investicije v opremo in informatiko.

V letu 2023 so bila izvedena investicijska vzdrževalna dela in z njimi povezani stroški (večja oziroma manjša vzdrževalna dela in popravila strojnih in elektro instalacij, stavbnega pohištva, upravniški stroški in druga preventivna, sanacijska in interventna dela manjšega obsega) v 18 stanovanjskih enotah. Sredstva za ta namen so bila v lanskem letu porabljena skoraj v načrtovani višini (prikazano v tabeli 6: 47.117 evrov).

Večja prenovitvena dela so bila končana v 1 stanovanjski enoti, v preostalih stanovanjskih enotah oz. stavbi pa so bili izvedena preventivna, sanacijska in interventna dela manjšega obsega. Sredstva za ta namen so bila v lanskem letu porabljena v višini cca 25.000 evrov.

Sredstva, ki smo jih v letu 2023 načrtovali za obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8 niso bila niti izposojena, niti porabljena. Podrobneje o razlogih v nadaljevanju poročila. Večjo sanacijo v okviru načrtovanih odhodkov je zahtevalo stanovanje oz. kopalnica v stanovanju na Kočevarjevi 10a, v katerem je prihajalo do puščanja vodovodnega sistema in posledično nastajanja plesni v stanovanju, v katerem prebiva najemnica s partnerjem in 3 otroki. Prvotne razmere v stanovanju so imele neposreden vpliv na zdravje stanovalcev, zato je bila sanacija nujna.

Tabela 7: Stroški z delom JSS MONM, tekoče in investicijsko vzdrževanje

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2022	FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Plačila domačih obresti	0	0	147		
2	Investicijski odhodki	140.064	30.000	21.101	15,1	70,3
	Skupaj	140.064	30.000	21.248	15,2	70,8

Opombe:

- Investicijski odhodki so vezani na strošek prenove stanovanja iz leta 2022 v višini 10.500 evrov, preostali znesek je vezan na obnovo stanovanja na Kočevarjevi 10a.
- Realizacija na dan 31. 12. 2022 ne vsebuje izvedenih del, ki so bile poravnane v letu 2023 (v višini 35.931 evrov, kolikor so bili prihodki v letu 2022 višji od odhodkov).

2.1.3.3 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MONM aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in v upravljanju JSS MONM. Neurejene ostajajo enote, pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij pravno urejanje enot zelo oteženo.

Že navedeno, koncem leta 2023 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za nepremičnine – zemljišča k.o. Ragovo. Sprememba Odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprememba višina namenskega premoženja v sodnem registru, vpis v ZK, idr., so postopki, ki so bili realizirani v lanskem letu.

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

2.1.3.4 DODELJEVANJE STANOVANJ

MONM je 11. 3. 2022 objavila Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na katerega je prispelo 138 vlog. Aprila v lanskem letu je objavila prednostno listo A in B prosilcev. Na skladu smo upoštevali površinske normative iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pričeli z dodeljevanjem prostih stanovanjskih enot za ta namen. Vse proste stanovanjske enote (z izjemo ene – Smrečnikova 8) smo oddali v roku enega meseca.

Dne 24. 1. 2023 je bil podpisan Sporazum o dodelitveni pravici med MONM, JSS MONM in družbo Zarja d.o.o. Novo mesto, ki določa, da družba Zarja d.o.o. Novo mesto ostaja lastnica določenih 151 stanovanj, JSS MONM pa po zakonsko določenih postopkih o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem določi najemnika, kateri bo sklepal najemno pogodbo z lastnikom stanovanja, to je družbo Zarja d.o.o. Novo mesto. S stanovanji, ki so predmet tega sporazuma lahko družba Zarja d.o.o. Novo mesto razpolaga na podlagi predhodnega soglasja JSS MONM. V letu 2023 smo na podlagi tega sporazuma upravičencem dodelili 5 stanovanjskih enot. V letu 2024 namerava JSS MONM nadaljevati aktivnosti iz tega sporazuma.

Na podlagi dodeljene razpolagalne pravice s strani SSRS nad dvema stanovanjema, smo le ta dodelili naslednjim upravičencem iz liste A.

2.1.3.5 JAVNI RAZPISI IN JAVNA POVABILA 2023

V letu 2023 je JSS MONM objavil še naslednje razpise za oddajo javnih najemnih stanovanj:

- **Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023 in je namenjen dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in ki so na dan objave javnega razpisa stari vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let in mladim družinam z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok oziroma 35 let, če še noben otrok ni šoloobvezen in šele vstopajo na trg dela ter potrebujejo podporo pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema namenskega najemnega stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine.
 - Objavljen 30. 6. 2023, trajal od 1. 7. 2023 do 11. 8. 2023.
 - V roku prejetih 8 vlog prosilcev, 4 od teh niso izpolnjevali pogojev razpisa, 3 od teh, ki so izpolnjevali pogoje so se tekom postopka do podpisa najemne pogodbe premislili.
 - Z 1 prosilcem je bila sklenjena najemna pogodba dne 3. 11. 2023, primopredaja 15. 12. 2023.
- **Prvi Javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023 in na katerega se lahko prijavijo vse polnoletne osebe, ki so ali bodo zaposlene v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM. Komisija za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem odloča o dodelitvi stanovanja predvsem glede na kadrovsko pomembnost osebe za delodajalca in Mestno občino Novo mesto.
 - Objavljen 25. 8. 2023, trajal do 30. 9. 2023.
 - V roku prejeti 2 vlogi prosilcev, noben prosilec ni izpolnjeval pogojev razpisa.
- **Namera o zamenjavi nepremičnine**
 - Namera Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, da obstoječe lastniško stanovanje na Smrečnikovi ulici 8, 8000 Novo mesto, ki je potrebno celovite obnove, zamenja za

dve manjši samostojni stanovanjski enoti ali za eno večjo stanovanjsko enoto, ki omogoča delitev na več manjših enot.

- V skladu s pogoji prejete 3 ponudbe, najprimernejša ponudba izbrana, vendar se je ponudnik tekom izvedbe premislil in odstopil.
- Objavljena 21. 3. 2023, trajala do 7. 4. 2023.

- **Javni razpis za oddajo nepremičnine**

- Javni razpis, s katerim pod določenimi pogoji, za nedoločen čas, odda obstoječe lastniško stanovanje na Smrečnikovi ulici 8, 8000 Novo mesto, ki je potrebno celovite obnove in se odda v obstoječem stanju. Vse stroške obnove prevzame najemnik, kar se mu v določeni višini (v skladu s ponudbo) upošteva pri najemnini. Zainteresirane osebe skladno z javnim razpisom podajo svojo ponudbo.
- Interesa ni bilo.
- Objavljen 22. 9. 2023, trajal do 31. 10. 2023.

- **Drugi javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam**

- Objavljen na podlagi Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023 in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023.
- S spremembo in dopolnitvijo Pravilnika so določene naslednje spremembe:
 - definicija mlade družine: družina v skladu s predpisi s področja družinskih razmerij z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati, in pri kateri sta oba od staršev na dan objave javnega razpisa stara vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 36 let. V teh starostnih okvirjih se kot mlada družina šteje tudi posameznica ali mlad par, ki v letu razpisa pričakuje rojstvo otroka.
 - Splošni pogoji za prijavo na razpis določa, da se namenska najemna stanovanja dodeljujejo prosilcem, ki so mladi ali mlade družine in je določen v spremenjenem 4. členu Pravilnika; ostali pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, pa so naštet v spremenjenem 5. členu Pravilnika in jih mora izpolnjevati v primeru mlade družine vsaj eden od staršev.
 - Sklenitev najemne pogodbe za določen čas 5 let v obliki notarskega zapisa in možnost podaljšanja še za 5 let v primeru izpolnjevanja pogojev razpisa.
- V 2. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam so po novem natančno definirana pravila glede kuhinjske opreme v najemnem stanovanju in sicer:
 - V primeru, da najemnik stanovanje opremi z novo kuhinjsko opremo, ki jo po prenehanju najemnega razmerja pusti v stanovanju, ima pravico, da mu najemodajalec po prenehanju najemnega razmerja izplača neamortizirano vrednost kuhinjskih elementov, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi. Najemnina se najemniku na mesečni ravni zniža za 10 odstotkov.
 - V primeru, da se najemnik odloči, da kuhinjsko opremo zagotovi najemodajalec, del stroškovne najemnine predstavlja nadomestilo za vgrajeno opremo. Najemnik je za zavarovanje dolžan zagotoviti varščino, kar se podrobneje opredeli v najemni pogodbi.
- Objavljen 13. 11. 2023, trajal od 13. 11. 2023 do 31. 12. 2023.
- V roku prejete 3 vloge prosilcev, vsi izpolnjujejo pogoje razpisa, postopek je v fazi izdaje odločb o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev in sklenitve najemnih pogodb.

- **Drugi javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**

- Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023 in na katerega se lahko prijavijo vse polnoletne osebe, ki so ali bodo zaposlene v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM. Komisija za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem odloča o dodelitvi stanovanja predvsem glede na kadrovsko pomembnost osebe za delodajalca in Mestno občino Novo mesto.
- Objavljen 14. 11. 2023, trajal do 31. 12. 2023.
- V roku prejete 3 vloge prosilcev, noben prosilec ni izpolnjeval pogojev razpisa.

- **Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente**

- Javno povabilo je namenjeno prosilcem, starim vsaj 50 let, ki so stanovanje pripravljeno prodati JSS MONM zaradi pomoči pri vzdrževanju stanovanja. Ob prodaji stanovanja se v korist prodajalca ustanovi odplačna neprenosljiva dosmrtna služnost stanovanja, na podlagi katere prodajalec stanovanje uporablja do smrti. Kupnina se izroči zavarovalnici, ki prodajalcu izplačuje mesečno rento, zmanjšano za nadomestilo za služnost.
- Objavljen 13. 11. 2023, do zaprtja javnega povabila, ki bo javno objavljeno.
- **Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v najem**
 - JSS MONM vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava), ki so lastniki praznih stanovanjskih enot, t.j. stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš, da bi ta stanovanja oddali v javni najem JSS MONM (z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM) in omogočili podnajem teh stanovanj ciljnim skupinam za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu.
 - Objavljen 14. 11. 2023, do zaprtja javnega povabila, ki bo javno objavljeno.
 - Trenutno prejeta 1 ponudba.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje dveh gospodinjstev. Prejetih je bilo 7 vlog za zamenjavo stanovanja.

2.1.3.6 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Ob pregledu izpisa odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2023 je bilo ugotovljeno, da se vse obveznosti, za katere so prejete ustrezne listine, tekoče poravnavajo.

2.1.3.7 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

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

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

JSS MONM je dne 6. 4. 2023 najel kratkoročno revolving posojilo do višine 30.000 evrov, kot predvideno v poslovno finančnem načrtu za 2023 in zavaroval posojilo z izdanimi bančnimi menicami z izjavo. Vsa črpana sredstva iz tega naslova je sklad tudi v letu 2023 vrnil.

2.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

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

Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot so se v preteklosti in tudi še v lanskem letu (pridobivanja stanovanjskih enot od družbe Zarja) izvajali v investitorstvu s strani MONM, v prihodnje se načrtuje, da predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, se bo pretežni del zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji preneslo v namensko premoženje JSS MONM oziroma se bodo tovrstni prenosi izvedli v obliki prenosov stvarnega premoženja ter bo z denarnimi vložki v obliki kapitalskih transferov zapirala finančno konstrukcijo izvedbe posameznih projektov.

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

2.2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

Zakoni:

- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Rensp15-25) (Uradni list RS, št. 92/15),
- 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, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US),
- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C),
- Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15, 88/16, 31/18, 73/18, 196/21 – ZDOsk in 84/23 – ZDOsk-1),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb),
- Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22).

Podzakonski predpisi:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11),
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04),
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23),
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22),
- Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21).

Predpisi Mestne občine Novo mesto:

- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 14/19),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22 in DUL 22/23).

MONM je z odlokom ustanovila JSS MONM z namenom izvajanja celotne stanovanjske dejavnosti v MONM, vključno z zagotavljanjem nadomestnih najemnih stanovanj na območju razvojnih projektov MONM in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Dejstvo je, da je sklad pričel z delovanjem pred dobrim letom, zato se prenos vseh aktivnosti, ki jih je do sedaj vodila MONM, počasi prenaša na JSS MONM (npr. subvencije tržnih najemnin, izredne pomoči idr.). Med drugim je MONM bila nosilka pri oblikovanju Stanovanjskega programa 2030, sklad je pri tem sodeloval in bo v večji meri tudi izvajalec

le tega. Sprejeta strategija ReNSP15–25 predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce.

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

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

Ker gre za zelo pomemben dokument za delovanje JSS MONM, je prav, da v nadaljevanju povzamemo uvodna določila iz SP 2030. JSS MONM je namreč takoj po sprejemu strategije na občinskem svetu MONM pričel z določenimi aktivnostmi vsebovane v samem dokumentu.

Mestna občina Novo mesto stremi k celovitemu prostorskemu načrtovanju za dvig kakovosti bivalnega prostora, aktivni vlogi pri izvajanju prostorskih aktov in pozitivni diskriminaciji posameznih skupin ter močnejši vlogi delovanja na nepremičninskem trgu.

Že v času priprave Trajnostne urbane strategije MONM 2023 ter Strategije razvoja MONM 2030 je bil eden od prepoznanih poudarkov »dostopna stanovanja za vse«, kar sta obe navedeni strategiji naslovili na različnih področjih. Če povzamemo ravno ugotovitve Trajnostne urbane strategije, je prostih stanovanj in kapacitet za gradnjo novih v občini še dovolj, vendar je realno stanje na trgu nepremičnin drugačno, saj je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe na trgu. Nova stanovanja je potrebno tako načrtovati zaradi povečanje stanovanjskega standarda in zaradi zastarelega stavbnega fonda, sočasno pa iskati nove načine za prenavo obstoječega stavbnega fonda. Povečanje potreb po stanovanjih lahko pričakujemo tudi zaradi zmanjšanja gospodinjstev in povečanja števila družin. Gospodarske razmere v MO Novo mesto so še vedno zelo dobre, zato je smiselno razvijati in omogočiti privlačno okolje za nove priselitve, kjer je ključna sistematična stanovanjska strategija in politike.

MO Novo mesto vse od ustanovitve namenja usmerjeno pozornost razvoju stanovanjskega področja, s sprejemom dokumentiranih odločitev: vse od sprejema proračunov, načrtov razvojnih programov, prostorskih aktov, splošnih predpisov pa do posebnih razvojnih dokumentov na ravni strategij in programov, pri tem pa do sedaj ni imela sprejetega Stanovanjskega programa. Ena izmed prioritete za ureditev in upravljanje zadev iz stanovanjskega področja, z namenom izboljšanja stanovanjske situacije, je izboljšanje načina upravljanja. Na prvem mestu je to povezano s celovitim oblikovanjem ciljev in strategij, podprtih s kazalniki, ki omogočajo tudi merjenje doseganja ciljev.

Stanovanjski program obravnava MO Novo mesto kot celoto: tako podeželje, pomembnejša lokalna središča kot samo mestno središče Novo mesto. Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: SP MONM) v središče postavlja kakovostno življenje za vse občane in občanke.

SP MONM mora postati do leta 2030 ključna sestavina in instrument razvoja, na podlagi katerega bo MO Novo mesto sama ali v sodelovanju z zainteresiranimi investitorji, javnimi institucijami in posamezniki povezovala interese za izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v MO Novo mesto. SP MONM pomeni nov krovni razvojni okvir MO Novo mesto, ki ga določajo vizija ter trenutno stanje, upoštevajoč sodobne trende in globalne ter lokalne izzive

Za dodelitev stanovanj končnemu upravičencu je sklad v lanskem letu sprejel naslednje pravilnike:

- Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem JSS MONM¹²;
- Pravilnik o zamenjavah neprofitnih stanovanj¹³;

¹² Št: 3523-1/2023 z dne 30. 3. 2023

¹³ Št: 3523-2/2023 z dne 7. 4. 2023

- Pravilnik o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁴;
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁵;
- Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v MONM v najem¹⁶.

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

V marcu 2023 je sklad sprejel tudi Sklep o stanovanjski najemnini¹⁷, s katerim je določil in poenotil višino neprofitne, stroškovne in prosto oblikovane najemnine.

2.2.2 DOLGOROČNI CILJI

Na podlagi svojega poslanstva in jasne vizije je JSS MONM v Poslovno finančnem načrtu za letu 2023 opredelil **srednje in dolgoročne cilje**, katerim se je zavezal pred enim letom:

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

Kot že navedeno, je v lanskem letu bil sprejet SP 2030, v katerem so bili na podlagi splošnih dolgoročnih ciljev, navedenih v uvodnih določilih SP2030 opredeljeni bolj konkretni dolgoročni cilji na področju stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto, in sicer (vir: SP 2030):

- **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**
Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.
- **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**
Mestna občina Novo mesto bo v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene, in ostale različne skupine uporabnikov.
- **Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.**
Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.
- **Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.**

¹⁴ Št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023

¹⁵ Št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023

¹⁶ Št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023

¹⁷ Št.: 352-7/2023 z dne 30. 3. 2023

Mestna občina Novo mesto bo skupaj z deležniki poskrbela za vzpostavitev pogojev ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

Ugotavljamo, da se navedeni dolgoročni cilji iz SP 2030 in opredeljeni cilji sklada ob ustanovitvi ne izključujejo, vendar dopolnjujejo, zato bomo, v okviru svojih pristojnosti in zmožnostih, v prihodnje sledili dolgoročnim ciljem opredeljenim v SP 2030.

Uspešnost doseganja le teh pa je v veliki meri odvisna od sodelovanja z občinsko politiko in občinskimi strokovnimi službami, česar bi moralo biti v naslednjem letnem obdobju veliko več. V lanskem letu smo bili deležni le informacij za katere so občinske strokovne službe presodile, da je prav, da nas seznanijo, le teh pa je bilo zelo malo. S tako malo informacijami sklad težko kvalitetno izvaja z odlokom postavljene naloge in dosega cilje. Dejavnost in obveza sklada zahteva, da je sklad tekoče in pravočasno seznanjen z večino aktivnostmi na občinski upravi, predvsem s področja dela Urada za prostor in razvoj in Urada za družbene dejavnosti. Upamo, da bodo z vodstvom občinske uprave v najkrajšem času našli način bodočega sodelovanja.

2.2.3 LETNI CILJI

Letne aktivnosti in cilji so bili določeni v Poslovno-finančnem načrtu za leto 2023, med drugim:

- Sklad se je v letu 2023 imel namen 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.).
- Sklad si je zastavil cilj v najkrajšem času oddati v najem prazna javna najemna stanovanja (11), ki jih je uspel v letu 2022 obnoviti in pripraviti za nove najemnike, ki so bili uspešni na objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem, katerega je v mesecu aprilu objavila MONM.
- V okviru upravnih nalog preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, preverjanje višine najemnine, izdajanje zakonsko predpisanih mnenj v skladu z ZUPJS¹⁸ ter izplačevanje subvencij najemnin po odločbah CSD.
- Sodelovanje pri pripravi in sprejetju SP 2030.
- V primeru gradnje in obnove neprofitnih najemnih stanovanj poskrbeti, da bo ponudba primernih neprofitnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po neprofitnih stanovanjskih enotah. Posebna skrb naj bi bila namenjena kakovosti, funkcionalnosti in energetski učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnja se bo načrtovala.
- Odkupi starih ali novih stanovanj na trgu, rentni odkup ter odkup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj.
- V sklopu zmožnosti zagotavljanje in vodenje aktivnosti za pridobitev oskrbovanih stanovanj, zavetišč, enot za sobivanje starejših, stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva, stanovanja za mlade do 29. leta starosti, službena in hišniška stanovanja ter tržna 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.

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

- Zagotovitev bivalnih enot za socialno ogrožene.
- Spodbujanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij.
- Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot in večstanovanjskih stavb, upravljanje stavb, zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova stavb in stanovanj, urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo, aktivnosti v zvezi z nepremičnim premoženjem in sodelovanjem z družbo Zarja in si pridobiti status neprofitne stanovanjske organizacije.

2.2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

V letu 2023 smo glede na zmožnosti poskušali zagotoviti kar se da pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Lažjo dostopnost stanovanj se je omogočalo z oddajo stanovanjskih enot in tudi z drugimi produkti kot so rentni odkup, prenova stanovanj v zasebni lasti z namenom oddaje stanovanja za javni najem ipd. V okviru razpoložljivih virov smo izvajali nujno potrebna vzdrževalna in investicijska dela v stanovanjskih enotah in na samih stavbah in s tem skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

V primerih večstanovanjskih stavb v »razdrobljenem lastništvu« JSS MONM vedno glasuje za izvedbo nujnih del in koristnih vlaganj oziroma odločanje glede upravljanja stavb se prepušča večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Soglašča se zlasti z izvedbo del, s katerimi se zagotavlja večja energetska učinkovitost. V takih primerih se podpre koriščenje finančnih spodbud EKO sklada.

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

JSS MONM je aktivno sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost, GZS, ostalimi stanovanjskimi skladi in drugimi deležniki na stanovanjskem področju.

Pri doseganju zastavljenih ciljev je bil JSS MONM v letu 2023 uspešen, saj so se izvedle vse načrtovane aktivnosti in dosegli zastavljeni cilji:

1. JSS MONM se je v lanskem letu konstituiral, uredil si je poslovne prostore, nabavil računalniško in programsko opremo za delovanje, izvedel predvidene zaposlitve, sprejel sklepe in pravilnike za zakonsko in transparentno delovanje sklada ter oblikoval spletno stran, ki je v lanskem letu imela preko 18.000 obiskov. Vse aktivnosti sklada se ažurno objavljajo na navedeni spletni strani, ki se vseskozi dopolnjuje z novimi vsebinami. Koncem lanskega leta je na spletni strani pričel delovati tudi portal, do katerega lahko brezplačno dostopajo vsi najemniki neprofitnih stanovanj in vpisujejo želje po medsebojnih zamenjavah neprofitnih stanovanj, pri čemer izvedbo zamenjave v skladu s pravilnikom izpelje sklad.
2. JSS MONM je v aprilu 2023 s strani občinskih strokovnih služb prejel seznam uspešnih prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem (lestvica A in B). V skladu z veljavno zakonodajo so bila vsa stanovanja, ki so bila primerna za oddajo tudi oddana osebam iz seznama. Oddajanje neprofitnih stanovanj se je nadaljevalo tudi tekom leta, vsakokrat, ko se je katera stanovanjska enota za ta namen izpraznila.
3. JSS MONM je tekom lanskega leta sodeloval pri izdaji 20 mnenj v postopku izdaje odločbe upravičenosti do subvencioniranja najemnin. Pri tem je potrebno navesti, da vsaka izdaja mnenja zahteva številne preveritve in obravnave, saj imajo prosilci za subvencijo številne razloge, upravičene ali ne, da ne menjajo trenutnega bivališča. Izdaja mnenj in izplačevanje subvencij je bilo v lanskem letu še pristojnost občinske strokovne službe.
4. JSS MONM je bil vseskozi aktiven pri oblikovanju SP 2030, ki je bil v lanskem letu tudi potrjen na seji Občinskega sveta MONM.

5. JSS MONM je tekom celega leta v sodelovanju z občinskimi strokovnimi službami iskal možnosti za povečanja stanovanjskega fonda javnih najemnih stanovanj, in sicer preko možnosti obnove starejših stavb v lasti MONM ali preko primernih zemljišč na katerih bi bila mogoča gradnja. V lanskem letu smo se uspeli dogovoriti okoli zemljišča, katero bi bilo primerno za gradnjo javnih najemnih stanovanj in ga koncem leta tudi že prenesli na sklad. Na podlagi IDZ in že pridobljenih mnenj soglasodajalcev, pospešeno pripravljamo projektno nalogo, na podlagi katere bomo izvedli javni razpis za izbiro izvajalca DGD. JSS MONM je v lanskem letu izvajal številna nujna vzdrževalna dela na stanovanjskih enotah v svoji lasti. Pri tem gre omeniti obnovo kopalnice v eni stanovanjski enoti, v kateri so bile zaradi razpadanja vodovodne napeljave, bivanjske razmere izredno slabe (vlaga, plesen, zamakanje v spodnje stanovanje idr., izvedba elektro meritev v vseh stanovanjih in skladno izvedenim meritvam sanacije kjer so to bile potrebne in so življenjsko ogrožale stanovalce, sanacije zamakanja, čiščenja kanalizacijskega omrežja idr.). Z nekaterimi že naročenimi vzdrževalnimi deli nadaljujemo v letošnjemu letu.
6. V lanskem letu smo v skladu s Poslovno-finančnim načrtom imeli namen prenoviti eno stanovanje na Smrečnikovi 8, ki je v zelo slabem stanju in potrebno popolne obnove za kar v letu 2022 nismo imeli ne časa ne finančnih sredstev. Ker bi se za ta namen morali zadolžiti, pa v začetku leta nismo imeli niti sredstev za tekoče delovanje (kot navedeno Pogodba o zagotavljanju sredstev za delovanje sklada je bila sklenjena šele koncem maja), smo preko javnega poziva iskali morebitne interesente - ciljne skupine, ki so naša prioriteta, ki bi to stanovanje zamenjali s svojim, ker jim iz raznih razlogov le to ne odgovarja (premajhno, lokacija ipd.). Pri tem bi ocenjena vrednost zamenjanega stanovanja morala biti višja od vrednosti našega stanovanja. Pridobili smo dobro ponudbo, vendar smo s strokovnimi službami MONM ugotovili, da postopek zamenjave ni tako preprost in bi trajal cca pol leta, na kar ponudnik ni pristal in je odstopil. Stanovanje smo ponudili na ponovnem javnem pozivu na katerem smo ponujali stanovanje v najem tako kot je, pri tem pa bi bil najemnik upravičen do najemnine v višini ocenjene vrednosti prenove. Prispela ni nobena ponudba.

JSS MONM je v zvezi s stanovanjem na Smrečnikovi 8 v lanskem letu sprejel odločitev, da se le to stanovanje obnovi za potrebe ciljne skupine – študenti. Namreč večje število klicev smo v lanskem letu zavedli s strani študentov, ki iz drugih krajev pridejo na študij v Novo mesto in zaradi pomanjkanja ponudbe stanovanj in sob ali le teh po visokih cenah, si le stežka privoščijo bivanje v Novem mestu. Vedno večje povpraševanje te ciljne skupine smo zaznali v kontekstu postajanja vedno bolj prepoznavnih študijskih programov tukajšnje univerze. Klice smo prejeli tudi iz Hrvaške. Koncem leta 2023 smo za ta namen pričeli zbirati izvajalca za pripravo dokumentacije, na podlagi katere bomo v letu 2024 izbirali izvajalca za izvedbo del. Za ta namen se nameravamo finančno zadolžiti.

V letu 2023 ni prišlo do odkupa stanovanj.

7. JSS MONM je na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti Mestne občine Novo mesto pridobil v upravljanje nepremičnine na naslovu Glavni trg 2 za namene oddaje stanovanj mladim in mladim družinam ter kadrom pomembnim za delodajalca in hkrati MONM. Drugih enot sklada v lanskem letu ni uspelo pridobiti. Je pa sklad v lanskem letu objavil razpise, ki so bili namenjeni različnim ranljivim skupinam prebivalstva (glej točko 2.1.3.5. v poročilu).
8. JSS MONM je v lanskem letu sprejel Pravilnik o zamenjavah neprofitnih stanovanj in s tem postavil podlago za izvedbo zamenjav neprofitnih stanovanj med najemniki le teh. V lanskem letu je bilo podanih 7 vlog za zamenjavo, izvedena je bila ena, druga je v obravnavi.
9. JSS MONM je peljal aktivnosti na področju zagotovitve bivalnih enot za ogrožene občane, vendar s strokovnimi službami MONM nismo uspeli najti primerne rešitve. Z aktivnostmi nameravamo nadaljevati tudi v letu 2024.
10. Na področju spodbujanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij je JSS MONM v lanskem letu izvajal in izvedel številne aktivnosti:
 - Tekoče sodelovanje z občinskimi strokovnimi službami, strokovnimi službami na CSD in drugimi institucijami (območna enota RK),

- Obročno plačevanje nastalih obveznosti iz najemnega razmerja (v lanskem letu odobreno 4 osebam),
- Preselitev v manjše in cenejše stanovanje (v lanskem letu rešili dva primera),
- Osveščanje najemnikov o njihovih pravicah (pravica do subvencije najemnine, izredna pomoč po 104. člen SZ-1, idr.).

11. Z izbranim strokovnim izvajalcem za manjša vzdrževalna dela smo v začetku leta 2023 pregledali vsa stanovanja v naši lasti in pripravili načrt vzdrževalnih del po prioritetah. V skladu s prioritetami so se v okviru razpoložljivih finančnih sredstev dela skozi celo leto tudi izvajala. S sprejetjem jasnih pravil glede medsebojnih obveznosti najemodajalec – najemnik, smo postavili podlage za popravila in sanacije v stanovanjih. Navodila za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj in Usmeritve glede obnove stanovanj smo objavili na naših spletnih straneh in z njimi seznanili vse najemnike. Pri najemnikih, pri katerih smo v sklopu pregledov ugotovili, da je potrebna sanacija obveza sklada kot najemodajalca, pa za izvedbo sanacije nismo še našli ustreznega izvajalca ali potrebnih finančnih sredstev, jim sklad do izvedbe sanacije prizna pri najemnini popust v višini 10%.

Za večstanovanjsko stavbo, katero si v celoti lastimo (Kočevarjeva 10a), smo po postopku zbiranja ponudb izbrali upravnika. Na zboru etažnih lastnikov smo povsod tam, kjer smo v večstanovanjski stavbi le delni lastnik, podali ponudbo, da se izbere upravnik. Koncem leta lahko rečemo, da je povsod, kjer imamo v lasti stanovanjsko enoto, tudi upravnik. Na zboru etažnih lastnikov smo bili pobudniki, da se večstanovanjske stavbe, kjer še niso, energetsko sanira in obvezali upravnika, da prične z ustreznimi postopki v tej smeri. Namreč povsod tam, kjer so večstanovanjske stavbe brez toplotne izolacije, stavbno pohištvo slabo in brez hidroizolacije se v stanovanjih pojavljajo številne težave z vlago in plesnijo.

Vse nepremičnine, ki so s strani ustanoviteljice bile prenesene na sklad so vpisane v zemljiški knjigi. V letu 2023 je sklad izvajal aktivnosti za vpis etažne lastnine na stanovanjskih enotah oz. večstanovanjskih stavbah v katerih le to ni izvedeno. Te aktivnosti se izvajajo preko upravnika stavbe.

V letu 2023, kot že omenjeno, so bila na sklad prenesena zemljišča za namen gradnje.

12. JSS MONM je bil uspešen tudi na področju preverjanja upravičenosti najemnikov do javnih neprofitnih najemnih stanovanj.

V lanskem letu smo preverili upravičenost vseh 39 najemnikov do javnih neprofitnih najemnih stanovanj, ki bivajo v naših stanovanjih, kot tudi upravičenost vseh 152 najemnikov javnih neprofitnih najemnih stanovanj, ki bivajo v stanovanjih v lasti družbe Zarja in glede katerih imamo v skladu s sklenjeno medsebojno pogodbo dodelitveno pravico.

Z najemniki, ki bivajo v naših stanovanjih in so upravičeni do nadaljnega najema stanovanja po neprofitni najemnini, smo sklenili nove pogodbe, izvedli točkovanje stanovanj v skladu z zakonodajo, poenotili smo samo vsebino pogodb pri čemer nismo posegali v pravice najemnikov.

JSS MONM je vse upravne naloge izvajal v zakonsko dovoljenih rokih in občanom na prijazen način. Sproti se je prilagajalo oblike dela ter izvajalo in usklajevalo sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov. V okviru obstoječih možnosti so se ohranjali primerni delovni pogoji za zaposlene in višala raven strokovne usposobljenosti na podlagi reševanja primerov iz prakse. Izobraževanja zaposlenih v lanskem letu nismo uspeli realizirati.

13. O naši aktivnosti priča tudi izvedenih 9 sej Nadzornega sveta v lanskem letu in ena seja Komisije za točkovanje v okviru Razpisa za dodeljevanje stanovanj mladim in mladim družinam. Naša prisotnost je bila tudi na sejah Občinskega sveta in delovnih telesih, kadarkoli se je obravnavala stanovanjska tematika.

2.2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

JSS MONM se vzporedno z lastnim razvojem tudi seznanja in spoznava z nekaterimi postopki, ki do implementacije potrebujejo svoj čas, v večini primerov tudi več od načrtovanega.

Tako se je v lanskem letu, že omenjeno, čakalo na objavo liste upravičencev prve štiri mesece leta, kar je za sklad imelo nenačrtovan izpad prihodkov.

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna JSS MONM se je sklenila koncem maja, aneks za investicijska sredstva šele koncem septembra. Tudi za letošnje leto pogodbe še ni, kar ima za posledico oteženo načrtovanje izvedbe aktivnosti.

Za leto 2023 smo načrtovali porabo sredstev za delo in delovanje skladno izhodiščem, ki so bila s strokovnih služb predstavljena v obrazložitvi ob sami ustanovitvi sklada. V skladu s tem so se načrtovala tudi sredstva v proračunu in skladno s tem se je postavljala poslovni in finančni načrt za leto 2023. Skladno s tem smo razumeli tudi vsebino pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM. Kar pa se je ob zavrnitvi zahtevkov izkazalo, da temu ni tako. Za sklad je to predstavljalo nepričakovano spremembo, saj smo v skladu z načrtovanim v letu 2023 tudi že prevzeli določene obveznosti.

Naslednja težava v lanskem letu, ki je omembe potrebna, je zagotavljanje sredstev za delo JSS MONM v skladu z 8. členom Odloka o ustanovitvi JSS MONM. Namreč sredstva s strani ustanoviteljice se niso sprostil, dokler ni bila podpisana Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM. Postopki v zvezi s pogodbo so potekali do konca maja. V tem obdobju nismo prevzemali dodatnih obveznosti za aktivnosti po poslovno-finančnem načrtu, saj smo morali vsa likvidna sredstva porabljati za delo oz. se za potrebe likvidnosti tudi zadolžiti. Aneks k pogodbi o zagotavljanju sredstev, ki je bil podlaga za črpanje investicijskih sredstev je bil podpisan koncem septembra.

Podpisane pogodbe o zagotavljanju sredstev za letošnje leto tudi nimamo podpisane. Sredstva za delo JSS MONM so v letošnjem letu zagotovljena na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 413200 v višini 50.000 evrov. Sredstva za investicije so v letošnjem letu zagotovljena na isti proračunski postavki, konto 432100 v višini 70.000 evrov. Predlog pogodbe za letošnje leto smo poslali na MONM v začetku decembra 2023.

Na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti Mestne občine Novo mesto v upravljanje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto z dne 27. 10. 2023, so bili preneseni posamezni deli stavbe na Glavnem trgu 2 in s tem tudi odgovornost in stroški s to zgradbo, pri čemer so v skladu s sklepom najemnine prihodek MONM. Le to nam predstavlja dodaten pritisk na samo likvidnost in na načrtovane aktivnosti. Namreč preko najemnin smo si načrtovali povrniti vlaganje v opremljanje stanovanj s kuhinjami, ker najemniki, ki gredo v najem teh stanovanj za določen čas, pogojujejo najem z vsaj kuhinjsko opremo. V predlogu pogodbe o zagotavljanju sredstev za letošnje leto smo predlagali, da se naša aktivnost ustrezno oceni, investicija v kuhinje pa se upošteva v zahtevkih MONM za prenakazilo najemnin. Dogovori potekajo.

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

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je s koncem lanskega leta obeležil prvo leto delovanja, zato je težko vleči neke primerjave izpred preteklih let. Navkljub temu dejstvu smatramo, da smo bili pri svojem delovanju v lanskem letu uspešni, kar smo utemeljevali že pri točki, ko smo ocenjevali uspešnost pri zastavljenih ciljih v lanskem letu.

V primerjavi s preteklimi leti lahko uspešnost utemeljujemo z naslednjimi dejstvi:

JSS MONM je v primerjavi s preteklimi leti nedvomno veliko prispeval k ozaveščanju lokalnega okolja o stanovanjskih razmerah ter o problemih in priložnostih. Dokaz o tem je sama prepoznavnost JSS MONM, kar lahko utemeljujemo preko številnih dnevnih klicev in elektronskih sporočil, ki jih prejemo na sklad, pisna potrditev navedenega pa je tudi obisk naših spletnih strani, ki je v lanskem letu presegel

18.000 in smo koncem leta imeli preko 120 oseb, ki so nam zaupali svoje elektronske naslova za obveščanje o razpisih in drugih novostih.

MONM je v preteklih letih za namene oddajanja za neprofitni najem letno oddajala 29 stanovanj od skupno 40ih, ki so bila kot namensko premoženje prenesena na sklad. Sklad je v lanskem letu po aprilu pričel z oddajo 39 stanovanj. MONM je leta 2021 prejel za 30 oddanih stanovanj 32.536 evrov prihodkov od najemnin, leta 2022 za 29 oddanih stanovanj v višini 30.608 evrov (zneski so brez subvencij). V kolikor bi v zadnjem letu dodali prihodek dodatnih 10 enot, bi bil ocenjeni prihodek od najemnin dodatnih 4×2.460 evrov/mesec = 9.840 evrov, kar skupaj zneso 40.448 evrov. Naš prihodek od oddanih vseh 39 enot je bil v lanskem letu 52.753 evrov, kar je za 30% več.

Naslednjo primerjavo o uspešnosti delovanja na področju prihodkov iz naslova neprofitnih najemnin lahko razberemo iz podatka o prihodkih neprofitnih najemnin s strani družbe Zarja, ki je za 30 oddanih neprofitnih stanovanj v lanskem letu, skupne površine stanovanj 1.264 m² prejela cca 5.000 evrov na mesec (upoštevajoč tudi subvencije za neprofitna stanovanja), kar preračunano pomeni 3,96 evrov/m². V primeru sklada smo v lanskem letu skupaj s subvencijami neprofitnih stanovanj prejeli v obdobju 8 mesecev 70.584 evrov za 2.160 m² oddanih površin stanovanj kar pomeni 4,1 evra/m².

Pri tem je potrebno vzeti v ozir tudi uskladitve pri obračunih najemnin, ki smo jih v lanskem letu izvedli v skladu z veljavno zakonodajo.

Nedvomno je bil v primerjavi s preteklimi leti prispevek sklada v tem, da smo nad stanovanji v lasti družbe Zarja, katera oddaja družba za neprofitni najem, dobili dodelitveno pravico in s tem onemogočili zmanjševanje števila stanovanj za ta namen v lokalnem okolju. Obenem so se na ta način poenotila pravila za dodeljevanje teh enot (lestvica A, B).

V lanskem letu smo se v dveh primerih uspeli dogovoriti z SSRS, da so nam dodelili razpolagalno pravico na dveh stanovanjih za namene oddaje za neprofitni najem. Svojo kredibilnost smo morali dokazati z zakonitimi in transparentnimi postopki dodeljevanja teh enot na skladu. Uspešno izpeljani postopki dodelitve so dobra popotnica za nadaljevanje sodelovanja, tudi na bodočih novozgrajenih enotah v Podbrezniku.

V primerjavi s preteklimi leti se vidi aktivnost JSS MONM tudi na trendu upadanja upravičenosti do subvencije pri najemu tržnih stanovanj. Namreč dosledno spoštovanje dodeljevanja prostih stanovanjskih enot preko javnega razpisa in objavljene liste upravičenosti je rezultiralo k temu, da se je v enem letu število upravičencev zmanjšalo iz 111 na 79 in izplačila upadla za cca 25.000 evrov. Na drugi strani se je zaradi večje ozaveščenosti lokalnega prebivalstva povečalo število upravičenosti do subvencije neprofitne najemnine za 25 in povečala izplačila za cca 19.000 evrov¹⁹.

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

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

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

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

¹⁹ Vir: Strokovne službe MONM.

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

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

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

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

Postavili smo sistem sprotnega obveščanja o zapadlih obveznostih, način obročnega plačevanja zapadlih obveznosti idr., kar se kaže koncem leta v nizkem odstotku zapadlih obveznosti v višini 1.827 evrov.

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

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

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

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

- **Bivalne enote**

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.

Bivalne enote se dodeljuje tudi 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 in zaradi preprečevanja odprtega brezdomstva, strankam v postopku ob izselitvi iz stanovanja dodeli bivalno enoto. Ocenjena velikost bivalne enote se ocenjuje na 25m².

V bivalne enote se začasno namešča tudi najemnike v neprofitnih stanovanjih, ko morajo stanovanje začasno zapustiti zaradi nujne adaptacije ali prenove.

Sklad bo nadaljeval prizadevanja, da število bivalnih enot predstavlja približno 10 % celotnega števila stanovanjskih enot, s katerimi razpolaga JSS MONM. Bivalne enote se bodo dodeljevale iz obstoječega stanovanjskega fonda po izselitvi najemnikov. 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.

Priložnost pridobitve bivalnih enot vidimo koncem leta 2024 oz. v začetku leta 2025, ko bodo zgrajena neprofitna stanovanja v Podbrezniku in se bodo nekateri najemniki neprofitnih stanovanj odločali za zamenjave. Upoštevajoč navedeno, pričakujemo pojav praznih stanovanjskih enot, katere ne bomo mogli dodeliti upravičencem na prednostnih listah in jih bomo prekategorizirali v bivalne enot, ki so po veljavni zakonodaji namenjene začasnemu reševanju oseb v stiskah. Socialno ogroženim občanom želimo omogočiti dostop do poceni stanovanjskih prostorov, ki ustrezajo njihovim potrebam in finančnim zmožnostim. V ciljno skupino spadajo posamezniki ali družine, ki so zaradi različnih življenjskih situacij ostali brez doma. Upravičenci do dodelitve bivalnih enot so občani Mestne občine Novo mesto, ki izpolnjujejo še druge zahtevane pogoje.

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

- **Pridobivanje dodatnih finančnih sredstev.**

V lanskem letu smo vseskozi spremljali razpise pristojnega ter drugih področnih ministrstev, Stanovanjskega sklada RS, SID banke, EKO sklada, Slovenskega regionalno razvojnega sklada idr., bili pri navedenih institucijah tudi večkrat na sestankih, vendar se z našimi potrebami in zmožnostmi nismo uspeli najti. Ob tem je tudi potrebno poudariti, da Stanovanjski sklad RS, javni nepremičninski in finančni sklad, kot izvajalec nacionalne stanovanjske politike v lanskem letu ni objavil nobenega razpisa za sofinanciranje nakupov ali rekonstrukcij. Programi, ki so v preteklih letih aktualni so se v lanskem letu iztekli, novi še niso bili objavljeni.

- **Več investicijskih vzdrževanj.**

Upali smo, da bomo tekom leta izvedli več investicijskih vzdrževanj, vendar smo najprej morali postaviti enotna in transparentna pravila za vzdrževalna dela ter prioriteten vrstni red izvedbenih del. Zavedati se je potrebno, da so vsa stanovanja v naši lasti starejšega tipa v objektih starih 50 in več let. Želje nekaterih najemnikov pa so kar visoke. Poleg vsega navedenega so tukaj pa še sami postopki zbiranja najugodnejših ponudb in izbira izvajalcev, kar v teh časih ni ravno enostavno priti celo do ponudbe. Vseeno smo prepričani, da smo postavili temelje, da bomo lahko v letošnjemu letu bolj učinkoviti pri teh postopkih.

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

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

- **Večja prepoznavnost med občani**

Navkljub številnim opisanim aktivnostim vidimo še manevrski prostor pri večji prepoznavnosti med ljudmi in s tem možnost oblikovanja še dodatnih načinov reševanja stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine.

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

2.2.9 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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

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

Z antideložacijskimi aktivnostmi se uporabnikom stanovanjskih enot pomaga pri ureditvi in ohranjanju primerne nastanitve. V lanskem letu smo odobrili 4 vloge za obročno plačilo zapadlih obveznosti v višini 4.547 evrov, ki so koncem leta znašale v višini 3.293 evrov in odobrili dobropise v višini 1.188 evrov.

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

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

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

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

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

3 RAČUNOVODSKO POROČILO

3.1 RAČUNOVODSKI IZKAZI

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi podatki v računovodskem poročilu so izraženi v evrih brez centov, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

3.1.1 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2023

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov)	
			Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	6.916.515	4.263.568
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	0	0
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	0	0
02	NEPREMIČNINE	004	7.101.385	4.324.478
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	194.602	64.867
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	13.141	4.317
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	3.409	360
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	0	0
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	96.492	54.652
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	37.664	35.907
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	11.463	8.225
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	710	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	30.378	4.259
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0

17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.865	0
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	0	0
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	14.412	6.261
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	7.013.007	4.318.220
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	50.370	54.652
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	1.419	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	7.106	2.910
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	23.380	34.392
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	1.438	323
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	4	4
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	0	0
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	17.023	17.023
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	6.962.637	4.263.568
90	SPLOŠNI SKLAD	045	19.531	0
91	REZERVNI SKLAD	046	2.743	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	4.321.893	0
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0

9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	39.971	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	0	0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	0	0
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.578.499	4.263.568
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	7.013.007	4.318.220
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0

3.1.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV OD 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov)	
			Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	211.658	185.397
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	71.890	5.465
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0

7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	71.890	5.465
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	741	29
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	741	29
7103	Prihodki od premoženja	144	0	0
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	64.724	5.436
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	6.425	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	6.425	0
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	0	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	0	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	0

7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	139.768	179.932
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	139.768	179.932
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	139.768	179.932
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0

7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208+933+934)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0

7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	212.505	149.466
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	191.404	9.402
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	75.570	0
4000	Plače in dodatki	224	68.302	0
4001	Regres za letni dopust	225	3.708	0
4002	Povračila in nadomestila	226	0	0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	3.560	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	10.966	0
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	5.445	0
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	4.362	0

4012	Prispevek za zaposlovanje	234	37	0
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	62	0
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	1.060	0
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+246+247)	237	96.570	9.402
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	10.853	236
4021	Posebni material in storitve	239	413	6.895
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	4.676	141
4023	Prevozni stroški in storitve	241	24	41
4024	Izdatki za službena potovanja	242	1.818	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	47.117	2.089
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	297	0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	31.372	0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	147	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	145	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	2	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	8.151	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	8.151	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	0	0

410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	21.101	140.064
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	21.101	140.064
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	0	140.064
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	0	0
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	21.101	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0

4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	0	35.931
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	847	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	3	0
	Število mesecev poslovanja	930	12	4

3.1.3 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB OD 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov)	
			Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	0	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0	0
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	321	0	0
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0

4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	0	0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0

3.1.4 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA OD 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov)	
			Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	15.000	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	15.000	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	15.000	0

5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	15.000	0
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	15.000	0
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	15.000	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0	35.931
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	847	0

Slika 2: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

v EUR (brez centov)

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Previdnotenje zaradi okrepitve	Previdnotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	0	0	2.578.790	0	0	0	291	2.578.499	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	0	0	2.578.790	0	0	0	291	2.578.499	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (709+710+711+712+713+714+715)	708	4.328.366	64.867	188.128	0	0	0	129.734	4.321.893	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	0	0	188.128	0	0	0	0	188.128	0	0
E. Zgradbe	713	4.328.366	64.867	0	0	0	0	129.734	4.133.765	0	0
F. Oprema	714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3.2 POJASNILA K IZKAZOM

Pojasnila v nadaljevanju vsebujejo vse informacije, ki jih določa 26. člen Pravidnika²⁰

Zakonske podlage na katerih temelji računovodsko poročilo:

- 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, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE; v nadaljnjem besedilu: ZR),
- 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, 153/21 in 133/23),
- 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, 75/17,82/18 in 133/23),

²⁰ 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).

- Slovenski računovodski standardi, Uradni list RS, št. 118/05, 119/08 in 1/10, popr. 90/10, 64/12, 94/14 in 2/15),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15),
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsni-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15, 63/16 – ZDoh-2R, 77/17 – ZMVN-1, 33/19 – ZMVN-1A, 72/19, 174/20 – ZIPRS2122 in 139/22 – ZSPJS-AA).

3.2.1 POJASNILA K BILANCI STANJA

3.2.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MONM na dan 31. 12. 2023 znaša 7.013.007 evrov, kar je 2.694.787 evrov oz. 62 % več kot predhodno leto.

Povečanje vrednosti osnovnih sredstev pomeni, da je vrednost prenosov v namensko premoženje preseгла zmanjšanje iz naslova obračunane amortizacije v višini 3 % od nabavne vrednosti enot ter drugo.

V letu 2023 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 132.783 evrov, vrednost premoženja JSS MONM se je zaradi amortizacije zmanjšala za 129.734 evrov, vrednost premoženja MONM, v upravljanju JSS MONM, pa za 291 evrov. V izkazu prihodkov in odhodkov se ne izkazuje, ker se poračunava iz postavke KONTOV 90, 94 IN 98.

Tabela 8: Amortizacija

Amortizacija	2023
Amortizacija zgradb v lasti JSS NM	129.734
Amortizacija o.s. v upravljanju	291
Amortizacija lastne opreme	2.758
Skupaj	132.783

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 6.916.515 evrov in predstavljajo 99 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 96.492 evrov, kar je 1 % vseh sredstev.

3.2.1.1.1 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov.

V skladu s 45. členom ZR se drobni inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški,

ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne datjave se všteva tudi vstopni davek na dodano vrednost, ki se ne poračuna z izstopnim.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu, ko so razpoložljiva za uporabo, torej usposobljena za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2023 so enake kot v letu poprej.

Tabela 9: Stopnje odpisa osnovnih sredstev

Vrsta osnovnega sredstva	Veljavna stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druga oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

Znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti JSS MONM zmanjšuje sklad namenskega premoženja, znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti MONM, ki jih ima JSS MONM v upravljanju, pa zmanjšuje obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

JSS MONM izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja so evidentirana kot opredmetena osnovna sredstva. Iz najemnih pogodb, ki jih JSS MONM sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezana z lastništvom, ne prehajajo na najemnika.

Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje JSS MONM, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. JSS MONM tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednoti zaradi okrepitve ali zaradi oslabitve in sicer na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstvom, ki niso bila predmet razpolaganja oz. povečanja / zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2023 vrednost ni prevrednotila.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 6.906.783 evrov, kar je za 62 % oz. 2.647.172 evrov več kot leto poprej.

Tabela 10: Neodpisana vrednost nepremičnin

Postavka	2023
Zemljišča	188.128
Stanovanja	6.692.751
Poslovni prostor	15.916
Investicije v teku	9.988
Skupaj	6.906.783

Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti so znašala 6.916.515 evrov.

Tabela 11: Dolgoročna sredstva po neodpisani vrednosti

Postavka	2023
Zemljišča	188.128
Zgradbe	6.718.655
Oprema	9.732
Skupaj	6.916.515

Neodpisana vrednost opreme in drobnega inventarja (skupina 04, 05) je konec leta znašala 9.732 evrov. Med letom je bilo novih nabav za 8.507 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 3.409 evrov.

3.2.1.1.2 Osnovna sredstva v lasti JSS MONM

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MONM je konec leta znašala 4.321.893 evrov oz. 1,46 % več kot leto poprej.

Vrednost zemljišč v lasti JSS MONM na dan 31. 12. 2023 je 188.128 evrov, kar je 100 % več kot preteklo leto. Povečala se je zaradi prenosa zemljišč s strani ustanoviteljice v obliki namenskega premoženja.

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MONM znaša koncem leta 4.133.765 evrov in je za 3 % nižja kot leto poprej.

Popravek vrednosti znaša 194.602 evrov. Vrednost se je povečala za obračunano amortizacijo v višini 129.734 evrov.

JSS MONM je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 40 stanovanjskih enot.

V letu 2023 smo pričeli s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom (CADIS). Neodpisana vrednost znaša 7.320 evrov.

3.2.1.1.3 Osnovna sredstva v lasti MONM, v upravljanju JSS MONM

Pretežni del sredstev MONM, v upravljanju JSS MOM, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost nepremičnin v upravljanju je konec leta znašala 2.578.499 evrov.

V registru osnovnih sredstev so bili konec leta v lasti MONM, v upravljanju JSS MONM, poslovni prostor (Germova ulica 6) ter 8 stanovanjskih enot s kletmi in 3 drugi prostori (Glavni trg 2).

3.2.1.1.4 Druga sredstva

Dolgoročno danih posojil ni bilo.

Dolgoročnih terjatev iz poslovanja (skupina 08) ni.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 37.664 evrov.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine ter stanovanjske stroške, ki konec leta znašajo 11.463 evrov.

Tabela 12: Terjatve do kupcev (konto 1200)

Terjatev do kupcev	2022	2023	2023/2022
Zapadle terjatve kupcev	644	1.827	2,8
Nezapadle terjatve kupcev:	7.581	9.636	1,3
Dobropisi		1.188	
Obročno plačevanje		3.293	
Ostale nezapadle		5.155	
SKUPAJ	8.225	11.463	1,4

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 30.378 evrov. Kratkoročne terjatve sestavljajo računovodsko vodeni zahtevki do proračuna MONM, in sicer je 16.468 evrov odprtih iz naslova zahtevka za plače za mesec december, za investicijsko vzdrževanje – investicijski transferi in za subvencije za neprofitne najemnine za mesec december. Zahtevki v višini 13.910 evrov so zavrnjeni in še niso odpisani. Podrobneje o zahtevkih na str. 16 tega poročila.

Tabela 13: Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Postavka/leto	2023
Denarna sredstva v blagajni:	0
Dobroimetje pri UJP:	37.664
Kratkoročne terjatve do kupcev:	11.463
Dani predujmi	710
Kratkoročne terjatve do upor. EKN:	30.378
Druge kratkoročne terjatve	1.865
Aktivne časovne razmejitve:	14.412
SKUPAJ	96.492

Aktivne časovne razmejitve v višini 14.412 evrov zajemajo rezervne sklade in sicer 8.151 evrov iz leta 2023 ter 6.261 evrov iz leta 2022.

Tabela 14: Rezervni sklad in sredstva na dan 31. 12. 2023

Naziv	Otvoritev (iz l. 2022)	2023	Skupaj (31.12.2023)
Rezervni sklad - nerazporejeno	4.259	0	4.259
Rezervni sklad - Jerebova ulica	56	330	386
Rezervni sklad - Kandijska cesta	586	2.379	2.965
Rezervni sklad - Vavpotičeva ulica	68	273	341
Rezervni sklad - Smrečnikova ulica	1.292	5.169	6.461
SKUPAJ	6.261	8.151	14.412

AKTIVA SKUPAJ: 7.013.007 evrov

3.2.1.2 Obveznosti do virov sredstev

Tabela 14: Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve:

Postavka/leto	2023
Prejeti predujmi	1.419
Obveznosti do zaposlenih (plače in nadomestila za december/23):	7.106
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev:	23.384
Druge kratkoročne obveznosti:	1.438
Pasivne časovne razmejitve:	17.023
SKUPAJ	50.370

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 50.370 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 7.106 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane so v letošnjemu letu.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 23.380 evrov. V večini gre za že poravnane obveznosti, vendar koncem leta še ne poknjžene.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) znašajo 1.438 evrov (prispevki na plače 1.098 evrov, ddd 14 evrov, sejnine 326 evrov).

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 4 evrov (provizija UJP).

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 17.023 evrov. Sredstva so bila ustvarjena v lanskem letu in prenesena v letošnje leto za namene intervencijskega reševanja situacij v stanovanjih.

Splošni sklad znaša 19.531 evrov. Izkazuje obveznosti za lastna osnovna sredstva v višini 12.824 evrov (del skupine 90). Sklad je oblikovan za amortiziranje lastnih osnovnih sredstev. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 6.707 evrov (skupina 90 delno) za obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih najemnikov, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na javnem razpisu, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Konec leta je oblikovan rezervni sklad (skupina 91) v skupni višini 2.743 evrov in sicer za večstanovanjski objekt na Kočevarjevi ulici 10a. Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

Sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2023 je izkazan v višini 4.321.893 evrov (skupina 94).

Namensko premoženje vpisano v sodni register znaša 4.512.606 evrov (podskupina 940). V sodni register je bilo vpisano povečanje stvarnega premoženja dne 8.1.2024 na podlagi Sklepa občinskega sveta MONM z dne 5. 10. 2023. Namensko premoženje se je povečalo za neto vrednost 188.128 evrov.

Obveznosti za sredstva v upravljanju znašajo 2.578.499 evrov.

Dolgoročne finančne obveznosti (skupina 96) niso izkazane.

Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja (skupina 97) niso izkazane.

Presežek prihodkov nad odhodki pa je izkazan v višini 39.971 evrov.

Tabela 15: Lastni viri in dolgoročne obveznosti:

Postavka/Leto	2023
Splošni sklad	19.531
Rezervni sklad	2.743
Sklad namenskega premoženja	4.321.893
Obveznost za sredstva v upravljanju:	2.578.499
Presežek prihodkov nad odhodki	39.971
SKUPAJ	6.962.637

PASIVA SKUPAJ: 7.013.007 evrov

3.2.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

3.2.2.1 Prihodki

Tabela 16: Prihodki 2023

Konto	Naziv	Prihodki 2023
710200	Prihodki od obresti od sredstev na vpogled	741
713000	Prihodki od najemnin	52.754
713001	Prihodki od prefakturiranih stroškov	7.437
713003	Prihodki od taks	262
713099	Drugi prihodki od prodaje	4.270
714199	Drugi izredni nedavčni prihodki	6.425
740100	Transfer iz občinskega proračuna	121.938
740200	Transfer iz občinskega proračuna - subvencije	17.831
	SKUPAJ	211.658

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 71.890 evrov.

Prihodki od premoženja – najemnine so bili realizirane v višini 52.754 evrov.

Druge nedavčne prihodke v višini 19.136 evrov predstavljajo: plačila odškodnin zavarovalnic v višini 6.425 evrov, prihodki od prefakturiranih stroškov v višini 7.437 evrov, 262 evrov sodnih taks, 4.270 evrov drugih prihodkov od prodaje ter 741 evrov obresti.

Kapitalskih prihodkov sklad v lanskem letu ni imel.

Transforni prihodki (skupina 74) so znašali 139.768 evrov iz proračuna MONM, od tega tekoči in investicijski transferi 121.937 evrov in subvencije neprofitnih najemnin 17.831 evrov.

3.2.2.2 Odhodki

Tabela 17: Odhodki 2023

Konto	Konto Naziv	Odhodki 2023
400000	Osnovne plače	68.302
400100	Regres za letni dopust	3.708
400999	Drugi izdatki zaposlenim	3.560
401001	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	5.445
401100	Prispevek za obvezno zdravstveno zavarovanje	4.036
401101	Prispevek za poškodbe pri delu in poklicne bolezni	326
401200	Prispevek za zaposlovanje	37
401300	Prispevek za starševsko varstvo	62
401500	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	1.061
402000	Pisarniški material in storitve	977
402008	Računovodske, revizorske in svetovalne storitve	3.728
402009	Izdatki za reprezentanco	123
402108	Drobni inventar	413
402205	Telefon, faks, elektronska pošta	639
402206	Poštnina in kurirske storitve	1.810
402400	Dnevnice za službena potovanja v državi	1.818
402500	Tekoče vzdrževanje poslovnih objektov	38.215
402504	Zavarovalne premije za objekte	2.424
402505	UPRAVLJANJE POSLOVNIH OBJEKTOV	4.474
402903	Plačila za delo preko študentskega servisa	1.365
402930	Plačilo storitev organizacijam, pooblaščenim za plačilni promet	591
402999	Drugi operativni odhodki	39.993
403100	Plačila obresti od kratkoročnih kreditov – poslovnim bankam	145
409300	Rezervni skladi	8.151
420300	Nakup drugih osnovnih sredstev	637
420402	Rekonstrukcije in adaptacije	20.465
	SKUPAJ	212.505

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 191.404 evrov.

Plače in drugi izdatki zaposlenim so nižji od načrtovanih zaradi zaposlitev, ki niso bile skozi celo leto in znašajo 75.570 evrov. Prispevki za socialno varnost znašajo 10.966 evrov.

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 147 evrov.

Rezervacije so bile realizirane v višini 2.743 evrov in sicer za rezervni sklad objekta na Kočevarjevi 10a.

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 21.101 evrov, in sicer je znesek v višini 11.000 evrov vezan na strošek obnove stanovanj v letu 2022, preostali znesek pa je bil porabljen za obnovo stanovanja na Kočevarjevi 10a – že opisano v točki 2.1.3.2.

Drugi operativni odhodki v 2023 vključujejo poročune glede stroškov z MONM v višini 5.252 evrov, strošek lanskega leta, realiziran letos v višini cca 13.000 evrov, znesek v višini 10.000 evrov vezan na implementacijo spletnega portala za zamenjavo javnih najemnih stanovanj, stroški vode, elektrike in

komunalnih storitev in čistilnih sredstev v prvi polovici lanskega leta, ko objekt na Kočevarjevi 10a še ni imel upravnika.

Presežek odhodkov nad prihodki po načelu denarnega toka je v letu znašal 847 evrov.

Izračun denarnega toka po fiskalnem pravilu za leto 2023 je pozitiven, ker je bil po denarnem toku realiziran nizek presežek odhodkov nad prihodki, sredstva pa so še v terjatvah.

3.2.3 RAČUNOVODSKA 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 2023 JSS MONM ni imel tržnih prihodkov.

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

V letu 2023 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 2023 smo imeli vlaganja v opremo in investicijsko vzdrževanje, vir sredstev je ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto, ki je v letu 2023 dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM - zemljišče Ragovo.

8. Naložbe prostih denarnih sredstev

Prostih denarnih sredstev v letu 2023 ni bilo plasiranih.

9. Razlogi za pomembnejše spremembe stalnih sredstev

V letu 2023 je JSS MONM prejel v upravljanje poslovni prostor na Germovi in stanovanja Glavni trg 2, Novo mesto.

Ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto je v letu 2023 dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM - zemljišče Ragovo.

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

Postavk kontov zunaj bilančne evidence se ne izkazuje.

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

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

12. 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 2023 ni imel tržnih prihodkov.

3.3 DOGODKI PO BILANCI STANJA

1. V sodni register je bilo dne 8.1.2024 vpisano povečanje stvarnega premoženja na podlagi Sklepa občinskega sveta MONM z dne 5. 10. 2023. Namensko premoženje se je povečalo za neto vrednost 188.128 evrov.
2. V bilanci za leto 2023 nismo mogli upoštevati naslednje računovodske aktivnosti, ki so v letu 2024 že bile izvedene:

Tabela 18: Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

Konto	Partner	Dobavitelj	Skupaj	Aktivnost 2024
220000	0159	Gal3, toplotna tehnika d.o.o.	710,00	Osnovna sredstva - poravnano v 2024
220000	0163	CADIS d.o.o.	7320,00	Osnovna sredstva - poravnano v 2024
220100	0001	Stanovanjski sklad Novo mesto	4.259,40	Proti postavka za 191000, ker Terca ni dala začetnega stanja po stanovanjih
220100	0029	MESTNA OBČINA NOVO MESTO	54,20	Poravnano v 2024
220100	0031	TERCA d.o.o.	969,47	Poravnano v 2024
220100	0032	REKA d.o.o.	315,64	Poravnano v 2024
220100	0033	ZARJA d.o.o. Novo mesto	4.564,42	Poravnano v 2024
220100	0035	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	252,05	Poravnano v 2024
220100	0036	KOMUNALA NOVO MESTO d.o.o.	-43,92	Preplačilo
220100	0037	ELEKTRO LJUBLJANA d.d.	5,67	Poravnano v 2024
220100	0102	Gospodarska zbornica Slovenije	-327,66	Preplačilo
220100	0106	Energija plus d.o.o.	2,46	Poravnano v 2024
220100	0107	POŠTA SLOVENIJE d.o.o.	200,82	Poravnano v 2024
220100	0108	UJP	1,65	Poravnano v 2024

220100	0114	NLB d.d.	35,10	Poravnano v 2024
220100	0115	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	17,53	Poravnano v 2024
220100	0119	PIA d.o.o.	353,80	Poravnano v 2024
220100	0121	MEDIC SISTEMI d.o.o.	58,35	Poravnano v 2024
220100	0123	GORAN SIMIČ S.P.	3138,81	Stornirati 2 računa, nista za JSS MONM
220100	0125	MERKUR trgovina, d.o.o.	93,11	Poravnano v 2024
220100	0126	EXTRA LUX d.o.o., Ljubljana	40,64	Poravnano v 2024
220100	0129	GAŠPER KAVŠEK S.P.	960,00	Poravnano v 2024
220100	0149	MINISTRSTVO ZA DIGITALNO PREOBRAZBO	131,06	Poravnano v 2024
220100	0162	Zavod Novo mesto	110,31	Plačano v 2024
220100	0165	Manjši stroški poravnani z gotovino	157,10	Plačano z gotovino, zapreti obveznost
		SKUPAJ OBV. DO DOB.	23.380,01	

3.4 OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MONM je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2023 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21, 105/22 – ZZNSPP in 12/24) in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07, 68/09 in 137/21) ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«²¹. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2023 realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

Direktor
mag. Bojan Rajer

²¹ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

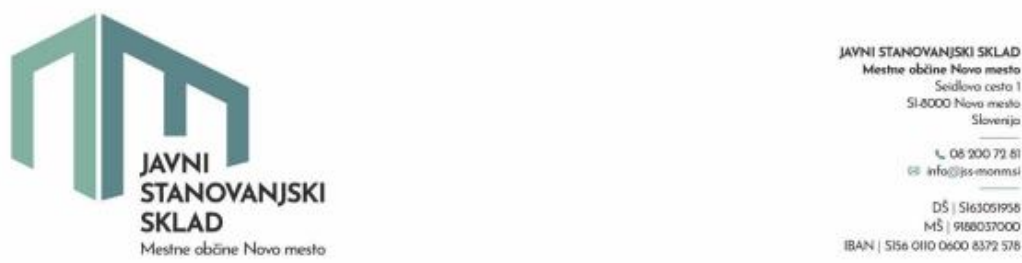
Priloge:

- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila za leto 2023
- Bilanca stanja na dan 31.12.2023
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov (po načelu denarnega toka) od 1.1. do 31.12.2023
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb uporabnikov od 1.1. do 31.12.2023
- Izkaz računa financiranja od 1.1. do 31.12.2023
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 1.1. do 31.12.2023
- Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Potrdilo o oddaji podatkov iz letnega poročila
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Potrdilo o oddaji izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Potrdilo o oddaji letnega poročila v pdf obliki na AJPES
- Poročilo nadzornega sveta JSS MONM
- Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023
- Odzivno poročilo na Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023

ZAKLJUČEK LETNEGA POROČILA

Letno poročilo je bilo obravnavano na 15. seji Nadzornega sveta JSS MONM, dne 20. februarja 2023, v Novem mestu.

Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila za leto 2023:



Zadeva: Izpisek 15. seje Nadzornega sveta JSS MONM:

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na podlagi 16. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, DUL št. 2023/22; v nadaljevanju Odlok) na 15. seji dne 20. februarja 2024 sprejel naslednji

Sklep št. 50

o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 15. seji, dne 20. 2. 2024, obravnaval predlog Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023.

II.

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno stališče k predlogu revidiranega Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023, pri čemer je sklad v lanskem letu, kot rezultat poslovanja z lastnim premoženjem, dosegel presežek prihodkov nad odhodki v višini 39.971 evrov, razpolaga s sredstvi rezervnega sklada v višini 14.412 evrov ter kapitalom sklada 4.321.893 evrov oz. bilančno vsoto v višini 7.013.007 evrov.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto revidirano Letno poročilo za leto 2023 dopolni s predlogom g. Črtomirja Remca v zvezi z obvladovanjem tveganj poslovanja in aktivnosti glede uresničevanja skladnosti poslovanja.

Št. 900-0001/2024-3

Novo mesto, dne 20. 2. 2024

Predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

**VANJA
LAKNER**

Digitalno podpisal
VANJA LAKNER
Datum: 2024.02.28
11:41:34 +01'00'

jss-monm.si



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

POTRDILO O ODDAJI

Matična številka:	9188037000
Šifra proračunskega uporabnika:	97659
Ime poslovnega subjekta:	STANOVANJSKI SKLAD NOVO MESTO
Sedež (ulica, hišna številka, naselje, poštna številka in naziv pošte):	Seidlova cesta 1, 8000 NOVO MESTO

Potrjujemo prevzem datoteke "LETNO POROČILO 2023.pdf" preko spletne strani AJPE. Oddaja je bila izvedena z uporabniškim imenom "REKA". Za vsebino datoteke odgovarja pošiljatelj. Vaša referenčna številka za morebitne reklamacije je 642656.

Datum prevzema in ura: 28.02.2024 16:42

Vsebina datoteke:
Poslovno poročilo in pojasnila za leto 2023

Potrdilo je izdalo elektronsko vložništvo AJPE za potrebe vašega arhiva.

NADZORNI SVET JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Številka: 352-0170/2022

Datum: 28. 2. 2024

Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada MONM

Nadzorni svet v sestavi: Vanja Lakner – predsednica, Damjan Žalec – namestnik predsednice, Robert Sotler – član, Jože Golob – član, Črtomir Remec – član, je v letu 2023 na treh rednih in šestih dopisnih sejah obravnaval 31 gradiv in v zvezi s tem sprejel 31 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih s strani direktorja Javnega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju: JSS MONM) dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada:

Skladno z določili 13. in 44. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) je bila za revizorko letnega poročila za leto 2023 imenovana državna notranja revizorka Jožica Barbo Šašek, ki je pripravila poročilo o opravljeni notranji reviziji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada za leto 2023.

Iz poročila revizorke izhaja, da je letno poročilo pripravljeno v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi. Informacije, ki obsegajo poslovno poročilo, so usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi. Revizorka je izdala določena priporočila, predvsem z namenom izboljšanja poslovanja in vzpostavitve notranjih kontrol za obvladovanje tveganja na področju delovanja sklada. Sklad se je do vseh priporočil opredelil v odzivnem poročilu. Glede postopkov evidenčnih javnih naročil je revizorka ugotovila, da je sklad v vseh pomembnih pogledih deloval skladno z veljavnimi predpisi na področju javnega naročanja.

Nadzorni svet je dne 20. 2. 2024 na svoji 15. redni seji obravnaval Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2023 z revizorkinim mnenjem. Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MONM na seji sprejel naslednji sklep:

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno stališče k predlogu revidiranega Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2023, pri čemer je sklad v lanskem letu, kot rezultat poslovanja z lastnim premoženjem, dosegel presežek prihodkov nad odhodki v višini 39.971 evrov, razpolaga s sredstvi rezervnega sklada v višini 14.412 evrov ter kapitalom sklada 4.321.893 evrov oz. bilančno vsoto v višini 7.013.007 evrov. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto revidirano Letno poročilo za leto 2023 dopolni s predlogom g. Črtomirja Remca v zvezi z obvladovanjem tveganj poslovanja in aktivnosti glede uresničevanja skladnosti poslovanja.

Javni stanovanjski sklad je pred objavo Letnega poročila za leto 2023 na podlagi prej navedenega sklepa nadzornega sveta letno poročilo dopolnil z aktivnostmi v zvezi z obvladovanjem tveganj poslovanja in glede uresničevanja skladnosti poslovanja.

predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

VANJA
LAKNER

Digitalno podpisal
VANJA LAKNER
Datum: 2024.02.29
09:51:46 +01'00'

KONČNO POROČILO

**Ekonomске, organizacijske in svetovalne storitve
Jožica Barbo Šašek s.p.**

Kočevarjeva ulica 4, 8000 Novo mesto

Na podlagi 100. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, s spremembami in dopolnitvami), Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih finance (Uradni list RS, št. 72/02) ter v skladu z Usmeritvami za državno notranje revidiranje (Ministrstvo za finance, Urad za nadzor proračuna, št. 0601-8/2014/38, september 2017), Notranja revizija in računovodstvo Jožica Barbo s.p., Kočevarjeva ulica 4, 8000 Novo mesto, na podlagi opravljene revizije, ki jo je vodila preizkušena notranja revizorka, državna notranja revizorka Jožica Barbo Šašek, izdaja naslednje

POROČILO O OPRAVLJENI REDNI NOTRANJI REVIZIJI

V JSS MONM V LETU 2023

**PREGLED POSLOVANJA S POUČARKOM NA PODROČJU evidenčnih javnih
naročil v letu 2023**

Številka poročila: NRev 5-6/2024

Datum poročila: FEBRUAR 2024

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	3
1.1 Opredelitv področja in opis problema.....	3
1.2 Naročila in izvedba.....	5
2 PREDSTAVITEV JSS MONM.....	10
2.1 OSNOVNE INFORMACIJE O JSS MONM.....	10
3 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA.....	17
3.1 Novosti pri evidenčnih naročilih po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju (ZJN-3B, Uradni list RS, št. 121/21).....	17
3.2 Pregled ugotovitev in priporočil.....	18
3.3 Ugotovitve in priporočila pri knjiženju/evidentiranju v poslovne knjige javnega sklada.....	25
4 ZAKLJUČEK.....	26
5 PRAVNI POUK.....	27

1 UVOD

1.1 Opredelitev področja in opis problema

Področje nabavne funkcije je v organizacijah, ki upravljajo s proračunskimi sredstvi, regulirano z zakonskim okvirom. Zavezanci za uporabo določil Zakona o javnem naročanju so organi RS, organi samoupravnih lokalnih skupnosti, druge osebe javnega prava (*javni sklad*, javni zavod, javni gospodarski zavod idr.), javna podjetja, ki opravljajo eno ali več dejavnosti na infrastrukturnem področju in drugi subjekti (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 91/2015, Uradni list Evropske unije, št. 307/2015, 307/2015).

Evidenčna javna naročila so torej javna naročila, katerih vrednost je nižja od mejnih vrednosti določenih za uporabo postopkov določenih v Zakonu o javnem naročanju/npb št. 6 (v nadaljevanju ZJN-3).

Neuradno prečiščeno besedilo Zakona o javnem naročanju št. 6 obsega:

- Zakon o javnem naročanju – ZJN-3 (Uradni list RS, št. 91/15 z dne 30. 11. 2015),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju – ZJN-3A (Uradni list RS, št. 14/18 z dne 2. 3. 2018),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju – ZJN-3B (Uradni list RS, št. 121/21 z dne 23. 7. 2021),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju – ZJN-3C (Uradni list RS, št. 10/22 z dne 21. 1. 2022),
- Odločbo o ugotovitvi, da je točka b) četrtega odstavka 75. člena in točka c) drugega odstavka v zvezi s petim odstavkom 67.a člena Zakona o javnem naročanju v neskladju z Ustavo (Uradni list RS, št. 74/22 z dne 27. 5. 2022),
- Zakon o nujnih ukrepih za zagotovitev stabilnosti zdravstvenega sistema – ZNUZSZS (Uradni list RS, št. 100/22 z dne 25. 7. 2022),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju – ZJN-3D (Uradni list RS, št. 28/23 z dne 3. 3. 2023).

Vrednosti za evidenčna javna naročila so razdeljene glede na naročilo blaga, storitev in gradenj ter naročila socialnih in drugih posebnih storitev (prvi odstavek 21. člena ZJN-3) in sicer na splošnem in infrastrukturnem področju.

Naročnikom v primerih evidenčnih javnih naročil ni treba uporabljati formalnih postopkov skladno z ZJN-3, a morajo, skladno z drugim odstavkom 21. člena ZJN-3, spoštovati temeljna načela javnega naročanja, in sicer *načelo gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti ter transparentnosti. Načelo enakopravnosti in načelo*

zagotavljanja konkurence sicer nista navedeni v drugem odstavku 21. člena ZJN-3, vendar skladno s prakso Sodišča EU, kadar gre za čezmejni interes (*sodbi Sodišča – drugi senat v zadevi C-59/00 in C-264/03*, morajo naročniki pri javnih naročilih upoštevati tudi omenjeni načeli. V omenjeni sodbi je pojasnjeno, da morajo naročniki EU tudi pri javnih naročilih pod vrednostnimi pragi, upoštevati temeljna načela ustanovitvenih aktov, saj sta s prostim pretokom blaga in storitev povezana tudi enakopravna obravnava in zagotavljanje konkurence), enako izhaja iz prakse DKOM (Sklep DKOM, št. 018-390/2006-41-3258).

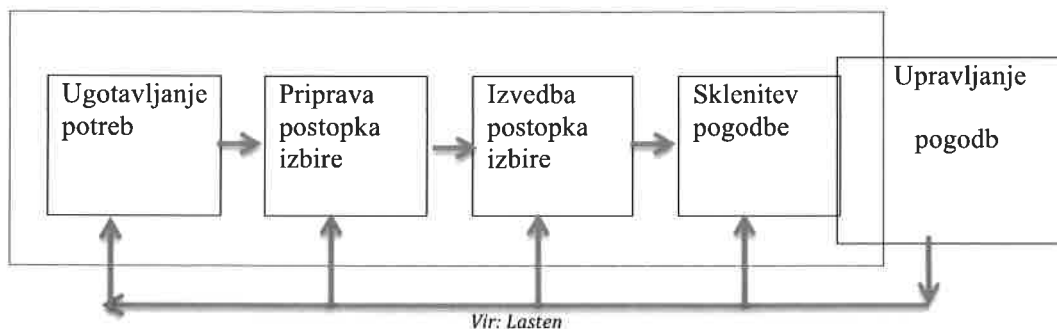
»Transparentnost porabe javnega denarja je pomembna tudi za vzpodbujanje in zagotavljanje poštene konkurence ter smotrno, gospodarno in učinkovito porabo javnih sredstev« (Lamberger, 2015, str. 138).

Zakon (prvi odstavek 66. člena ZJN-3) pa tudi določa, da morajo neposredni in posredni proračunski uporabniki v zvezi z **začetkom in izvedbo postopka za oddajo javnega naročila ter izvedbo javnega naročila** upoštevati tudi pravila, ki urejajo javne finance oziroma Zakon o javnih financah (v nadaljevanju ZJF).

Predmet revidiranja je preveritev procesa na nestatističnem vzorcu že izvedenih evidenčnih javnih naročil glede na določila ZJN-3 in drugih predpisov, ki se uporabljajo pri nabavah, v poslovnem letu 2023. *Glede pojma javnega naročila gradenj* pa sem ravnala po drugi točki prvega odstavka 2.člena ZJN-3 oz. da npr. slikopleskarska dela predstavljajo tudi eno izmed dejavnosti s Seznama dejavnosti na področju gradenj (Priloga II k Direktivi 2014/24/EU in Priloga I k Direktivi 2014/25/EU), ter da ima izvajalčevo izpolnitveno ravnanje značilnost storitve oz. obligacije rezultata (uspeha)

V revidiranje skladno z zakonskimi zahtevami vključujem aktivnosti, ki jih je potrebno izpeljati v postopku oddaje javnega naročila, tj. **I. fazo** (ugotavljanje potreb, priprava sklepa o začetku postopka oz. povabila k oddaji ponudbe, določitev ocenjene vrednosti, opredelitev predmeta naročila, imenovanje odgovorne osebe za izvedbo evidenčnega javnega naročila in skrbnice naročila, priprava razpisne dokumentacije), **II. fazo** (izvedba postopka javnega naročila – izbor ponudnika in načina oddaje naročila) in **III. fazo** (oddaja javnega naročila s sklenitvijo pogodbe ali izdaje naročilnice, prevzem javnega naročila, spremljanje izvajanja pogodbe). Za zagotavljanje učinkovitega nadzora nad izvajanjem pogodb in učinkovitejše vodenje celotnega procesa javnega naročanja, je potrebno dobro upravljanje pogodb, kot prikazuje **Slika 1**. Potek javnega naročila je potrebno vseskozi nadzirati, kasneje uspešnost nabave in pridobljene izkušnje uporabiti pri naslednjem izvajanju procesa javnega naročila.

Slika 1: Proces javnega naročanja



Moja glavna naloga je podajanje sprejemljivega in ne popolnega zagotovila, *ali je bila uporaba in izvedba evidenčnih javnih naročil izbranih na podlagi nestatističnega vzorca* skladna z zakonodajo in predpisi, ter ugotoviti, ali so prisotne ustrezne notranje kontrole, ki na izpostavljenih področjih izvedbe predstavljajo obvladovanje tveganj napak, pomot ali prevar do sprejemljive ravni obvladovanja tveganj ter ali so te kontrole ustrezno delovale in s tem zagotavljale, da so se načrtovane aktivnosti v procesu javnega naročila izvedle, kot so predpisane.

Namen, cilji in osnovne trditve

Namen končnega poročila je predstaviti notranje revidiranje zakonitosti delovanja javnega sklada na področju procesa evidenčnih javnih naročil v skladu s sodobnimi teoretičnimi in praktičnimi vedenji in znanji na notranjerevizijskem področju. Izvedba posla je temeljila na Usmeritvah za državno notranje revidiranje, 2017.

Cilj končnega poročila, je izdelati **mnenje revizorja** v okviru izbranega področja v skladu z notranjerevizijsko stroko in poklicno etiko notranjega revizorja. **Cilj mnenja** je podajanje sprejemljivih zagotovil na podlagi objektivne presoje dokazov ali je bil proces evidenčnih javnih naročil, ki je del procesa nabave javnega sklada v letu 2023 dejansko skladen z zakonodajo in predpisi.

1.2 NAROČILO IN IZVEDBA

1.2.1 Pravne in strokovne podlage za notranje revidiranje

Na podlagi izbire ponudnika za opravljanje notranje revizije poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju javni sklad) v letu 2024 je bila sklenjena pogodba št. P-3/2024 "Izvajanje storitev notranjega revidiranja poslovanja JSS MONM v letu 2023".

Notranje revidiranje je bilo opravljeno v skladu z Zakonom o javnih financah, Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih

financ, Usmeritvami za notranje kontrole, Usmeritvami za državno notranje revidiranje in pravili stroke notranjega revidiranja.

Podlaga za opravljeno preiskovanje so bili interni akti, zakoni, pravilniki, uredbe, knjigovodske listine, poslovne knjige in pomožne knjigovodske evidence javnega sklada.

1.2.2 Predmet notranjega revidiranja

1.2.2.1 Predmet notranjega revidiranja

Namen revizije je pregled poslovanja javnega sklada po programu notranjega revidiranja v letu 2023, skladno z veljavnimi zakonskimi in internimi predpisi ter usmeritvami.

Predmet izvedbe notranje revizije javnega sklada je preverjanje delovanja sistema notranjih kontrol **na področju:**

- ***Evidenčnih naročil***, tistih javnih naročil, za katera glede na ocenjeno vrednost ni potrebno izvesti postopka javnega naročanja skladno z določili ZJN-3 oz. z novelo ZJN-3B.

1.2.2.2 Podlaga in cilji notranjerevizijskega posla

Podlago za revidiranje so predstavljali, poslovne knjige javnega sklada (glavna knjiga/NEZAKLJUČENA analitična bruto bilanca za leto 2023, izpisi posameznih podkontov/opredmetena osnovna sredstva/material/storitve/saldakonti dobaviteljev, ZJN-3, in drugi akti javnega sklada.

Namen notranjerevizijskega posla je izboljšati proces evidenčnih javnih naročil in zagotoviti zakonitost delovanja javnega sklada področju javnih naročil in s tem izboljšati možnosti doseganja ciljev javnega sklada in povečevanja dodane vrednosti za revidiranca.

Cilj notranjerevizijskega posla je ugotoviti morebitne pomanjkljivosti in nepravilnosti/neskladnosti vzpostavljenega sistema izvedbe evidenčnih javnih naročil v javnem skladu ter podati priporočila za za izboljšanje ter odpravljanje ugotovljenih vrzeli ter zagotoviti zakonitost delovanja javnega sklada na področju izvedbe procesa javnega naročila, kadar je vrednost naročila pod mejnim pragom in naročnik sicer ni dolžan oddati naročila po določbah ZJN-3.

Cilj revidiranja je podaja mnenja skladnosti izvedbe izbranih evidenčnih javnih naročil z zakoni, predpisi in internimi akti javnega sklada.

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

Revizijski cilj notranjega revidiranja procesa/postopka izbranih evidenčnih javnih naročil, ki so del procesa nabave ima tri vidike:

- vidik problematike glede na obvladovanje in ravnanje s tveganji,
- vidik delovanja kot presojanje skladnosti delovanja z zakoni in predpisi,
- vidik sestavin ugotovitev kot stanje in sodilo, pri čemer razlika med stanjem in sodilom pomeni vrzel skladnosti v postopku oddaje evidenčnega javnega naročila glede na revizijska sodila.

Za potrebe izvedbe notranje revizije *so sodila* za izvedbo posla določila zakonov, predpisov in internih aktov organizacije. Predpisi, ki jih je potrebno upoštevati pri predmetu revidiranja, so v zaključni nalogi predstavljeni v svojem poglavju. Sodila za izvedbo posla namreč od notranjega revizorja zahtevajo dejanski izbor (izpis) vseh tistih členov navedenih zakonov, predpisov in drugih aktov, ki podajajo osnove izvedbo in uporabo procesov nabav, ki jih javni sklad naroča po "enostavnejših" pravilih za evidenčna naročila oz. naročniki ne uporabljajo postopkovnih pravil ZJN-3.

Interni akt je najprej notranja kontrola, ki pa mora biti skladna s področnimi zakonskimi predpisi. Torej, preden notranji revizor preverja stanje z internim aktom, mora notranji revizor še preveriti ali je notranji akt usklajen s področno zakonodajo.

V predmetni notranji reviziji predstavlja sprejeti interni akt (Pravilnik o računovodstvu in Akt o sistematizaciji in opis delovnih mest) kot sodilo in je bila skladnost le-teh (kot notranje kontrole) preverjena v aktivnostih izvedbe javnih naročil oddaje javnih naročil in verifikacija računa. Revidiranec ostalih sprejetih pravil o oddaji evidenčnih naročil ali pravil na področju nabavnega procesa nima.

Kot zunanja izvajalka notranje revizije sem presodila delovanje pri postopku izbranih na podlagi nestatističnega vzorca evidenčnih javnih naročil v javnem skladu v poslovnem letu 2023 in podala ustrezna priporočila za izboljšanje delovanja pri izvedenih postopkih naročil, konkretnje opredelitve ravnanja s tveganji ter oceno možnosti prevar pri izvedenih postopkih. Preizkušanje sem izvedla na treh primerih, ugotovitve so pri vseh treh primerih povsem enake, zato z izvedbo notranje revizije lahko podam mnenje za celotno področje evidenčnih javnih naročil.

1.2.3 Postopki in metode pri izvajanju notranje revizije

Uporabljena je bila metoda pregledovanja listinske dokumentacije metoda vzorčenja podatkov, izhajajoč iz ocene tveganja, je bil izbrano področje EVIDENČNIH JAVNIH NAROČIL v javnem skladu v letu 2023.

Pri izvedbi notranje revizije so bili uporabljeni naslednji postopki:

- spoznavanje in preizkus ustroja notranjega kontroliranja;

- postopki preizkušanja podatkov (analitični postopki in podrobni preizkusi podatkov na vzorcu dokumentov);
- povzetek ugotovitev in oblikovanja zagotovila o obstoju in delovanju notranjih kontrol.

Pri izvajanju notranje revizije so bile izbrane in uporabljene naslednje metode: pridobivanje splošnih informacij o obvladovanem okolju;

- pregledovanje pravnih podlag za delo;
- pregledovanje internih dokumentov;
- pregledovanje postopkov dela s pomočjo intervjujev z zaposlenimi, ki sodelujejo na določenem področju dela;
- pridobivanje, pregledovanje in preizkušanje notranjih kontrol ter podatkov na podlagi izvirne dokumentacije.

Pridobljeni so bili zadostni, primerni in ustrezni dokazi, s katerimi je bilo možno izmeriti uspešnost vzpostavljenih notranjih kontrol in njihovo delovanje ter na podlagi tega ugotoviti skladnost poslovanja javnega sklada s predpisi.

1.2.4 Revizijska dokumentacija in navedbe v poročilu

To revizijsko poročilo temelji na dokumentaciji, ki je bila pridobljena s strani naročnika. Poudariti je potrebno, da so v tem poročilu navedeni le tisti podatki, ki so nujno potrebni za razumevanje obsega izvedbe revizije in namena tega poročila.

1.2.5 Revizorji

Notranja revizija se je izvajala na sedežu izvajalca Jožica Barbo Šašek s.p. ki je vpisan v seznam izvajalcev državnega revidiranja, ki ga vodi Ministrstvo za finance, Urad za nadzor proračuna.

Pri izvedbi notranje revizije so sodelovali: Jožica Barbo Šašek, mag. financ in računovodstva, preizkušena notranja revizorka, državna notranja revizorka ter strokovni sodelavci.

1.2.6 Ocena tveganja

Pred pričetkom revizije je bilo potrebno določiti oceno tveganja, ki se določa kot rezultat objektivnih dejavnikov, ocene vgrajenega tveganja in ocene tveganja kontrolnega sistema.

Izhajajoč iz dejstva, da:

- Javni sklad vodi poslovne knjige v skladu z ZR, SRS in ZJF in drugimi podzakonskimi akti;

- je bil javni sklad ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi JSS MONM;
- javni skladi razpolagajo z namenskim premoženjem, ki ga pridobijo v last od ustanovitelja, da lahko izvajajo dejavnost, zaradi katere so ustanovljeni;
- javni skladi lahko gospodarijo z nepremičninami, poplačujejo ustanoviteljeve obveznosti ali pa dajejo finančne spodbude za razvoj nekemu področju;
- JE na podlagi ZR javni sklad drug uporabnik EKN; zanj velja Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih osebe javnega prava (npr. 19.člen);
- JE na podlagi ZJF javni sklad posredni proračunski uporabnik;
- pri vodenju poslovnih knjig ter pripravi in potrjevanju letnih poročil sta pomembna organa nadzorni svet in direktor;
- da ustanoviteljica sprejema letno poročilo, poslovni in finančni načrt javnega sklada;
- da ustanoviteljica sprejema poslovno politiko in daje soglasje s splošnim pogojem poslovanja javnega sklada;
- se namensko premoženje računovodsko izkazuje v kapital javnega sklada kot sklad namenskega premoženja – na kontu 940;
- se spremembe namenskega premoženja (povečanje in zmanjšanje) morajo vpisati v sodni register;
- za javne sklade veljajo računovodska pravila kot za druge uporabnike (npr. občine);
- je ustanoviteljica javnega sklada s primopredajnim zapisnikom na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin na JSS MONM (namensko premoženje, vpis lastninske pravice) prenesla stanovanja/nepremičnine po seznamu kot stvarni vložek v javni sklad (100 % kapitala);
- javni sklad v letu 2022 ni imel tržnih prihodkov;
- javni sklad v letu 2022 ni oblikoval dogoročnih rezervacij;
- je vir sredstev za vlaganja v opremo in investicijsko vzdrževanje MO NM oz. ustanoviteljica javnega sklada;
- je javni sklad izkazal v letu 2022 presežek prihodkov nad odhodki;
- ima javni sklad sprejeti Poslovno finančni načrt za leto 2023 s strani NS (26.10.2022);
- javni sklad v letu 2022 ni prasil prostih denarnih sredstev;
- so nabave osnovnih sredstev vključena v načrt investicijskih vlaganj leta 2023;
- javni sklad nima še sprejetega Pravilnika o evidenčnih javnih naročilih;
- javni sklad nima še sprejetega Pravilnika o računovodstvu;
- V Službi za splošne zadeve je sistemizirano 1 delovno mesto v nazivu Samostojni strokovni sodelavec VII/1, plačna skupina J1, ki je za svoje delo odgovoren direktorju Sklada, v opisu nalog tudi sodelovanje v postopkih JN, naročil malih vrednosti;
- naročilnice oz. pogodbe so podpisane s strani direktorja javnega sklada in so številčene;
- za večkratne/sukcesivne nabave/dobave se izdajajo letne naročilnice;
- za naročila katerih ne presegajo mejne vrednosti za uporabo zakona/ZJN-3B na splošnem področju, ki so določene v 21.členu zakona v javnem skladu praviloma pridobijo tri konkurenčne ponudbe;
- na portal javnih naročil enkrat letno (do 28.2. za preteklo leto) javni sklad statistično poroča o evidenčnih naročilih;
- Je s 1.1.2022 pričela veljati novela ZJN-3B, spremembe tudi pri evidenčnih naročilih;

- ima javni sklad Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je Nadzorni svet potrdil na svoji 5.seji, dne 26.10.2022;
- ima javni sklad Nadzorni svet,
- ima javni sklad sklenjeno pogodbo za finančno-računovodske storitve z zunanjo izvajalko storitev;

smo ocenili, da je tveganje za napake na revidiranem področju za javni sklad nizko do srednje visoko.

2 PREDSTAVITEV JAVNEGA SKLADA

Ustanoviteljica javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je Mestna občina Novo mesto (MONM). Občinski svet je na 28.redni seji Občinskega sveta MONM, na podlagi 15.člena Statuta MONM in na podlagi 4. In 5.člena Zakona o javnih skladih, sprejel ODLOK o ustanovitvi JSS MONM (Ur.list št. 81/2022), z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju in mu podelil 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.

Ob sami ustanovitvi sklada so bili dolgoročni cilji 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 sklad je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v MONM, ki pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program MONM, ter opravlja uravne naloge na stanovanjskem področju iz Pristojnosti MONM. 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, službneih in tržnih stanovanjskih enotah v MONM, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

2.1 OSNOVNE INFORMACIJE O JAVNEM SKLADU

*Ime: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Sedež: Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto*

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad, pravna oseba javnega prava

Namensko premoženje: 4.512.606,38 €, vpisano v sodni register. Javni sklad je lastnik namenskega premoženja.

Dne 8.9.2022 je bil narejen primopredajni zapisnik na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin iz MONM na javni sklad, ki je bila podpisana dne 8.8.2022. Dejansko

(po zaključenih postopkih ZK) je javni sklad z dnem 1.10.2022 prevzel vse pravice in in obveznosti iz naslova prenesenih nepremičnin.

Šifra proračunskega uporabnika: 97659/posredni proračunski uporabnik/drug uporabnik EKN

Matična številka: 9188037000

Davčna številka/ID za DDV: SI 63051958

Transakcijski računi: SI56 0110 0600 8372 578 (S) UJP
SI56 292 2026 4570 793 (M) NLB d.d.

Elektronska pošta: info@jss-monm.si

Ustanovitelj: Mestna občina Novo mesto, 26.05.2022

Datum vpisa subjekta v sodni register: 09.08.2022

šifra glavne dejavnosti (SKD): 68.200 (Odd.in obrat.lastnih ali najetih neprem.)

2.1.1 Organi javnega sklada

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 (mandat).

Organi javnega sklada so:

- Nadzorni svet (organ nadzora) – 5 članov, imenovni za obdobje 4 let
- Direktor

Pristojnosti nadzornega sveta:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada;
- sprejme splošne pogodje 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 pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice prpravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerih vrednost posameznega posla presega 20.000,00 €;

- 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 €;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

2.1.2 Odgovorna oseba javnega sklada

Za pravilnost poslovanja javnega sklada je odgovoren direktor sklada. Ta odgovornost vključuje tudi vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pravilnostjo poslovanja.

V obdobju, na katero se nanaša revizija, je bila odgovorna oseba: mag. Bojan Rajer. Datum podelitve pooblastila 7.10.2022.

2.1.3 Evidentiranje/izkazovanje v letnem poročilu → knjiženje pri javnih skladih → kratek normativni del

Javni skladi razpolagajo z namenskim premoženjem, ki ga pridobijo v last od ustanovitelja, da lahko izvajajo dejavnost, zaradi katere so ustanovljeni. Lahko gospodarijo z nepremičninami, poplačujejo ustanoviteljeve obveznosti ali pa dajejo finančne spodbude za razvoj nekemu področju. Iz tega izhajajo tudi nekatere posebnosti pri knjiženju.

Čeprav zakon ne ločuje med nepremičninskimi in finančnimi skladi, pa iz naštetih imenov izhaja, da je sklad lahko usmerjen v

- gospodarjenje z nepremičninami, na primer dajanje dolgoročnih posojil (za pridobivanje neprofitnih stanovanj v najem, za pridobivanje lastnih stanovanj z nakupom ali gradnjo ter za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj), dajanje pomoči pri odplačevanju posojil, zagotavljanje finančnih spodbud za stanovanjsko varčevanje, oddajanje stanovanj v najem in njihovo prodajo;
- plačevanje ustanoviteljevih obveznosti, na primer plačila preživnin, plačila iz jamstvenega sklada in invalidskega sklada, ter
- spodbujanje razvoja na nekem področju, na primer dajanje finančnih spodbud za skladnejši regionalni razvoj in razvoj podeželja, spodbujanje podjetniških projektov, na primer z dajanjem posojil, nepovratnih sredstev, in drugim.

Ustanovitev javnega sklada ima podlago v aktu o ustanovitvi, katerega vsebino določa 5. člen ZJS-1. Med naštetimi vsebinami je najpomembnejša določba o vrednosti in vrsti namenskega premoženja, ki ga ustanovitelj zagotovi za delovanje ob ustanovitvi in ki ga javni sklad pridobi v last. Ustanovitev javnega sklada se vpiše v sodni register, pri čemer se upošteva postopek, ki ga predpisuje zakon, ki ureja sodni register.

Z vplačilom namenskega premoženja s strani ustanovitelja v kapital javnega sklada postane javni sklad lastnik namenskega premoženja. Na strani sredstev izkazuje prejeto namensko premoženje, na strani obveznosti do virov sredstev pa kapital. Namensko premoženje se lahko zagotovi v denarju ali kot stvarni vložek (za take se štejejo finančni instrumenti, premoženjski predmeti in pravice, katerih gospodarska

vrednost je ugotovljiva). Vrednost stvarnega vložka mora oceniti pooblaščen revizor. Namensko premoženje in kapital javnega sklada se knjižita v računovodskih evidencah pri ustanovitelju in pri javnem skladu na podlagi enotnega kontnega načrta, ki velja za druge uporabnike (oba se obravnavata kot druga uporabnika).

Spremembe namenskega premoženja (povečanje in zmanjšanje) se morajo vpisati v sodni register. *Namensko premoženje in kapital javnega sklada se povečata*

- z ustanoviteljevim vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada; ustanovitelj sprejme sklep o vrsti in vrednosti dodatnega namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplača v javni sklad; in
- z razporeditvijo presežka prihodkov nad odhodki v kapital javnega sklada na podlagi ustanoviteljevega sklepa; to povečanje se mora vpisati v sodni register, ko skupna povečanja iz tega naslova presežejo 30 % vrednosti kapitala, ki je vpisan v sodni register, lahko pa se povečanja kapitala vpisujejo tudi pogosteje.

Namensko premoženje in kapital javnega sklada se zmanjšata

- z izplačilom dela namenskega premoženja ustanovitelju in hkratnim zmanjšanjem kapitala javnega sklada v enaki vrednosti; če namreč ustanovitelj oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje, lahko s pisnim sklepom zahteva izplačilo v denarni obliki ali prenos tega premoženja v last ustanovitelja; v sklepu o tem morata biti navedeni vrsta in vrednost premoženja, ki se izplača ustanovitelju, saj se to zmanjšanje vpiše v sodni register, in
- s pokritjem presežka odhodkov nad prihodki na podlagi ustanoviteljevega sklepa. Vpis v sodni register predlaga direktor javnega sklada. Za postopek izplačila premoženja in vpis zmanjšanja kapitala se smiselno uporabljajo določbe ZJS-1 o izročanju premoženja in vpisu kapitala javnega sklada ob ustanovitvi.

Ustanovitelj lahko ob ustanovitvi zagotovi javnemu skladu tudi prostore, opremo in druga sredstva za delo. Ta sredstva so še vedno v lasti ustanovitelja, javnemu skladu jih da le v uporabo. Javni sklad za ta sredstva izkazuje obveznost za sredstva, prejeta v upravljanje. Pomembno je, da ustanovitelj in javni sklad skleneta pogodbo o prenosu premoženja v uporabo, saj se to premoženje ne šteje za kapital javnega sklada in se ne vpiše v sodni register.

Tudi prenos morebitnega drugega premoženja od ustanovitelja ali drugih oseb na javni sklad se mora urediti z ustrežno pogodbo (9. člen ZJS-1), saj se tudi to ne vpiše v sodni register.

Javni sklad posluje skladno s poslovno politiko, ki jo na predlog direktorja in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanovitelj za srednjeročno obdobje. Zato mora poslovna politika javnega sklada vsebovati najmanj

- 1) osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe (subvencij, odkupov projektov in idejnih osnutkov, ugodnih kreditov, garancij, skladov tveganega kapitala in drugih finančnih ukrepov za pospeševanje dejavnosti na nekem področju),
- 2) osnovne smernice glede pomoči fizičnim osebam (dodeljevanja stanovanj z neprofitno najemnino, subvencioniranja stanovanjskih najemnin, preživnin za otroke in druge nepreskrbljene družinske člane, odškodnin in odpravnin odpuščenim

delavcem, pomoči invalidom ter druge pomoči fizičnim osebam, ki jih izplačujejo javni skladi na podlagi posebnega zakona),

3) skupni obseg spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih,

4) merljive kazalce rezultatov delovanja sklada ter

5) vrednost in sestavo naložb javnega sklada.

Pri podeljevanju finančnih spodbud mora javni sklad upoštevati predpise, ki urejajo državne pomoči. Gre namreč za izdatke oziroma zmanjšanja prejemkov države ali občine, ki koristijo prejemniku pomoči. Take pomoči prejemnikom, ki so pravne osebe, zagotavljajo prednost pred konkurenti, saj so namenjene za financiranje in sofinanciranje programov v institucionalnih enotah, ki se ukvarjajo s tržno proizvodnjo blaga in storitev (pri tem upoštevajo predpise EU).

Javni sklad lahko ustanavlja kapitalske družbe in vlaga kapital v druge pravne osebe na podlagi pisnega soglasja ustanovitelja, če tako določa zakon, ki ureja področje njegovega delovanja. Vrednost kapitalske naložbe v eno pravno osebo ne sme presegati 5 % kapitala javnega sklada, vrednost vseh kapitalskih naložb v druge pravne osebe pa ne sme presegati 10 % kapitala javnega sklada.

Kreditna tveganja mora javni sklad obvladovati vsaj s spremljanjem in ocenjevanjem dolžnikove sposobnosti izpolnjevanja obveznosti, z ustreznim zavarovanjem izpolnitve te obveznosti ter s spremljanjem in ocenjevanjem skupnih kreditnih tveganj. Zato mora oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, ko podeljuje finančne spodbude, na podlagi katerih nastanejo njegove terjatve oziroma morebitne obveznosti iz izdanega poročila.

Za obvladovanje tveganj in oblikovanje rezervacij smiselno uporablja predpise Banke Slovenije, ki veljajo za banke.

Javni sklad mora v okviru predpisanih in notranjih meril tekoče razvrščati bilančne in zunajbilančne postavke po tveganosti ter ocenjevati velikosti možnih izgub iz naslova tveganj. Te postavke mora razvrščati v skupine na podlagi ocene dolžnikove sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do javnega sklada ob zapadlosti v plačilo. Pri tem preverja finančni položaj posameznega dolžnika, njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritek v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti do javnega sklada, vrsto in obseg zavarovanja terjatev javnega sklada do posameznega dolžnika ter izpolnjevanje dolžnikovih obveznosti do javnega sklada v preteklih obdobjih.

*Javni sklad vodi poslovne knjige, pripravlja letna poročila in knjigovodske listine in vrednoti knjigovodske postavke na podlagi Zakona o računovodstvu, če ZJS-1 ne določa drugače. Med določbami ZJS-1 izstopata zlasti dve, ki predvidevata izdajo podzakonskih predpisov → Teh dveh podzakonskih predpisov ni, **zato za javne sklade veljajo računovodska pravila kot za druge uporabnike kot za ustanoviteljico javnega sklada oz. občino/MONM.***

Notranje revidiranje mora javni sklad organizirati po 100. členu Zakona o javnih financah⁴, ki določa, da je predstojnik neposrednega in posrednega uporabnika proračuna odgovoren za vzpostavitev in delovanje ustreznega sistema finančnega poslovanja, sistema kontrol in notranjega revidiranja, ter s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ.

Letno poročilo javnega sklada mora pregledati pooblaščen revizor. Če ima javni sklad več kot 30,000.000 EUR kapitala, mora njegovo letno poročilo pregledati vsako leto, sicer pa najmanj na vsakih 5 let. Revizorjevo poročilo o revidiranju letnega poročila javnega sklada mora v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o

- skladnosti naložb premoženja (26. in 28. člen ZJS-1),
- skladnosti prevzetih obveznosti (29. in 37. člen ZJS-1),
- oblikovanju rezervacij (36. člen ZJS-1) in
- izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj.

Javni sklad mora namensko premoženje upravljati tako, da ohranja njegovo vrednost, da izpolnjuje namen svoje ustanovitve in da ravna kot dober gospodarstvenik. *Čeprav v ZJS-1 ne piše neposredno o ločenem vodenju evidenc namenskega in preostalega premoženja (poslovanja), pa glede na zahteve po dokazovanju skladnosti ravnanja javni sklad vsekakor mora zagotoviti ločeno spremljanje poslovanja z namenskim in drugim premoženjem. **Ločeno izkazovanje velja tudi za računovodske izkaze, ki morajo biti za potrebe letnega poročila pripravljene***

- skupno za javni sklad, tako kot zahteva Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava,

in

- ločeno za poslovanje z namenskim premoženjem, s sredstvi za delo in z morebitnim drugim premoženjem (25. člen ZJS-1).

19. člen Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določa, da morajo javni skladi, ki upravljajo namensko premoženje, poleg podatkov o stanju in gibanju sredstev namenskega premoženja v svojih poslovnih knjigah zagotavljati tudi podatke o prihodkih in odhodkih, doseženih z njegovim upravljanjem.

Pri vodenju poslovnih knjig ter pripravi in potrjevanju letnih poročil sta pomembna organa nadzorni svet in direktor. Javni sklad ima lahko tudi strokovne organe in komisije, če tako določa zakon ali akt o ustanovitvi. Med pristojnostmi nadzornega sveta (16. člen ZJS-1) so v povezavi z računovodenjem našteje tele:

- predlaganje načina razporejanja presežka prihodkov nad odhodki,
- sestavitev pisnega poročila ustanovitelju o poslovnem in finančnem načrtu ter poslovnem poročilu javnega sklada,
- pregledovanje poslovnih knjig in poslovne dokumentacije ter
- predlaganje imenovanja revizorja.

Poleg ustanovitve, spremembe premoženja in likvidacije javnega sklada 13. člen ZJS-1 določa tudi druge pristojnosti ustanovitelja. Med temi so z računovodstvom povezana predvsem

- sprejemanje poslovne politike in dajanje soglasja k splošnim pogojem poslovanja,
- sprejemanje poslovnega in finančnega načrta ter
- sprejemanje letnega poročila javnega sklada.

Pri javnem skladu se namensko premoženje računovodsko izkazuje v kapital javnega sklada kot sklad namenskega premoženja. Na kontu 940 javni sklad izkazuje

- sklad namenskega premoženja v nepremičninskih skladih, ki je knjigovodska vrednost sredstev, ki so po predpisih last javnega sklada kot stvarna sredstva;
- sklad namenskega premoženja v finančnih skladih, ki je knjigovodska vrednost sredstev, ki so po predpisih last javnega sklada kot finančna sredstva;
- sklad namenskega premoženja za unovčena poročstva, ki je knjigovodska vrednost terjatev iz naslova regresnih zahtevkov za unovčena poročstva, poravnana iz sredstev, ki jih je sklad pridobil z opravljanjem dejavnosti, za katero je bil ustanovljen, in
- sklad namenskega premoženja za drugo, ki je presežek prihodkov nad odhodki oziroma presežek odhodkov nad prihodki, dosežen z opravljanjem dejavnosti sklada, zmanjšan za znesek sklada za unovčena poročstva.

Javni skladi, kot rečeno, so drugi uporabniki EKN, tako kot proračun države in občine, ZZZS in ZPIZ. Pri evidentiranju v poslovne knjige upoštevajo načelo denarnega toka. V okviru skupine 98 smejo uporabljati samo podskupino 980, kadar od ustanovitelja prejmejo v upravljanje sredstva za delo (poslovne prostore in opremo). Iz tega naslova presežkov ne more in ne sme biti. Po računovodskih pravilih se morajo presežki v poslovnih knjigah evidentirati samo na enem kontu. Kumulativno so presežki prikazani tudi v bilanci stanja, ki je temeljni računovodski izkaz in del letnega poročila vsakega javnega sklada.

Poleg ZR presežek dodatno pojasnjuje tudi ZJS-1. Določa, da se presežek prihodkov nad odhodki, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo leto, najprej nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. To pomeni, da bodo obveznosti ustanovitelja glede financiranja javnega sklada v tekočem letu manjše. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja javnega sklada ali pa ga pusti nerazporejenega. Vse te določbe so v analitičnih računovodskih evidencah prikazane na ločenih, analitičnih kontih znotraj podskupine 940, ki sintetično prikazuje namensko premoženje, s posameznimi sestavnimi deli.

Pri ugotovljenem presežku prihodkov pa naj bi se po ZJS-1 povečalo namensko premoženje javnega sklada, ki se vpiše v sodni register. A to je le delno res. Če ustanovitelj na predlog nadzornega sveta s sklepom odloči o povečanju namenskega premoženja v določenem znesku od celotno ugotovljenega presežka, to v praksi pomeni, da se v analitičnih računovodskih evidencah znotraj podskupine 940 poveča osnovno namensko premoženje, ki je evidentirano v poslovnih knjigah javnega sklada na kontu 9400 ali 9401 (odvisno od tega, ali gre za nepremičninski ali finančni javni sklad). Ti zneski se obvezno vpišejo tudi v sodni register. Preostali ugotovljeni presežek, ki se nameni za poslovanje javnega sklada v tekočem letu ali pa ostane nerazporejen, se evidentira na kontu 9403, ki je analitični konto sklada namenskega premoženja za drugo. Z računovodskega vidika je presežek seveda treba pojasniti z vseh zornih kotov. V vsakem primeru pa se je namensko premoženje javnega sklada povečalo za celoten ugotovljeni presežek, ki ga je javni sklad ugotovil na podlagi računovodskih predpisov in je prikazan tudi v računovodskih izkazih, in ne le za del, ki povečuje osnovno namensko premoženje.

Javni skladi lahko imajo presežke izkazane samo v okviru namenskega premoženja, torej na kontih skupine 94 in nikjer drugje več.

3 UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

3.1 Novosti pri evidenčnih naročilih po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju (ZJN-3B, Uradni list RS, št. 121/21)

Z novelo ZJN-3B se spreminjajo mejne vrednosti za oddajo evidenčnih naročil, ki so določene v 21. členu Zakona o javnem naročanju (ZJN-3). Tako se od 1. januarja 2022 dalje evidenčna naročila na splošnem področju za blago, storitve ali projektni natečaj oddajajo za naročila, katerih letna ocenjena vrednost je nižja od 40.000 evrov brez DDV, in za gradnje naročila, katerih letna ocenjena vrednost je nižja od 80.000 evrov brez DDV.

Mejne vrednosti za oddajo evidenčnih naročil se, če izvzamemo interventno zakonodajo za zajezitev epidemije covida-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo, zvišujejo za blago, storitve in projektne natečaje z 20.000 evrov brez DDV na 40.000 evrov ter za gradnje s 40.000 evrov brez DDV na 80.000 evrov brez DDV.

Objava seznama o oddanih evidenčnih naročilih samo na Portalu javnih naročil

Do novele ZJN-3 se je lahko seznam o oddanih evidenčnih naročilih za vsa naročila, ki so enaka ali presegajo ocenjeno vrednost 10.000 evrov brez DDV z opisom predmeta, vrsto predmeta in vrednostjo oddanega naročila brez DDV ter nazivom gospodarskega subjekta, ki mu je bilo naročilo oddano, objavil bodisi na spletni strani naročnika bodisi na Portalu javnih naročil. Z novelo drugega odstavka 21. člena ZJN-3 lahko naročnik objavi seznam o oddanih evidenčnih naročilih samo na Portalu javnih naročil.

Vsebina seznama o oddanih evidenčnih naročilih ostaja nespremenjena. Kot do sedaj je treba seznam oddati vsako leto do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto. Navodila za pripravo seznama oddanih evidenčnih naročil, ki jih je izdal Direktorat za javno naročanje, so javno dostopna na spletnem portalu Elektronsko javno naročanje e-JN.

Štiri nove izjeme, za katere ni treba izvesti postopka javnega naročanja

Med evidenčna naročila se skladno z določbo 15., 16., 17. in 18. točke 27. člena ZJN-3 po novem uvrščajo tudi javna naročila:

1. na splošnem področju, ki so oddana zaradi nadaljnje prodaje ali dajanja v najem tretjim osebam, pod pogojem, da naročnik ne uživa nobenih posebnih ali izključnih pravic v zvezi s prodajo ali dajanjem predmeta takih javnih naročil v najem, drugi subjekti pa ga lahko prosto prodajo ali dajo v najem pod enakimi pogoji kot naročnik, če vrednost javnega naročila ne presega vrednosti, od katerih dalje je potrebna objava v Uradnem listu Evropske unije;
2. blaga, ki so namenjena za protokolarna darila ali druge oblike izvajanja promocije Republike Slovenije, če vrednost javnega naročila ne presega vrednosti, od katerih dalje je potrebna objava v Uradnem listu Evropske unije;

3. živil, če vrednost javnega naročila ne presega vrednosti, od katerih dalje je potrebna objava v Uradnem listu Evropske unije, in

4. storitev revidiranja obveznih revizij, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja revidiranje, če vrednost javnega naročila ne presega vrednosti, od katerih dalje je potrebna objava v Uradnem listu Evropske unije ...

ZJN-3B je prinesel še

- Možnost izvedbe nacionalnega postopka NMV do EU pragov (do 5.350.000 eurov sedaj tudi pri gradnjah).
- Naročanje storitev pravnega svetovanja in zastopanja se umešča v sistem naročanja.
- Povečanje transparentnosti: obvezna objava celotne dokumentacije izključno na portalu javnih naročil (razen v delih, kjer to zaradi narave datotek ni mogoče) in objava vseh odločitev o oddaji javnih naročil, tudi tistih, ki se oddajo v postopkih s pogajanjem brez predhodne objave, ki so se doslej pošiljale po Zakonu o splošnem upravnem postopku in niso bile javno objavljene.
- Prožnejši je način dopuščanja popravkov oz. dopolnjevanja ponudb.
- Urejen način dokazovanja nekaznovanosti (dopuščen 7 mesečni starostni razpon potrdil), zaradi česar se razbremenjuje ponudnike.
- Jasen zapis, da je presoja o sprejemu neobičajno nizke ponudbe predvsem diskrecija naročnika.
- Razširjen nabor prekrškov.

3.2 Pregled ugotovitev in priporočil

Predmet proučevanja je bila naslednja potencialna dokumentacija, ki bi lahko bila relevantna pri evidenčnih javnih naročilih v letu 2023 in sicer:

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mesto, Poslovni in finančni načrt za leto 2023, Letno poročilo za 2022, nezaključena Bruto bilanca za obdobje od 1.1. do 31.12.2023, dokumentacija v procesu javnih evidenčnih naročilih (Povabilo k oddaji ponudbe/povpraševanje, ponudba najugodnejšega ponudnika, končno poročilo, idr.), naročilnice, pogodbe, korespondenca po e- pošti, dokumenti, ki imajo za posledico izplačilo iz transakcijskega računa (račun dobavitelja idr.), statistična poročila o evidenčnih javnih naročilih.

3.2.1 Evidenčno javno naročilo nabave kartotečnega predalnika

Tabela 1: Nabava kartotečnega predalnika

Poslovni in Finančni plan JSS MONM	JSS MONM je pripravil poslovni in finančni plan za leto 2023
Datum potrditve FN s strani NS JSSMONM	26.10.2022
Vir in obseg sredstev, namenjenih izvedbi JN oz. višina zagotovljenih sredstev po sprejetem FN	<i>Vir nabave:</i> FN
Sklep o imenovanju: odg. osebe za izvedbo evidenčnih JN/skrbnice v l.2023	Sklep o imenovanju odg. osebe/skrbnice JN ni bil izdan.
Skrb za izvedbo JN in sodelovanje pri postopkih JN in evidenc o oddaji JN – imenovanje strokovne komisije	V Službi za splošne zadeve je sistemizirano 1 delovno mesto v nazivu Samostojni strokovni sodelavec VII/1, plačna skupina J1, ki je za svoje delo odgovoren direktorju Sklada, med drugim: <i>-izvaja postopke oddaje javnih naročil male vrednosti po Zakonu o javnih naročil za potrebe Sklada;</i>
Datum o začetku postopka izvedbe JN – izdan sklep o začetku postopka š	Sklep o začetku postopka EJV ni bil izdan, s strani direktorja JSS MONM. Iz dokumentov ni razvidno ali je bila ocenjena vrednost določena.
Datum povabila k oddaji ponudbe/analiza trga	23.6.2023 Povpraševanje s spletne strani – 2023-1341 P1120/23
Merilo izbora	Iz povabila k oddaji ponudbe/spletnega povpraševanja NI razvidno, da se izbere cenovno najugodnejši dobavitelj, ob upoštevanju vseh zahtev v povpraševanju/komentar naročnika. Naročilo z naročilnico.
Razpisna dokumentacija	Ne 1. V skladu z pristojnostmi sklada (določene v Odloku o ustanovitvi JSS MONM) in Poslovno-finančnim planom za tekoče leto ter glede na razpoložljivo likvidnost, pošljemo povpraševanje za izvedbo določenih del ali nabavo določenih sredstev. 2. V povpraševanju navedemo osnovne elemente za izvedbo naročila in določimo potrebne terminske roke. 3. Ponudbe pridobivamo pisno ali elektronsko. 4. Na podlagi prejetih ponudb izberemo najugodnejšo ponudbo po kriterijih, ki so določeni v povpraševanju. 5. Izvajalca in druge neuspešne ponudnike seznanimo z našo odločitvijo.
Rok dobave opredeljen v povabilu/povpraševanju oz. v razpisni dokumentaciji	Rok dobave naročnik ni določil/opredelil.
Datum veljavnosti ponudbe/predračuna	Opcija ponudbe: 15 dni
Skrajni rok za oddajo ponudbe	Ne
Vrsta postopka	Postopek evidenčnega javnega naročila, njihova vrednost je nižja od mejnih vrednosti, določenih za uporabo postopkov v skladu z ZJN-3.
Ocenjena vrednost JN, namenjena le določitvi vrste postopka in vrste objave	Ne
Število pravočasno prejetih ponudb	3 (tri) primerljive/konkurenčne ponudbe, povpraševanje s spletne strani, poslano s strani JU sklada, ki je vodila postopek JN (AJ)
Zapisnik o odpiranju/pregledu ponudb	Ne
Sodelujoči podizvajalci	Ne
Rok za sprejem odločitve o izbranem ponudniku	Pisni rok ni bil določen.
Znesek in datum ponudbe izbranega ponudnika (št. 11220/2023-MG), Trevis d.o.o., Domžale	Ponudbena vrednost v višini 263,25 brez DDV-ja, datum: 23.06.2023. Kartotečni predalnik, VFC4-A4. Rok plačila: 15 dni po dobavi Dobavni rok: na zalogi Opcija ponudbe: 15 dni
Naročilnica	Naročilnico za kartotečni predalnik z dne 6.7.2023, številka: 430-19/2023 po ponudbi št. 1120/2023-MG je podpisal direktor javnega sklada. Vrednost naročila ni bila navedena. Naročilnico pripravila JU (AJ), ki je vodila postopek JN. Datum predvidene dobave na naročilu ni

	naveden. Vir nabave na naročilnici ni bil naveden.
Blago prevzeto po dobavnica – 230687 navedena na prejetem račun	Obvestilo o dostavi (19.7.2023) Ni bilo priložene/podpisane dobavnice s strani prevzemnika blaga.
Prejeti računi po naročilnici 1120/2023-MG	230741 z dne 19.7.2023 TREVIS D.O.O.
Potrditev skladnosti ponudbenega predračuna, dobavnice in računa glede vrednosti, količin, tehničnih podatkov/zahtev (testov, certifikatov, potrdil,...) in morebitnega roka uporabe.	<i>Iz dokumentov/prilog/internih aktov ni razviden proces potrjevanja. Omenjen proces se naj opredeli v internem aktu (npr. v Pravilniku o računovodstvu in v Internem aktu o evidenčnih JN).</i>
Aneksi, ki so povezani z omenjenim naročilom	Ne
Datum sporočanja podatkov o evidenčnih naročilih – statistični podatki;	Naročnik je statistične podatke o oddanih evidenčnih naročilih v letu 2023 sporočil na portal JN;
Evidenca o oddanih JN vsebuje naročila pri dobavitelju v letu 2023	Naročnik je vodil evidence/seznam (excelova tabela) o oddanih evidenčnih naročilih v letu 2023 (26 postavka/vrstica/predmetno JN). Vpisuje se ocenjena vrednost in ne vrednost iz računa/ponudbe/naročilnice ali pogodbe.
Prejeti e-račun št. 230741, datum 19.07.2023 Trevis d.o.o. Domžale - valuta: 03.08.2023	PR/269: (321,17 €); plačilo 21.8.2023; Račun JE SKLADEN z naročilnico in ponudbo. Promet z dobaviteljem ni presegel pogodbene vrednosti oz. vrednosti za katera ne velja postopek po ZJN-3. Evidentirano na podkotno 047000/osnovno sredstvo; interna številka: 000005.

3.2.2 Evidenčno javno naročilo storitev - pregled, meritve električne instalacije in izenačitve potenciala ter izdelava merilnega poročila ene stanovanjske enote do velikosti 50m²

Tabela 2: Pregled, meritve električne instalacije in izenačitve potenciala ter izdelava

Poslovni in Finančni plan JSS MONM	JSS MONM je pripravil poslovni in finančni plan za leto 2023
Datum potrditve FN s strani NS JSS MONM	26.10.2022
Vir in obseg sredstev, namenjenih izvedbi JN oz. višina zagotovljenih sredstev po sprejetem FN	FN; Sredstva so zagotovljena v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Ur.l.RS, št. 81/22) in Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2022 (DUL, št. 25/2020, 19/2021 in 10/2022) ter Pogodbi o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto za leto 2022 ter Rebalansom proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2022 (DUL, št. 24/22) na proračunski postavki 18061015 Dejavnost Javnega stanovanjskega sklada, konto »Investicijski transferi javnim skladom kotno 432100.«
Sklep o imenovanju: odg.osebe za izvedbo evidenčnih JN/skrbnice v l.2023	Sklep o imenovanju odg.osebc/skrbnice JN ni bil izdan.
Skrb za izvedbo JN in sodelovanje pri postopkih JN in evidenc o oddaji JN – imenovanje strokovne komisije	V Službi za splošne zadeve je sistemizirano 1 delovno mesto v nazivu Samostojni strokovni sodelavec VII/1, plačna skupina J1, ki je za svoje delo odgovoren direktorju Sklada, med drugim: <u>-izvaja postopke oddaje javnih naročil male vrednosti po Zakonu o javnih naročil za potrebe Sklada;</u> Na podlagi drugega odstavka 21. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23), Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto (v nadaljevanju: naročnik), vabi zainteresirane ponudnike k predložitvi svoje pisne ponudbe za <u>izvedbo preverjanja elektro-inštalacijskih napeljav na objektih in v stanovanjih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: JSS MONM oz. naročnik).</u> Naročnik ima trenutno v lasti 40 javnih najemnih stanovanj v večstanovanjskih objektih na območju Novega mesta (spisek objavljen na spletnih strani JSS MONM), kjer bi, na nekaterih stanovanjih in objektih, potrebovali izvesti preverbo elektro-inštalacijskih napeljav. Preverba elektro-inštalacijskih napeljav zajema pregled, preizkus in meritve. Po preverbi se naredi Zapisnik s potrdilom o meritvah in v primeru potrebnih sanacij ali popravil pripravi izvajalec popis le teh. Kontaktna oseba: JU (LJH)
Datum o začetku postopka izvedbe JN – izdan sklep o začetku postopka š	Sklep o začetku postopka EJNI ni bil izdan, s strani direktorja JSS MONM. Iz dokumentov ni razvidno ali je bila ocenjena vrednost določena.
Datum povabila k oddaji ponudbe/analiza trga	19.4.2023
Merilo izbora	Iz povabila k oddaji ponudbe/zbiranja ponudb JE razvidno, da se izbere cenovno najugodnejši dobavitelj. Merilo za izbiro je najnižja »ekonomsko najugodnejša« cena za razpisano storitev. Naročilo z naročilnico.
Razpisna dokumentacija	Ne 1. V skladu z pristojnostmi sklada (določene v Odloku o ustanovitvi JSS MONM) in Poslovno-finančnim planom za tekoče leto ter glede na razpoložljivo likvidnost, pošljemo povpraševanje za izvedbo določenih del ali nabavo določenih sredstev. 2. V povpraševanju navedemo osnovne elemente za izvedbo naročila in določimo potrebne terminske roke. 3. Ponudbe pridobivamo pisno ali elektronsko. 4. Na podlagi prejetih ponudb izberemo najugodnejšo ponudbo po kriterijih, ki so določeni v povpraševanju. 5. Izvajalca in druge neuspešne ponudnike seznanimo z našo odločitvijo.

Rok dobave opredeljen v povabilu/povpraševanju oz. v razpisni dokumentaciji	Izvajalec bo dela izvedel na način in v obsegu dogovorjenim z naročnikom. Izvajalec se zavezuje dela izvesti v roku 30 dni od potrditve ponudbe in naročila s strani naročnika.
Datum veljavnosti ponudbe/predračuna	Čas veljavnosti: najmanj 30 dni od roka za predložitev ponudb.
Skrajni rok za oddajo ponudbe	Da Ponudnik odda ponudbo do vključno petka 28. 04. 2023 do 24:00
Vrsta postopka	Postopek evidenčnega javnega naročila, njihova vrednost je nižja od mejnih vrednosti, določenih za uporabo postopkov v skladu z ZJN-3.
Ocenjena vrednost JN, namenjena le določitvi vrste postopka in vrste objave	Ne
Število pravočasno prejetih ponudb	ENA. Na podlagi javne objave smo prejeli eno ponudbo podjetja RIS-električne meritve in storitve Boris Grmovšek s.p. Prejeta ponudba za storitev je bila v višini 90,00 € + DDV na posamezno stanovanje. Ker je bil to edini ponudnik, smo za izvedbo del izbrali edinega ponudnika → zapisano 3.7.2023 s strani JU sklada/končno poročilo JN, ki je vodila postopek JN (AJ)
Zapisnik o odpiranju/pregledu ponudb	Ne
Sodelujoči podizvajalci	Ne
Rok za sprejem odločitve o izbranem ponudniku	Pisni rok ni bil določen.
Znesek in datum ponudbe izbranega ponudnika (št. 11-23), Boris Grmovšek s.p. Velika Loka	Ponudbena vrednost/cena v višini 90,00 za enoto/stanovanje brez DDV-ja , datum: 24.04.2023. Meritve električnih instalacij s poročilom Rok plačila: 20 dni po opravljeni storitvi Dobavni rok: po dogovoru Opcija ponudbe: 30 dni Priložen certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji izvajalca del
Naročilnica	Naročilnico, številka: 430-12/2023 z dne 9.5.2023 je podpisal direktor javnega sklada. Pregled, meritve električne instalacije in izenačitve potenciala ter izdelava merilnega profila na nekaterih stanovanjih in objektih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: naročnik) ter izdelava zapisnika s potrdilom o meritvah in v primeru potrebnih sanacij ali popravil popis le-teh. Cena za eno stanovanjsko enoto do velikosti 50m2 je 90 eur. Dela se izvedejo v roku 30 dni od potrditve ponudbe in naročila s strani naročnika. Priloga: - Ponudba dobavitelja, z dne 24. 4. 2023 Rok plačila: 30 dni po prejemu e-računu Vir nabave na naročilnici ni bil naveden.
Storitve prevzete z zapisnikom	Ne
Prejeti računi po naročilnici 430-12/2023	17-23 z dne 15.6.2023, Boris Grmovšek s.p. Velika Loka; vrednost računa brez DDV: 2.430,00 5 (27 X 90,00 €).
Potrditev skladnosti ponudbenega predračuna, dobavnice in računa glede vrednosti, količin, tehničnih podatkov/zahtev (testov, certifikatov, potrdil,...) in morebitnega roka uporabe.	<i>Iz dokumentov/prilog/internih aktov ni razviden proces potrjevanja. Omenjen proces se naj opredeli v internem aktu (npr. v Pravilniku o računovodstvu in v Internem aktu o evidenčnih JN).</i>
Aneksi, ki so povezani z omenjenim naročilom	Ne
Datum sporočanja podatkov o evidenčnih naročilih – statistični podatki;	Naročnik je statistične podatke o oddanih evidenčnih naročilih v letu 2023 sporočil na portal JN;
Evidenca o oddanih JN vsebuje naročila pri dobavitelju v letu 2023	Naročnik je vodil evidence/seznam (excelova tabela) o oddanih evidenčnih naročilih v letu 2023 (12 postavka/vrstica/predmetno JN). Vpisuje se ocenjena vrednost in ne vrednost iz računa/ponudbe/naročilnice ali pogodbe.
Prejeti e-račun št. 17-23, datum 15.6.2023 - valuta: 15.7.2023	PR: (2.660,85€); plačilo 24.7.2023 ; Račun JE SKLADEN z naročilnico in ponudbo. Promet z dobaviteljem ni presegel pogodbene vrednosti oz. vrednosti za katera ne velja postopek po ZJN-3. Evidentirano na podkoto 461900

UGOTOVITEV 1	Notranji akti, predpisi in navodila na področju javnega naročanja ne obstajajo oz. se ne posodablajo
Stanje	Odgovornost, delovne naloge in pristojnosti v procesu niso jasno določene.
Sodilo	Osnovna navodila in usmeritve za izvajanje postopkov so potrebna, posebej to velja za evidenčna naročila, ko naročniki v postopku oddaje niso dolžni uporabljati ZJN-3. S tem se zmanjšuje tveganje napačne izvedbe in oddaje naročila. Notranji akt predstavlja pomoč naročnikom pri udejanjanju temeljnih načel JN s katerimi izkazujejo pravilno, korektno in pošteno ravnanje. Naročnik mora imeti določena podrobna pravila za notranje kontrole za oddajo javnih naročil, kar določa prvi odstavek 7.člena Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ. Prav tako mora imeti v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 2.člena omenjenega Pravilnika, opredeljen postopek nabavnega procesa.
Posledica	Osebe, ki sodelujejo v procesu javnega naročanja, posledično lahko sprejemajo napačne odločitve. Ker niso seznanjene z vsemi odgovornostmi in pristojnostmi v procesu, lahko določenih nalog ne izvedejo.
Vzrok	Nepoznavanje predpisov celoti.
PRIPOROČILO	
Področje	Notranji akti, predpisi in navodila na področju javnega naročanja
Odgovorna oseba	Direktor sklada
Stopnja tveganja	2
VSEBINA PRIPOROČILA:	
Oblikovanje predpisov (internega akta) in navodil na področju izvedbe postopka javnega naročila. Sprejem Pravilnika o računovodstvu.	
UGOTOVITEV 2	Določitev pristojnosti in odgovornosti skrbnikov in odgovornih za izvedbo predmetnega javnega naročila niso urejene v posebnem aktu
Stanje	Odgovornosti, pristojnosti skrbnikov JN in odgovornih oseb za izvedbo naročila niso povsem jasno določene.
Sodilo	Osnovne odgovornosti in pristojnosti bi bilo potrebno urediti v posebnem aktu. S tem se zmanjšuje tveganje, da poslovni cilj ne bi bil dosežen.
Posledica	Skrbnik predmetnega JN se posledično lahko ne zaveda pomembnosti svojih nalog in odgovornosti pri izvajanju postopka JN.
Vzrok	Nepoznavanje predpisa v celoti.
PRIPOROČILO	
Področje	Notranji akti, predpisi in navodila na področju javnega naročanja
Odgovorna oseba	Direktor sklada
Stopnja tveganja	2
VSEBINA PRIPOROČILA:	
Oblikovanje predpisov in navodil na področju izvedbe postopka evidenčnega javnega naročila.	

Pojasnilo zavoda: *Sklad bo v letošnjem letu pristopil k implementiranju pravilnika. Sklad je v začetku leta že pričel s pripravo Pravilnika za upravljanje s tveganji in vzpostavitev notranjih kontrol v sklopu katerega je tudi jasna opredelitev vseh tveganj v Registru tveganj. Implementacija dokumenta je nekoliko zastala, saj smo se do konca februarja morali posvetiti Letnemu poročilu in Poslovno finančnemu planu za letošnje leto. Planiramo, da bodo v sklopu pravilnika in registra zajeta vsa priporočila, ki smo jih prejeli s strani notranje revizije in NS. Dokument bo v roku 4 mesecev pripravljen in obravnavan na eni naslednjih sej NS.*

Podroben vsebinski prikaz priporočil s področja evidenčnih JN in sicer:

1) Postopek izvedbe evidenčnega javnega naročila naj obsega naslednje korake (omenjene korake se naj vpiše v Pravilnik o računovodstvu ali se naj sprejme samostojni interni akt "Pravilnik o oddaji evidenčnih javnih naročil"):

- opredelitev predmeta javnega naročila (pri iniciatorju) – **predlog za nabavo**,
- izdaja sklepa o začetku postopka JN, določitev skrbnika JN s strani direktorja sklada in določiti vir sredstev (direktor lahko za posamezno oddajo evidenčnega javnega naročila ali za posamezno dejanje v postopku oddaje javnega naročila, s sklepom določi drugo odgovorno osebo),
- določitev ocenjene vrednosti po določilih ZJN-3 (npr. okvirna cena, na podlagi preteklih nabav ali se po spletu poišče podobna cena) in izbira postopka (naročilnica ali pogodba),
- pridobivanje ponudb (pisno povabilo k oddaji ponudbe, v katerem se opredeli predmet naročila, merilo za izbor, rok za oddajo ponudbe, rok veljavnosti ponudbe, obvestilo o izboru, rok dobave, rok za sprejem odločitve o izboru ponudnika) in izbor izvajalca,
- sklenitev in nadzor pogodbe ali izdaja naročilnice in nadzor izvedbe po naročilnici, pogodbo in naročilnico podpiše direktor sklada,
- vodenje evidence evidenčnih naročil vrednosti nad 10.000,00 EUR in objava na portal JN.
- o dejanjih v procesu nabave naj odgovorna oseba za izvedbo JN, ki jo določi s sklepom direktor napiše kratek zapisnik,

2) V internem aktu se naj oblikujejo tudi vzorci obrazcev, ki so del procesa javnega naročanja (sklep o začetku postopka JN, sklep direktorja o določitvi skrbnika/odgovorne osebe javnega naročila, povabilo k oddaji ponudbe, predlog za nabavo, naročilnica, prevzem storitev/blaga/osnovnih sredstev/drobnega inventarja, določitev ocenjene vrednosti, vsebina predračuna/ponudbe/tehnična specifikacija, popis del,...).

3) ob nabavi opredmetenih osnovnih sredstev, pri investicijskem vzdrževanju/povečanje vrednosti zgradb, (npr. v sklepu o začetku postopka JN) se naj opredeli/navede tudi vir financiranja.

4) Obveznost za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva (980) je enaka znesku knjigovodske vrednosti neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, **povečane za znesek neporabljene obračunane amortizacije** in povečane za znesek namenskih denarnih sredstev ustanovitelja ter zmanjšane za znesek obveznosti za neodplačana posojila, za nakup sredstev, in zmanjšane za dolgoročne pasivne časovne razmejitve, namenjene pokrivanju stroškov amortizacije, pridobljene iz donacij (71.člen Pravilnika o EKN).

5) Ocenjena vrednost se naj izračuna na način kot ga opredeljuje ZJN-3 in ni to ponudbena vrednost izbranega ponudnika.

6) Vse opravljene storitve/blago se naj prevzamejo (npr. prevzemni zapisnik, prevzemnica, obračun del, potrjena gradbena knjiga,...) oz. podpišejo s strani odgovorne osebe, ki bo potrdila, da so bila dela (ali dobavljeno blago) izvršena v dogovorjenem znesku in v dogovorjeni kakovosti.

3.3 Ugotovitve in priporočila pri knjiženju/evidentiranju v poslovne knjige javnega sklada

1) Javni sklad naj pri vodenju poslovnih knjig in pripravi letnega poročila javnega sklada upošteva Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava: 19 in Pravilnik o EKN: 68 in 71.

2) Javni sklad naj na koncu poslovnega leta ravna po Pravilniku o usklajevanju, ki določa način in roke uskladitve dolgoročnih kapitalskih naložb v namensko premoženje, preneseno javnim skladom. Od ustanoviteljice naj pridobi izpisek iz poslovnih knjig o stanju premoženja, javni sklad izpisek pregledajo, dopolnijo (na primer s spremembami, ki se nanašajo na obračun amortizacije ali na ugotovitev presežka prihodkov/odhodkov) in potrdijo po stanju na dan 31. decembra poslovnega leta. Pojasnilo/dokument javnega sklada v okviru odziva na osnutek: Dne 16.02.2024 je ustanoviteljici poslal obrazec "Usklajevanje medsebojnih terjatev in obveznosti za sredstva v upravljanje po stanju na dan 31.12.2023".

Predlagamo, da se omenjeno usklajevanje naredi tudi za uskladitev namenskega premoženja-sklad in dolgoročne kapitalске naložbe-ustanoviteljica/občina MONM.

3) Vrednost namenskega premoženja javnega sklada, ki se vpiše v sodni register, se izkaže na kontu 9400. Znesek namenskega premoženja se lahko spreminja le v primerih in na način, ki so določeni v Zakonu o javnih skladih.

4) Javni sklad naj obračunano amortizacijo od namenskega premoženja evidentira v **breme podskupine 9403 in ne na podskupino 9400.**

5) Javni sklad naj zagotovi ločeno spremljanje poslovanja z namenskim in drugim premoženjem. Ločeno izkazovanje velja tudi za računovodske izkaze, ki morajo biti za potrebe letnega poročila pripravljene:

- skupno za javni sklad, tako kot zahteva Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, in
- ločeno za poslovanje z namenskim premoženjem, s sredstvi za delo in z morebitnim drugim premoženjem (25. člen ZJS-1).

Pojasnilo zavoda: Javni sklad ločeno spremlja poslovanje z namenskim in drugim premoženjem. Ločeno izkazuje tudi računovodske izkaze. (v teku revizije nam niso bili predloženi ločeni računovodski izkazi).

6) 19. člen Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določa, da morajo javni skladi, ki upravljajo namensko premoženje, poleg podatkov o stanju in gibanju sredstev namenskega premoženja v svojih poslovnih knjigah zagotavljati tudi podatke o prihodkih in odhodkih, doseženih z njegovim upravljanjem. Pojasnilo zavoda: Sklad to evidenco že vodi.

7) *Javno objavljeno letno poročilo AJ PES javnega sklada ima izpolnjeno tabelo Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov. **Omenjena tabela bi morala biti brez podatkov, izpolnijo jo SAMO občine – ločeno računovodske evidence – prihodki in odhodki po načelih, ki izhajajo iz SRS.***

Režijski obrat NI PRAVNA OSEBA, je ena od oblik izvajanja gospodarske javne službe, s katero občine zagotavljajo materialne javne dobrine v javnem interesu zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu.

TOREJ, samo občine lahko organizirajo režijski obrat, JAVNI SKLAD PA NE. Pojasnilo zavoda: Sklad je v lanskem letu to že popravil. Tabela Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za leto 2023 ni izpolnjena oz. je prazna.

8) Javni sklad vodi poslovne knjige, pripravlja letna poročila in knjigovodske listine in vrednoti knjigovodske postavke na podlagi Zakona o računovodstvu. Javni skladi,

*kot rečeno, so drugi uporabniki EKN, tako kot proračun države in občine, ZZZS in ZPIZ. Pri evidentiranju v poslovne knjige upoštevajo načelo denarnega toka. V okviru skupine 98 smejo uporabljati samo podskupino 980, kadar od ustanovitelja prejmejo v upravljanje sredstva za delo (poslovne prostore in opremo). **Iz tega naslova presežkov ne more in ne sme biti.** Po računovodskih pravilih se morajo presežki v poslovnih knjigah evidentirati samo na enem kontu. Kumulativno so presežki prikazani tudi v bilanci stanja, ki je temeljni računovodski izkaz in del letnega poročila vsakega javnega sklada.*

Pojasnilo zavoda: Sklad uporablja samo podskupino 980. Iz tega naslova presežkov nimamo.

4 ZAKLJUČEK

Na podlagi ugotovitev so bila oblikovana priporočila vodstvu javnega sklada, z realizacijo katerih je mogoče izboljšati poslovanje, s poudarkom na vzpostavitvi primerne sistema poslovanja in notranjih kontrol, ki bo zagotavljal poslovanje javnega sklada v skladu s predpisi, z načeli učinkovitosti in dobrega gospodarja.

Z vzpostavljenimi ustreznimi notranjimi kontrolami in sistemom poslovanja bo vodstvo pripomoglo k obvladovanju tveganj na tem področju in si olajšalo nadzor nad izvajanjem nalog ter s tem zagotovilo delovanje notranjih kontrol in posledično tudi pravilno poslovanje javnega sklada, za kar je odgovorno.

Učinkoviti in vestni vodje morajo občasno zahtevati zagotovilo, da sistemi, za katere so odgovorni, delujejo dobro in v smeri doseganja ciljev organizacije na strokovno učinkovit način. Na osnovi zagotovila, ki ga pridobi od neodvisnega revizorskega strokovnjaka, bo poslovodstvo pridobilo zagotovilo o tem, ali vzpostavljeni sistem notranjih kontrol s sprejemljivo stopnjo zagotavlja:

- *doseganje poslovnih ciljev,*
- *poslovanje v skladu z zakoni, predpisi in navodili,*
- *gospodarno, uspešno in učinkovito uporabo sredstev,*
- *varovanje sredstev pred izgubami zaradi goljufij in malomarnega ravnanja,*
- *varovanje ugleda in*
- *zagotavljanje celovitih, pravih in pravočasnih informacij.*

Stopnja tveganja za napake je nizka do srednje visoka.

Javni sklad je na področju evidenčnih javnih naročil v vseh pomembnih pogledih deloval v skladu s predpisi, načeli in usmeritvami, mnenje je pozitivno.

Javni sklad je zavezan k izvedbi notranje revizije poslovanja vsako leto in takrat se naj preveri tudi upoštevanje priporočil, podanih v okviru te notranje revizije



5 PRAVNI POUK

Izvajalec revizije je v postopku izvedbe notranje revizije javnemu skladu omogočil opredelitev do vseh navedb iz tega predloga poročila.

Izvajalec revizije je vsa pojasnila in pripombe, za katere je presodil, da so smiselne in utemeljene, pri izdaji končnega poročila tudi upošteval.

Jožica Barbo Šašek, mag.financ in računovodstva
Preizkušena notranja revizorka
Državna notranja revizorka
CPP

VROČITI:

- | | | |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| - Javni sklad | : | 1 pisni izvod, elektronski PDF izvod; |
| - Arhiv revizorke: | | 1 pisni izvod |

Jožica Barbo Šašek s.p.
Kočevarjeva ulica 004
8000 Novo mesto

Novo mesto, 23. 2. 2023

ODZIVNO POROČILO

na Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023 (tudi na sklepe NS)

Javni stanovanjski sklad MONM je po postopku izbire najugodnejšega ponudnika izbral izvajalca za izvedbo revidiranja letnega poročila¹, s posebnim poudarkom na revidiranju poslovanja sklada in delovanju notranjih kontrol pri izvajanju evidenčnih javnih naročil, skladno ZJN-3 oz. ZJN-3B. Notranje revidiranje je bilo opravljeno v skladu z Zakonom o javnih financah, Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ, Usmeritvami za notranje kontrole, Usmeritvami za državno notranje revidiranje in pravili stroke notranjega revidiranja.

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

Končna ugotovitev notranje revizije je, da je sklad na področju evidenčnih javnih naročil v letu 2023 deloval v skladu s predpisi, načeli in usmeritvami ter je bilo izdano **pozitivno mnenje**. V sklopu revizijskega pregleda pa so bila dana priporočila po naslednjih področjih:

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

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

K1) Javni stanovanjski sklad MONM se je v lanskem letu pri oddaji javnih evidenčnih naročil ravnal skladno Pravilniku o oddaji javnih naročil, katerih ocenjena vrednost je nižja od mejne vrednosti za uporabo zakona o javnem naročanju, ki ga je izdal župan MONM dne 4.1.2022 (št. dokumenta 430-0001/2022-1). Lastnega pravilnika sklad v lanskem letu ni sprejel, zato so bili določeni postopki, kot je bilo ugotovljeno s strani revizije nedodelani in pomanjkljivi. Pravilnik o oddaji evidenčnih javnih naročil z vsemi potrebnimi prilogami sklad že pripravlja in ga namerava implementirati v poslovanje v prvi polovici letošnjega leta. Pravilnik bo vseboval vse potrebne elemente za oddajo javnih naročil, vključno s prilogami in odgovornimi osebami, v skladu s sistemizacijo delovnih mest v skladu. Vsa priporočila revizije bo sklad v prihodnje upošteval pri svojem poslovanju.

K2) Javni stanovanjski sklad MONM je s strani revizorke prejel določena priporočila pri knjiženju/evidentiranju v poslovne knjige sklada in jih je v večini že upošteval v Letnem poročilu za lansko leto. V nadaljevanju dodatno pojasnjujemo:

- 1) Sklad pri vodenju poslovnih knjig in pripravi letnega poročila javnega sklada upošteva Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava: 19 in Pravilnik o EKN: 68 in 71.
- 2) Javni sklad se ravna po Pravilniku o usklajevanju, ki določa način in roke uskladitve dolgoročnih kapitalskih naložb v namensko premoženje, preneseno javnim skladom. Od ustanoviteljice smo prejeli obrazec za usklajevanje terjatev in obveznosti za sredstva v upravljanju po stanju na dan 31. 12. 2023. Javni sklad je usklajen in potrjen obrazec vrnil ustanoviteljici še isti dan in sicer dne 16.2.2024.
- 3) Vrednost namenskega premoženja javnega sklada, ki se vpisuje v sodni register, se izkazuje na kontu 9400.
- 4) Javni sklad je obračunano amortizacijo od namenskega premoženja v lanskem letu evidentiral na 9400, za vnaprej oz. za leto 2024 jo bomo evidentirali ločeno na 9403.
- 5) Javni sklad ločeno spremlja poslovanje z namenskim in drugim premoženjem. Ločeno izkazuje tudi računovodske izkaze, ki so za potrebe letnega poročila pripravljene:
 1. skupno za javni sklad, tako kot zahteva Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, in
 2. ločeno za poslovanje z namenskim premoženjem, s sredstvi za delo in z morebitnim drugim premoženjem (25. člen ZJS-1).
- 6) 19. člen Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določa, da morajo javni skladi, ki upravljajo namensko premoženje, poleg podatkov o stanju in gibanju sredstev namenskega premoženja v svojih poslovnih knjigah zagotavljati tudi podatke o prihodkih in odhodkih, doseženih z njegovim upravljanjem. Sklad to evidenco že vodi.
- 7) Javno objavljeno letno poročilo AJ PES javnega sklada za leto 2022 ima izpolnjeno tabelo Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov. Omenjena tabela bi morala biti brez podatkov, izpolnijo jo SAMO občine – ločeno računovodske evidence – prihodki in odhodki po načelih, ki izhajajo iz SRS. Režijski obrat NI PRAVNA OSEBA, je ena od oblik izvajanja gospodarske javne službe, s katero občine zagotavljajo materialne javne dobrine v javnem interesu zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu. Sklad je v lanskem letu to že popravil. Tabela Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za leto 2023 ni izpolnjena oz. je prazna.

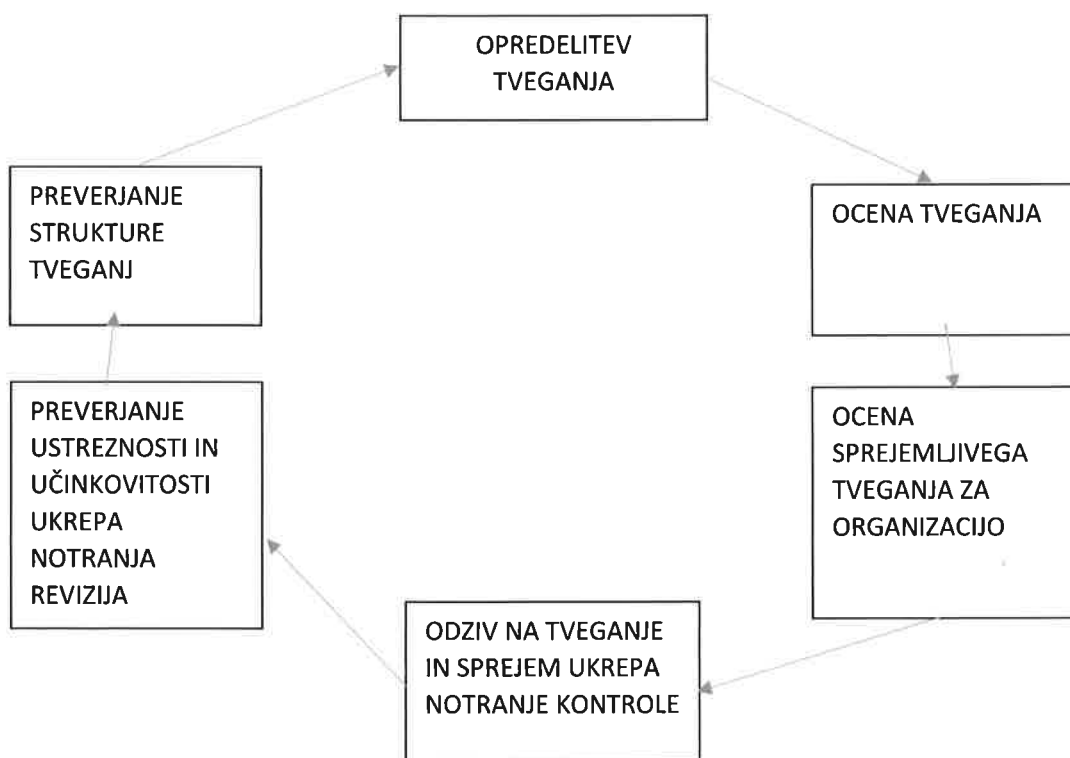
8) Javni sklad vodi poslovne knjige, pripravlja letna poročila in knjigovodske listine in vrednoti knjigovodske postavke na podlagi Zakona o računovodstvu. Javni skladi, kot rečeno, so drugi uporabniki EKN, tako kot proračun države in občine, ZZZS in ZPIZ. Pri evidentiranju v poslovne knjige upoštevajo načelo denarnega toka. V okviru skupine 98 smejo uporabljati samo podskupino 980, kadar od ustanovitelja prejmejo v upravljanje sredstva za delo (poslovne prostore in opremo). Iz tega naslova presežkov ne more in ne sme biti. Po računovodskih pravilih se morajo presežki v poslovnih knjigah evidentirati samo na enem kontu. Kumulativno so presežki prikazani tudi v bilanci stanja, ki je temeljni računovodski izkaz in del letnega poročila vsakega javnega sklada. Sklad uporablja samo podskupino 980. Iz tega naslova presežkov nimamo.

Revizorka je v sklopu vsebine priporočila tudi pripravo in sprejetje Pravilnika o računovodstvu sklada. Sklad bo v letošnjem letu pristopil k implementiranju pravilnika.

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

Sistem obvladovanja tveganj javnega sklada temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja obvladovanja tveganj pri doseganju ciljev. Ugotavljanje tveganj je sestavni del poslovanja sklada, sprejemanja poslovnih odločitev ter urejenih razmerij in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki sklada.

SLIKA: Krog upravljanja s tveganji



Najpomembnejša tveganja v okviru družbe so operativna, tržna in likvidnostna tveganja in tveganja delovanja.

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

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

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

Tveganje ni dovolj samo opredeliti, ampak je potrebno tudi oceniti njegovo pomembnost. Pri tem je treba uporabljati enotna merila. Nekatera tveganja, posebno s področja financ, se lahko objektivno izračuna, druga pa le subjektivno oceni. Po izvedeni opredelitvi in oceni tveganj, se vzpostavi t.i. register tveganj, ki vsebuje seznam tveganj in oceno pomembnosti posameznega tveganja. Aktivnosti v zvezi z obvladovanjem tveganj so lahko:

- Nekatera tveganja proračunski uporabnik prenese na druge, na primer z zavarovanjem.
- Poslovanje organizira v več enotah ali dejavnosti, ki niso tesno povezane.
- Zagotovi si dodatne informacije za odločanje – do stopnje, ko stroški zbiranja ne presegajo koristi.
- **Uvede sistem notranjih kontrol**, s katerim tveganja obvladuje na še sprejemljivi stopnji. Sistem notranjih kontrol je torej odziv na tveganje.

Tveganja je potrebno vseskozi tudi posodabljanje, skladno s spremembami poslovnega okolja in ciljev. Upravljanje s tveganji zahteva, da je temu vzporedno delegirana tudi odgovornost za obvladovanje tveganj. Torej ne more biti delegiranja odgovornosti za doseganje poslovnih ciljev brez delegiranja odgovornosti za upravljanje s tveganji. Ali so ukrepi obvladovanja tveganj ustrezni in učinkoviti pa se preverja na način poročanja od nižjega vodstva k višjemu ali preko vzpostavljene neodvisne notranje revizije, ki vodstvu zagotavlja informacije o ustreznosti in učinkovitosti **notranjih kontrol** in daje priporočila za izboljšave.

Glavni cilji notranjih kontrol so:

- učinkovito izvajanje nalog proračunskega uporabnika;
- smotrna uporaba sredstev ter njihovo varovanje pred izgubo zaradi malomarnosti, zlorab, slabega upravljanja, napak, goljufij in drugih nepravilnosti;
- poslovanje v skladu z zakoni, predpisi in navodili vodstva;
- zagotavljanje in ohranjanje pravočasnih, celovitih ter zanesljivih računovodskih in drugih podatkov in informacij ter njihovo pošteno razkrivanje v poročilih;
- zagotavljanje enakih možnosti in varovanje okolja.

Notranja revizija je dejavnost, s katero predstojnik oziroma poslovni organ proračunskega uporabnika iz neodvisnega vira dobi zagotovilo, da so notranje kontrole ustrezne in učinkovite.

Sistemi notranjih kontrol so namenjeni obvladovanju tveganj pri doseganju ciljev proračunskega uporabnika, ne njihovemu odpravljanju. Zato lahko dajejo le sprejemljivo in ne popolno zagotovilo za uspešnost pri obvladovanju tveganj, saj nanje lahko vplivajo človeške napake in slaba presoja, povezanost več oseb z namenom, da se izognejo kontrolam, neupoštevanje postopkov s strani vodstva, ter ocena stroškov in koristi v zvezi s kontrolami.

Sklad se je v lanskem letu uspešno spopadal z operativnimi, tržnimi in likvidnostnimi tveganji ter tveganjem delovanja in to navkljub dejstvu, da sklad ni imel sprejete posebne Strategije za upravljanje s tveganji. V dokazilo temu so doseženi in preseženi cilji, ki si jih je sklad postavil za leto 2023 kar je razvidno iz same vsebine Letnega poročila za lansko leto in samih računovodskih bilanc. Navedena tveganja smo zaposleni obvladovali z izvajanjem del, ki so predpisana v sklopu sistemiziranih delovnih mest na skladu. Nepredvidene dogodke, ki so navedeni tudi v Letnem poročilu, smo v lanskem letu uspešno reševali. V dokazilo lahko izpostavimo:

1. Odpoved zaposlitve v novembru lanskega leta s strani sodelavke, vezano v nadaljevanju na vse postopke z novo zaposlitvijo – rešitev: nova zaposlitev;
2. Likvidnostne težave na skladu zaradi pozne sklenitve Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM – rešitev: - revolving kredit v okviru predvidenega zadolževanja;
3. Sprejetje SP 2030 – reprogramiranje določenih aktivnosti na skladu, skladno vsebini SP 2030;
4. Številna nepredvidena intervencijska popravila v stanovanjih – rešitev: manj sredstev za vzdrževalna dela;
5. Številna nepredvidena vzdrževalna dela v stanovanjih – rešitev: reprogramiranje prioritete lestvice vzdrževalnih del;
6. Nepredvidljivost izvajalcev vzdrževalnih in investicijskih del, kot so neodzivnost, podražitve ipd. – rešitev: prilagajanje same izvedbe izvajalcem;
7. Nepredvidene odpovedi najemnih razmerij in posledično izpad kakšne najemnine – rešitev: iskanje novih najemnikov;
8. Nepredvidena zavrnitev zahtevkov s strani MONM za povračilo finančnih sredstev za delo in delovanje sklada, skladno Odloku o ustanovitvi in Pogodbi o zagotavljanju sredstev za lansko leto – rešitev: prenos izpada v letošnje leto in to opredeliti v Poslovno finančnem načrtu za 2024 – predlog za zagotovitev teh sredstev z rebalansom;
9. Prazna stanovanja in izpad najemnin za prve štiri mesece za ta stanovanja – rešitev: kot navedeno v prejšnji točki;
10. Neizvedena zamenjava stanovanja na Smrečnikovi 8 za drugo stanovanje in posledično iskanje druge rešitve za to stanovanje – rešitev: sprememba namembnosti in zagotovitev sredstev za sanacijo stanovanja v letu 2024;
11. Nepredvidljivost objavljenih razpisov – rešitev: ponavljanje razpisov;
12. Uspešnost antideložacijskih aktivnosti (obročna plačila, v letu 2023 nismo imeli nobenih stroškov iz naslova subsidiarne odgovornosti za plačila stroškov idr.);
13. Nepredvidljivost na zboru etažnih lastnikov in s tem povezanih stroškov – rešitev: ustrezno usklajevanje s planiranimi sredstvi za investicijsko vzdrževanje;
14. Spremembe zakonodaje;

Upoštevajoč navedeno, je tudi ugotovitev revizije v zaključku poročila, da je stopnja tveganja za napake nizka do srednje visoka.

Se pa na skladu strinjamo z ugotovitvami revizije in predlogom na seji NS glede bolj jasne strategije v zvezi z obvladovanjem tveganj in vzpostavitvi sistema notranjih kontrol. Sklad je v začetku leta že pričel s pripravo Pravilnika za upravljanje s tveganji in vzpostavitev notranjih kontrol v sklopu katerega je tudi jasna

opredelitev vseh tveganj v Registru tveganj. Implementacija dokumenta je nekoliko zastala, saj smo se do konca februarja morali posvetiti Letnemu poročilu in Poslovno finančnemu planu za letošnje leto. Planiramo, da bodo v sklopu pravilnika in registra zajeta vsa priporočila, ki smo jih prejeli s strani notranje revizije in NS. Dokument bo v roku 4 mesecev pripravljen in obravnavan na eni naslednjih sej NS.

Mag. Bojan Rajer, direktor