



POSLOVNO-FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZA LETO 2024

KAZALO

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | PREDSTAVITEV SKLADA | 5 |
| 1.1 | Osebna izkaznica | 5 |
| 1.2 | USTANOVITEV SKLADA | 6 |
| 1.3 | UPRAVLJANJE SKLADA | 6 |
| 2 | PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA | 6 |
| 3 | TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2024..... | 7 |
| 4 | ORGANIZACIJSKA SHEMA SKLADA..... | 8 |
| 5 | RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2024..... | 9 |
| 5.1 | SPLOŠNO | 9 |
| 5.2 | POSŁANSTVO, VIZIJA IN CILJI V 2024 | 9 |
| 5.3 | AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSŁANSTVU IN CILJEM V LETU 2024 | 12 |
| 5.3.1 | Stanovanja za oddajo za neprofitni najem | 12 |
| 5.3.2 | Javna namenska najemna stanovanja | 13 |
| 5.3.3 | Zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj oz. preselitve v nadomestna stanovanja..... | 15 |
| 5.3.4 | Bivalne enote za socialno ogrožene | 16 |
| 5.3.5 | Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij | 16 |
| 5.3.6 | Upravne naloge in sodne zadeve..... | 17 |
| 5.3.7 | Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot | 18 |
| 5.3.8 | Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb | 19 |
| 5.3.9 | Upravljanje | 20 |
| 5.3.10 | Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova..... | 20 |
| 5.3.11 | Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo | 20 |
| 5.3.12 | Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MONM in JSS MONM | 21 |
| 5.3.13 | Sodelovanje z družbo Zarja | 21 |
| 6 | FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024..... | 22 |
| 6.1 | PRIHODKI 2024..... | 22 |
| 6.1.1 | Nedavčni prihodki | 22 |
| 6.1.2 | Kapitalski prihodki..... | 23 |
| 6.1.3 | Transforni prihodki | 23 |
| 6.2 | ODHODKI | 24 |
| 6.2.1 | Tekoči odhodki | 24 |
| 6.2.2 | Investicijski odhodki..... | 25 |
| 6.3 | POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA JSS MONM | 25 |
| 7 | KADROVSKI NAČRT | 26 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 8 | PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2024 | 26 |
| 9 | NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2024..... | 28 |
| 9.1 | UVOD..... | 28 |
| 9.2 | NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM | 28 |
| 9.3 | NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM | 28 |
| 9.4 | NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA..... | 28 |
| 9.5 | NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM..... | 29 |
| 9.5.1 | Javna dražba | 29 |
| 9.5.2 | Javno zbiranje ponudb | 29 |
| 9.5.3 | Neposredna pogodba..... | 29 |
| 9.5.4 | Povečanje namenskega premoženja..... | 30 |

Seznam slik in tabel v poročilu:

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: IDZ stanovanja na Smrečnikovi ulici 8

Tabela 1: Površinski normativi, ki se upoštevajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Tabela 2: Lokacija zemljišč - Ragovo

Tabela 3: Prihodki 2024

Tabela 4: Odhodki 2024

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Center za socialno delo Novo mesto

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

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Zarja – Zarja d.o.o., Novo mesto

1 PREDSTAVITEV SKLADA

1.1 OSEBNA IZKAZNICA

| | |
|--|--|
| 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 USTANOVITEV SKLADA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju tudi: JSS MONM) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto Uradni list RS, št. 81/2022 z dne 10. 6. 2022 (v nadaljevanju tudi: Odlok), ki je stopil v veljavo dne 25. 6. 2022.

JSS MONM je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje »nacionalnega stanovanjskega programa« na lokalni ravni, tako da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju tudi: MONM) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

1.3 UPRAVLJANJE SKLADA

Organa JSS MONM sta:

- direktor in
- nadzorni svet

Direktor zastopa in predstavlja JSS MONM organizira in voditi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega pa je odgovoren za razpolaganje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada;
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada;
- daje mnenje k poslovni politiki javnega sklada, ki jo na predlog direktorja nato sprejme ustanoviteljica;
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada;
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada;
- sestavi pisna poročila ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost posameznega posla presega 20.000,00 eur;
- daje direktorju predhodno soglasje k sklenitvi pravnega posla s katerim se obremeni nepremičnine s hipoteko ter s tistimi stvarnimi pravicami, če je vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec enaka ali višja od 20.000,00 eur;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

Štirje člani NS so bili imenovani na seji Občinskega sveta MONM dne 7. 7. 2022, en član, g. Sotler, pa je bil imenovan na seji Občinskega sveta MONM dne 12. 1. 2023.

2 PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA

Temeljne zakonske in podzakonske podlage ter predpisi, katere uporablja JSS MONM pri svojem poslovanju so predvsem:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; ZJS-1),
- 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-10 in 77/23 – odl. US); SZ-1),

- 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 standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22),
- 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); ZUP)
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15),
- 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 fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15, 177/20 – popr. in 129/22; ZFisP),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 – uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 69/08 – ZTFI-A, 69/08 – ZZavar-E, 40/12 – ZUJF, 158/20 – ZIntPK-C, 203/20 – ZIUPOPdVE, 202/21 – odl. US in 3/22 – ZDeb),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo, 13/10, 59/10, 85/10, 107/10, 35/11 – ORZSPJS49a, 27/12 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 46/13, 25/14 – ZFU, 50/14, 95/14 – ZUPPJS15, 82/15, 23/17 – ZDOdv, 67/17, 84/18, 204/21 in 139/22; ZSPJS),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; ZSPDLS-1),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022 in DUL 22/23),
- Splošni pogoji poslovanja JSS MONM z dne 26. 10. 2022 (https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-poslovanja_JSS-MONM.pdf),
- Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj JSS MONM v najem št.: 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023 (https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-za-oddajo-javnih-najemnih-stanovanj-v-najem_JSS-MONM.pdf).

3 TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2024

Poslovni in finančni načrt za leto 2024 je pripravljen na osnovi sprejetih izhodišč MONM², sklenjenih aktivnih pogodb in v letu 2023 prevzetih obveznosti, rezultatov poslovanja za leto 2023 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2024.

Poslovni in finančni načrt za leto 2024 predstavlja programsko podlago za izvajanje stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025³ ter za izvajanje Stanovanjske strategije MONM do leta 2030, ki jo je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel koncem julija v letu 2023.

Sestavni del Poslovno finančnega načrta je tudi **Kadrovski načrt** (Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM) in **Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem**.

² Sprejeti Proračun MONM za leto 2024 na seji Občinskega sveta dne 8. 6. 2023.

³ Uradni list RS, št. 92/15

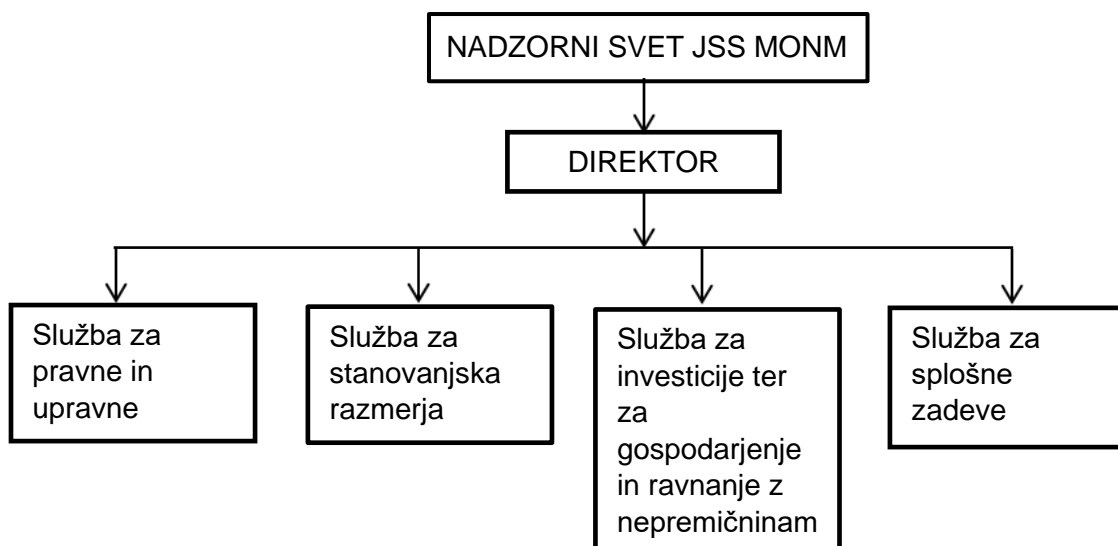
4 ORGANIZACIJSKA SHEMA SKLADA

Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je Nadzorni svet potrdil na svoji 5. seji, dne 26. 10. 2022 s spremembami sprejetimi na 6. in 9. seji Nadzornega sveta, in sicer 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.



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 01.12. 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 v 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.

5 RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2024

5.1 SPLOŠNO

SZ-1 v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

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

JSS MONM je bil ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju Mestne občine Novo mesto. V sodelovanju z oddelki in službami MONM postaja osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini. Na podlagi Stanovanjskega programa MONM do leta 2030 (v nadaljevanju: SP 2030)⁴ izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM.

JSS MONM bo v skladu s sprejetim Odlokom opravljal naslednje **storitve** tudi v letu 2024:

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

5.2 POSLANSTVO, VIZIJA IN CILJI V 2024

JSS MONM v letu 2024 ne spreminja svojega poslanstva in tudi ne vizije, ki mu je bila dodeljena ob sami ustanovitvi in ji je sklad sledil v letu 2023. Izpolnjevanja osnovnega poslanstva in vizije v preteklem letu je podrobneje povzeto v Letnem poročilu za leto 2023.

Že v Poslovno-finančnem načrtu za leto 2023 so bili opredeljeni **srednje in dolgoročni cilji**, katerim se je sklad zavezal pred enim letom:

- ohranjati namensko premoženje JSS MONM;
- obvladovati stroške delovanja JSS MONM;
- izboljševati in posodabljeni 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;

⁴ Stanovanjski program MONM do leta 2030, ki je bil sprejet na 7. redni seji Občinskega sveta 13. 7. 2023 (https://novomesto.si/mma/5_predlog_stanovanjskega_programa_mestne_obcine_novo_mesto_2030/2023070515362815/?m=)

- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj tako z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: SSRS) kot morebitnih zasebnih investitorjev;
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije;
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Navedenim ciljem bo sklad sledil tudi v letu 2024.

Pri tem računamo tako na aktivno vlogo lokalne skupnosti kot tudi države oz. novoustanovljenega Ministrstva za solidarno prihodnost ter Stanovanjskega sklada RS kot izvajalca stanovanjske politike na nacionalnem nivoju. Predpogoj za dobre dosežke na stanovanjskem področju (v najširšem smislu) je torej usklajenost ciljev in aktivnosti države in lokalnih skupnosti, s temeljnim namenom, da se ustvari možnosti in pogoje, da si državljani / občani v različnih življenjskih obdobjih – glede na njihove potrebe in možnosti – priskrbijo primerno stanovanje.

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

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

Upošteva se navedeno, si je JSS MONM tudi **za leto 2024 postavil naslednje cilje:**

1. Dostopnost do stanovanja je, kot je že bilo izpostavljeno in tudi nekajkrat še bo v nadaljevanju, v neposredni povezavi z razkorakom med ponudbo in povpraševanjem po (lastniških in najemnih) stanovanjih. Žal v situaciji visokih prodajnih cen stanovanj na trgu, visokih tržnih najemnin in velikem presežku povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjih nad njihovo ponudbo, ocenjujemo, da se situacija na področju stanovanjske problematike v letu 2024 ne bo bistveno spremenila. Rešitev se na načelni ravni sicer zdi relativno preprosta (zagotoviti je potrebno zadostno število cenovno dostopnih stanovanj), vendar pa za tiste, ki se dnevno srečujejo s to problematiko in njenim reševanjem, predstavlja izredno velik (včasih celo nemogoč) izziv. Sinergijske aktivnosti MONM in JSS MONM bodo usmerjene tudi v zagotavljanje lažje dostopnosti do »lastnih« stanovanj oziroma v izboljšanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih.
2. Pri načrtovanju in izvajanju novogradenj in pri skrbi za obstoječ stanovanjski fond, se zasleduje cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetske učinkovitih stanovanjskih enot. V najširšem možnem kontekstu je cilj slediti načelu univerzalne dostopnosti in načelo vseživljenjske uporabe bivalnega prostora. S tem na eni strani zagotavlja oddajo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot vsem kategorijam upravičencev (upoštevajoč njihove potrebe), na drugi strani pa tistim najemnikom, ki nimajo (oziroma ne bodo imeli) potrebe oziroma želje po zamenjavi najetih stanovanjskih enot omogoča dolgoročen in varen najem (iste stanovanjske enote). Tako pri morebitnih novogradnjah, kot prenovah bodo aktivnosti usmerjene k doseganju čim večje energetske učinkovitosti stanovanjskih enot (in samih stavb), s čimer bomo pomembno vplivali na varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanjskih enot. Z namenom zagotavljanja širše

urbane in socialne preнове mesta in s tem zagotavljanja kakovostnejšega bivanja v mestu v prihodnje, bomo nadaljevali razvoj določenih projektov v (trenutno) degradiranih urbanih območjih.

3. Dejstvo je, da se bivanjske potrebe posameznikov in družin skozi čas (življenjska obdobja) spreminjajo (osamosvajanje od staršev, poklicne poti, ustvarjanje družine, staranje, spremembe v zdravstvenem stanju, delo na domu...). JSS MONM si bo tudi v prihodnje prizadeval, da bo s ponudbo ustreznih stanovanjskih enot sledil tem potrebam in s tem dosegel tudi bolj racionalno razporeditev posameznikov in družin po obstoječem stanovanjskem fondu (večja stanovanjska mobilnost občanov). Aktivnosti, katere nameravamo v letu 2024 izvajati za doseganje večje stanovanjske mobilnosti občanov:
 - Zamenjava neustrezne stanovanjske enote za ustreznjšo stanovanjsko enoto.
 - Uspelim upravičencem, ki jim bo na javnih razpisih za neprofitna stanovanja dodeljena stanovanjska enota, bo v prihodnje omogočeno, da (pred dodelitvijo stanovanjske enote) navedejo konkretnjša območja v MONM, na katerih bi želeli pridobiti najemno stanovanje. Z navedenim pristopom se omogoča, da upravičenci po sklenitvi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje ohranijo bivanje v okolju, v katerem prebivajo oziroma jim omogočamo, da si bodo bivanje uredili v območju, za katerega smatrajo, da bo za njihovo življenje ugodnejše.
 - Nadaljevanje z razpisi objavljenimi v letu 2023, tj. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva in Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.
4. JSS MONM bo tudi v letu 2024 sledil cilju zagotavljanja najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev in izboljševanja kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Ob tem bo sklad posebno pozornost namenjal zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za mlade generacije (mladi, mladi pari in mlade družine), starejše, invalide in najbolj ogrožene oz. ranljive skupine prebivalstva, tudi v okviru zagotavljanja bivalnih enot.
5. V okviru svojih pristojnosti in zmožnostih, v sodelovanju s strokovnimi službami MONM, slediti ciljem MONM, postavljenim v 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.**

MONM bo v sodelovanju s 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.**

MONM bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

- **Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.**

MONM bo skupaj z deležniki poskrbela za izboljšanje dostopnosti ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

5.3 AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSLANSTVU IN CILJEM V LETU 2024

5.3.1 Stanovanja za oddajo za neprofitni najem

Ukrepi:

1. Javni razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem
2. Izplačevanje subvencij tržnih najemnin
3. Preverbe

K 1) 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 upoštevajoč 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 smo oddali.

Tabela 1: Površinski normativi, ki se upoštevajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem:

| Število članov gospodinjstva | Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A | Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista B |
|------------------------------|--|--|
| 1-člansko | od 20 m ² do 30 m ² | od 20 m ² do 45 m ² |
| 2-člansko | nad 30 m ² do 45 m ² | nad 30 m ² do 55 m ² |
| 3-člansko | nad 45 m ² do 55 m ² | nad 45 m ² do 70 m ² |
| 4-člansko | nad 55 m ² do 65 m ² | nad 55 m ² do 82 m ² |
| 5-člansko | nad 65 m ² do 75 m ² | nad 65 m ² do 95 m ² |
| 6-člansko | nad 75 m ² do 85 m ² | nad 75 m ² do 105 m ² |

V letu 2024 namerava sklad objaviti nov Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Glede na številne klice pričakujemo velik odziv. Strokovne službe bodo preverjale utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za točkovanje in oblikovanje prednostne liste in dokumentiranih poizvedb pri pristojnih organih ter posameznikih. Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa, glede na število točk, uvrščeni na prednostno listo A, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo varščine in lastne udeležbe ter prednostno listo B. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis.

Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Prosilci, ki se z odločitvijo ne bodo strinjali, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe, pritožijo. O pritožbi v roku 60 dni odloči župan Mestne občine Novo mesto. Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja.

Upravičencem se predvideva dodeljevanje novo zgrajenih stanovanj v Podbrezniku ter stanovanj na drugih lokacijah v MNOM, kjer ima JSS MONM lastna stanovanja ali ima nad stanovanjem dodelitveno oz. razpolagalno pravico. Gre za starejša in prenovljena stanovanja, ki so prazna ali se izpraznijo iz različnih razlogov (nezainteresiranost za oddajo po tržni najemnini, smrt najemnika, preselitev v dom upokoencev, preselitev v lastniško stanovanje, deložacija, itd.).

K 2) Do subvencije k plačilu tržne najemnine so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, vendar jim stanovanje, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, ne bo dodeljeno, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo najemnine neposredno na Center za socialno delo (v nadaljevanju : CSD). V takem primeru mora CSD pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi

o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja. Subvencije izplačuje strokovna služba na MONM, aktivnosti v letu 2024 bodo usmerjene k prenosu te pristojnosti na sklad pri čemer je predpogoj ustrezna informacijska podpora (program CADIS).

K 3) Na podlagi 90. člena SZ-1 je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če se v postopku preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja ugotovi, da najemnik splošnih pogojev več ne izpolnjuje, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, upoštevajo tretji odstavek 90. člena SZ-1, spremenijo tako, da se za višino najemnine določi prosto oblikovana najemnina. S preverbami bo JSS MONM nadaljeval tudi v letu 2024.

JSS MONM namerava v letu 2024 nadaljevati z aktivnostmi po pridobitvi novih stanovanjskih enot za namene oddaje za neprofitni najem, in sicer:

- **Rentni odkup stanovanj** – Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente (prva objava je bila 13. 11. 2023);
- **Nakup starih ali novih stanovanj na trgu** – dopuščamo možnost nakupa starih ali novih stanovanj na trgu, odvisno od ponujene cene, površine oziroma strukture v odkup ponujenih stanovanj in starosti oz. vzdrževanosti stavb, v katerih se ponujena stanovanja nahajajo;
- **Pridobivanje dodelitvene ali razpolagalne pravice na stanovanjskih enotah** – v lanskem letu je bila pridobljena dodelitvena pravica nad 151 stanovanji v lasti družbe Zarja Novo mesto d.o.o. (v nadaljevanju: Zarja) in razpolagalna pravica nad 2 stanovanjema v lasti SSRS, kar je velik napredek na področju poenotenja javne stanovanjske politike v MONM. S to prakso nameravamo nadaljevati tudi v razmerju do drugih lastnikov stanovanjskih enot na območju MONM.

JSS MONM v letu 2024 ne planira izdatkov za gornje namene pridobivanja novih stanovanjskih enot, v kolikor pa se bo izkazala potreba v okviru kateregakoli zgoraj navedenega ukrepa, pa bo iskal potrebna finančna sredstva z zadolževanjem. Na podlagi izkušenj preteklega leta bo v letu 2024 potrebno večjo skrb nameniti kakovosti, funkcionalnosti in energetske učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katere ima sklad v lasti. Gre namreč v večini za starejše stavbe in starejše posamezne stanovanjske enote potrebne manjših in večjih vzdrževalnih oz. investicijskih del.

5.3.2 Javna namenska najemna stanovanja

Javna namenska najemna stanovanja so namenjena različnim ciljnim skupinam, in sicer osebam, ki si zaradi omejenih prihodkov ali življenjske situacije v kateri so se znašli, ne morejo privoščiti stanovanje pod tržnimi pogoji in drugim ciljnim skupinam, pri katerih je pripoznan javni interes (npr. kadrovske deficit v občini).

V SP 2030 si je MONM zastavila cilj 100 novih javnih najemnih stanovanj do konca leta 2025 in še dodatnih 83 do konca leta 2030. Poseben poudarek je v SP 2030 dan dvema ciljnim skupinama: mladi in starejši. Mladi z vidika osebnega osamosvajanja, reševanja prvega stanovanjskega vprašanja in postavljanja temeljev za gradnjo družine, medtem ko starejše osebe velikokrat ostanejo same v velikih, neprimernih hišah z visokimi stroški vzdrževanja in v popolnoma neprimernih pogojih za samostojno življenje ostarele osebe. Navedeni dve skupini prebivalstva skupaj predstavljata okrog tretjino celotnega prebivalstva MONM.

V zvezi z doseganjem teh ciljev se v **SP MONM 2030 usmerja v sledeče aktivnosti:**

- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj mladim;
- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj socialno ogroženim in invalidom;
- zagotavljanje pogojev za gradnjo večjega števila varovanih in oskrbovanih stanovanj;
- načrtovanje večjega števila prilagojenih stanovanj za starejše in gibalno ovirane osebe pri načrtovanih investicijah v novogradnje;
- načrtovanje in izgradnja skoraj nič energetskih objektov z javnih najemnimi stanovanji in posledično zmanjševanje stroškov pri njihovi uporabi;
- prenova obstoječega stavbnega fonda in izboljšanje kakovosti stanovanj;
- finančna pomoč mladim, ki si z najetimi posojili sami rešujejo stanovanjsko vprašanje pri plačevanju stroškov vrtca;

- sofinanciranje rekonstrukcij in novogradenj mladim, ki si na območju MONM sami prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- subvencioniranje obrestne mere za stanovanjska posojila mladih in mladih družin.

V SP MONM 2030 so predstavljene konkretne aktivnosti in kazalniki katerim cilj je slediti tudi JSS MONM.

Konec leta 2023 je MONM na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin na JSS MONM prenesla 3 zemljišča:

- 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.

Tabela 2: Lokacija zemljišč - Ragovo



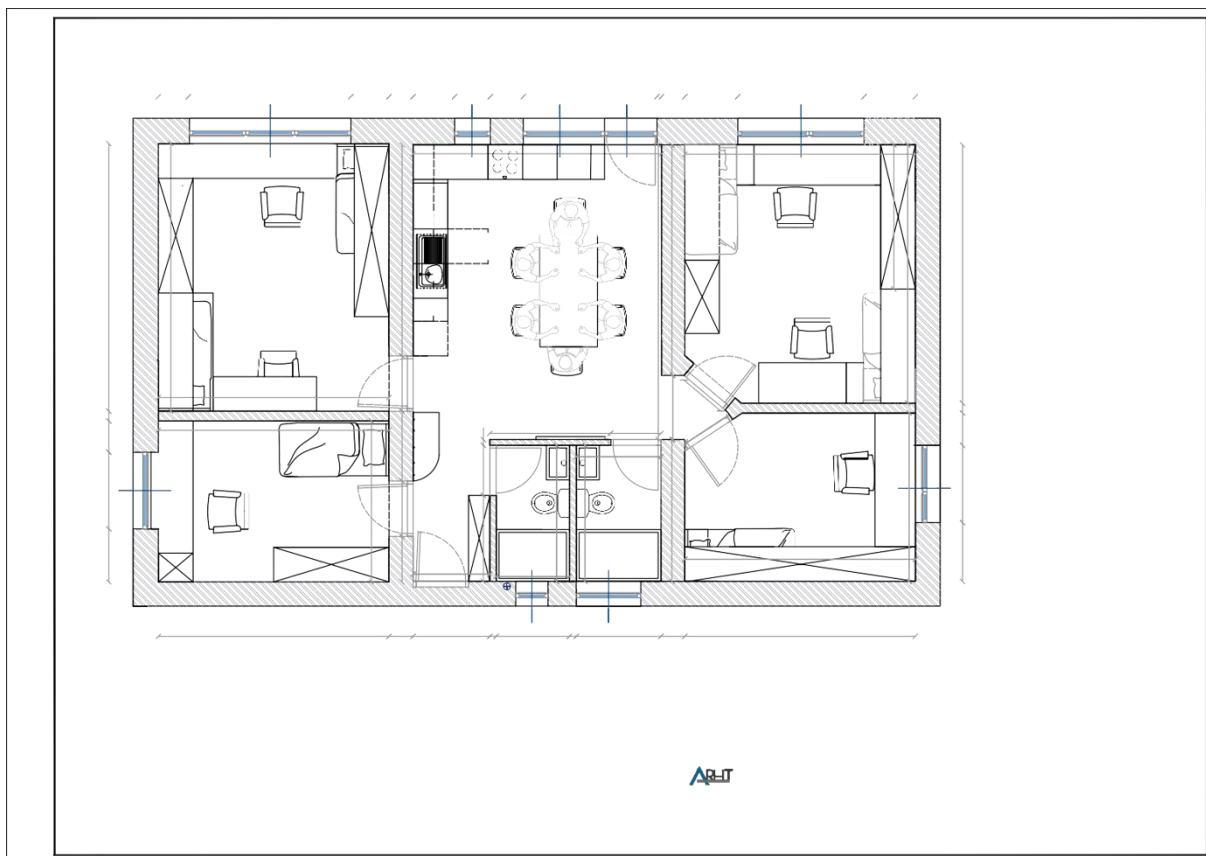
Prenesena zemljišča so namenjena izvedbi mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov, ki je podrobneje opisan v SP 2030. Že v letu 2023 smo pričeli pridobiti projektne pogoje za izgradnjo 3 dvojčkov in aktivno pristopili k oblikovanju Projektne naloge za pozidavo. V začetku leta nameravamo končati s Projektno nalogo in takoj v nadaljevanju objaviti razpis za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev GD. S postopki za izbiro izvajalca za gradnjo nameravamo nadaljevati, ko bomo imeli zaprto finančno konstrukcijo (viri: proračunska sredstva, najetje kredita, sredstva SSRS idr.).

Na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM, so bila koncem meseca oktobra 2023 preneseni posamezni deli stavbe na Glavnem trgu 2. V skladu z navedenim sklepom, upravljanje zajema skrb za dejansko urejenost, vzdrževanje, rabo nepremičnine, oddajo v najem, ne pa tudi skrbi za pravno urejenost, pravice obremenjevanja s stvarnimi pravicami, oddaje v občasno uporabo, oddaje v brezplačno uporabo in pravice odtujitve. Izključitev skrbi za pravno urejenost se ne nanaša na urejanje razmerij z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine, in tudi ne na stroške zavarovanja nepremičnin, za kar mora poskrbeti JSS MONM. Neto najemnina od oddajanja nepremičnega premoženja v najem je prihodek proračuna MONM.

JSS MONM bo v letu 2024 nadaljeval s postopki za oddajo dodeljenih posameznih delov stavbe na Glavnem trgu 2 v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM in Pravilnikom o dodeljevanju kadrovskega stanovanj v MONM v najem. V skladu z razpisnimi pogoji bo po potrebi sklad pristopil tudi k nakupu kuhinje.

V letu 2024 namerava sklad obnoviti stanovanje na Smrečnikovi 8 za potrebe oddajanja stanovanja študentom, saj smo v preteklem letu zaznali večje število klicev študentov, ki so se v MONM vpisali v študijske programe in naleteli na zelo okrnjeno ponudbo prostih stanovanjskih kapacitet. Stanovanje na Smrečnikovi 8 je potrebno celovite obnove, v lanskem letu smo peljali številne aktivnosti po zamenjavi ali oddaji stanovanja, vendar neuspešno. Strošek prenove stanovanja se ocenjuje na 50.000 EUR, kar bo sklad zagotovil z zadolževanjem. Pred tem bo preveril tudi možnosti prijave investicije na kakšen aktualen razpis in si s tem olajšal financiranje naložbe.

Slika 2: IDZ stanovanja na Smrečnikovi ulici 8



5.3.3 Zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj oz. preselitve v nadomestna stanovanja

Zamenjave stanovanj bo sklad v letu 2024 izvajal na podlagi SZ-1 in sprejetega Pravilnika o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj št.: 3523-2/2023 z dne 7. 4. 2023. Na ta način se najemnikom stanovanj zaradi spremenjenih bivalnih potreb zagotovi primernejše stanovanje.

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

V letu 2023 je sklad za ta namen izvedel tudi investicijo v spletni portal – oglasna deska za najemnike (<https://oglasna-deska.jss-monm.si/wp-login.php>) v katerega se najemniki neprofitnih stanovanj vpišejo preko dodeljenega uporabniškega imena in gesla in sami vpisujejo želje in potrebe po zamenjavi stanovanjskih enot. Uporaba portala je brezplačna, sam postopek zamenjave pa izvedemo na skladu, v skladu z zakonodajo in omenjenim pravilnikom. V letu 2024 bomo nadaljevali aktivnosti v smeri seznanjanja s to možnostjo tako najemnikov neprofitnih stanovanj, ki bivajo v naših stanovanjskih enotah, v nadaljevanju pa tudi najemnikov, ki bivajo v enotah nad katerimi ima sklad dodelitveno oz. razpolagalno pravico (v dogovoru z lastniki teh enot).

V letu 2023 nam ni uspelo zagotoviti nadomestnega stanovanja, v katerega bi se preseljevalo tiste najemnike, za katere bi se na podlagi določenih kriterijev presodilo, da je obstoječe stanovanje neprimerno in je nujna preselitev v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja bo ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja. S prizadevanji, da se zagotovi nadomestno stanovanje, bomo nadaljevali v letu 2024.

5.3.4 Bivalne enote za socialno ogrožene

Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene bo sklad sledil cilju, da število bivalnih enot predstavlja približno 10 % celotnega števila stanovanjskih enot, s katerimi razpolaga JSS MONM. Bivalne enote se bodo dodeljevale iz obstoječega stanovanjskega fonda po izselitvi najemnikov. Ob tem naj bi, v skladu z ReNSP15-25, vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

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

Na podlagi seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote, se skladno z 88. členom SZ-1, le-te oddajajo v najem za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, v določenih primerih tudi za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja. Pred samo dodelitvijo bivalne enote se ponovno preveri upravičenost prosilca do dodelitve.

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

Kljub zastavljenemu cilju že v letu 2023, nam na tem področju ni uspelo narediti konkretnjših korakov bližje cilju, zato bomo z aktivnostmi nadaljevali v letu 2024.

5.3.5 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

5.3.5.1 Spodbujanje sodelovanja javnih služb v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev

V letu 2024 nameravamo nadaljevati sodelovanje z lokalnimi inštitucijami in ustanovami (CSD, Območna enota RK), saj se je v preteklosti že pokazalo, da je na ta način lažje priti do ustreznih rešitev stanovanjskega vprašanja za posameznika in tudi učinkoviteje voditi aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij.

5.3.5.2 Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

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

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

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

Aktivnosti:

- samostojno opravljanje dejanj, potrebnih za vodenje sodnih postopkov,
- možnost obročnega plačevanja dolga,
- preselitev v manjše in zato cenejše stanovanje,
- seznanjati jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko CSD.

5.3.5.4 Plačevanje po subsidiarni odgovornosti

Skladno z določili SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe ali posamezne stanovanjske enote. Upravnik večstanovanjske stavbe oziroma dobavitelj posameznih storitev mora najprej pisno pozvati najemnika stanovanja na plačilo obveznosti in mu za izpolnitev obveznosti dati dodaten rok. Šele, če najemnik stanovanja ne bo poravnal stroškov v roku, ki ga je določil upravnik oz. dobavitelj, bo upravnik za plačilo teh stroškov lahko terjal lastnika stanovanja.

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

Sklad bo do nadaljnjega sam vlagal tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge na prisilno izpraznitev stanovanj, v kolikor bo do tega prišlo.

5.3.5.5 Izredne pomoči po 104. čl. SZ-1

Do izredne pomoči je, skladno s SZ-1, upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, ki ne presega dohodkovnega cenzusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje, in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja. O upravičenosti do izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Izredno pomoč se odobri začasno, največ za obdobje enega leta. Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se izplača.

5.3.6 Upravne naloge in sodne zadeve

5.3.6.1 Splošno

JSS MONM je, skladno z ustanovitvenim aktom, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM. Za vse postopke bo JSS MONM po uradni dolžnosti pridobival podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1.

Na podlagi podatkov CSD, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, lahko izvaja tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MONM. Že navedeno je za prenos teh nalog iz MONM potrebno predhodno vzpostaviti ustrezno informacijsko podporo, česar v preteklem letu ni bilo. Na skladu smo izbrali najugodnejšega izvajalca za informacijsko podporo tej aktivnosti, vendar za dokončno implementacijo programske opreme nismo imeli na razpolago zadostnih finančnih virov. Načrtujemo, da bomo v dogovoru z MONM to aktivnost izvedli v letu 2024.

5.3.6.2 Preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitne najemnine

V letu 2023 smo zaključili postopke preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih, premoženjskih in drugih pogojev za ohranitev neprofitne najemnine za vse stanovanjske enote, katere imamo v lasti, kot tudi, v skladu s sklenjeno medsebojno pogodbo, za 151 stanovanjskih enot v lasti družbe Zarja in nad katerimi

imamo dodelitveno pravico. V kolikor se v postopku ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje več pogojev do neprofitne najemnine, se mu prične zaračunavati prosto oblikovana najemnina.

V letu 2024 bo JSS MONM izvajal predvsem vmesno preverjanje izpolnjevanja pogojev oz. ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov. Na pritožbe najemnikov odloča drugostopenjski organ – župan MONM.

5.3.6.3 Preveritev višine najemnine

JSS MONM bo v skladu z določbo SZ-1, po kateri ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe, nadaljeval aktivnosti tudi v letu 2024.

5.3.6.4 Izplačevanje subvencij najemnin po odločbah CSD

Tudi v letu 2024 bo JSS MONM nadaljeval sodelovanje z lokalno enoto CSD-ja glede izdajanja zakonsko predpisanih mnenj (ZUPJS). Upravičenec, ki je naveden na prednostni listi za dodelitev neprofitnega stanovanja in je neupravičeno zavrnil vselitev v dodeljeno neprofitno stanovanje, ni več upravičen do subvencije najemnine.

Kot v uvodu navedeno, v letu 2023 je izplačevanje subvencij izvajala strokovna služba MONM.

5.3.6.5 Upravne in sodne zadeve

JSS MONM bo tudi v letu 2024 izvajal postopke iz njegove pristojnosti ter sodeloval pri postopkih, ki jih vodijo druge javne inštitucije in potrebujejo pri tem podporo s področja delovanja JSS MONM.

5.3.7 Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot

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

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

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

Načrtovanje izvedbe večjih vzdrževalnih (prenovitvenih) del v praznih stanovanjskih enotah bo potekalo v sodelovanju z zunanjim pogodbenim izvajalcem, s katerim se sklenu pogodbo za izvedbo svetovalnega inženiringa z nadzorom. Naveden pogodbeni izvajalec v fazi načrtovanja prenov stanovanjskih enot izvaja ogleda, pripravlja elaborate ter izdeluje popise GOI del, v fazi izvajanja pa

izvaja nadzor nad izvedbo del, izdeluje prevzemne zapisnike in pripravlja končne obračune, po zaključku del pa poskrbel za koordinacijo odprave napak v garancijski dobi.

V primerih, ko se na ogledu posamezne prazne stanovanjske enote ugotovi, da je potrebna izvedba zgolj manjših vzdrževalnih del, bo sklad sam naredil popis del in vzdrževalna dela izvedel z izvajalci posameznih del, ki so izbrani v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb. Glede na razpoložljiva finančna sredstva se bo vzdrževanje stanovanjskih enot nadaljevalo tudi v letu 2024.

JSS MONM je imel namen v letu 2023 v celoti prenoviti eno stanovanje, ki ga v letu 2022 zaradi obsežnosti potrebne obnove in časovnih omejitev ni uspel. Stanovanje je bilo v začetku leta predvideno za zamenjavo z drugim stanovanjem, vendar zaradi zapletenih upravnih postopkov do zamenjave ni prišlo, stanovanje smo preko javnih pozivov poskušali v drugi polovici oddati v stanju kot je in se s tem poskušali izogniti investiciji, vendar ni bilo interesa, zato smo se koncem leta odločili, kot že zgoraj navedeno, da se gre v obnovo stanovanja v letu 2024 za namene oddajanja študentom. Trenutno poteka priprava PZI dokumentacije (projekt za izvedbo). Na podlagi le te bo izvajalec obnove izbran po zakonsko določenih postopkih javne oddaje naročila.

MONM si je v SP 2030 postavila cilj 30 obnovljenih stanovanj do konca leta 2025 in še dodatnih 30 do konca leta 2030 na način:

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

in s potrebnimi investicijskimi vlaganji:

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

5.3.8 Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb

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

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

5.3.9 Upravljanje

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

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

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

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

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

5.3.10 Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova

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

Nesporno dejstvo je, da zmanjšanje porabe in preprečevanje izgub energije postaja globalno gledano vse pomembnejše (navsezadnje tudi s socialnega vidika – energetska revščina), energetska učinkovitost pa strateška prednostna naloga na vseh ravneh (od lokalne ravni pa vse do mednarodne ravni). Zavedajoč se pomembnosti energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda, namerava sklad redno spremljati razpise (objavljene na nacionalni ravni in ravni EU), ki bi omogočali koriščenje (nepovratnih) sredstev za potrebe energetskih prenov stanovanjskih stavb. Kot že izpostavljeno vidimo glavno težavo pri črpanju teh sredstev v sami razpršenosti lastništva v večstanovanjskih stavbah in pridobivanje konsenza vseh etažnih lastnikov (ne najemnikov) stavbe za tovrstne investicije.

5.3.11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

JSS MONM ureja in bo tudi še naprej urejal etažno in zemljiškknjižno neurejeno stanje nepremičnin, skladno s katastrom stavb in vpisovanje urejenega etažnega (so)lastništva v zemljiško knjigo. Postopki so dolgotrajni, predvsem zaradi potrebnega soglasja vseh etažnih lastnikov v posamezni večstanovanjski stavbi. Etažno urejanje lastnine poteka v nepravdnih postopkih v skladu z določili ZVEtL oz. ZVEtL-1. V postopkih bodo interese JSS MONM oziroma MONM zastopali pooblaščen odvetniki, v določenih postopkih pa bo svoje interese uveljavljal sklad neposredno sam ali preko upravnikov, v primerih ko bodo ti zastopali interese vseh etažnih lastnikov stavbe.

5.3.12 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MONM in JSS MONM

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

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

Že omenjeno, koncem leta 2023 je MONM na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin na JSS MONM prenesla 3 zemljišča:

- 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.

Ocenjena vrednost zemljišč je ob prenosu bila v višini 188.128,00 EUR, za kar se je povečalo tudi namensko premoženje sklada.

V letu 2024 se predvideva povečati namensko premoženje sklada tudi s prenosom odkupljenih neprofitnih stanovanj od družbe Zarja s strani MONM. Z načrtovanim postopnim odkupom teh stanovanj MONM rešuje dolgoletno zakonodajno težavo, ko zakonsko določena neprofitna najemnina ni pokrivala v zadostni meri amortizacijske stopnje in je večina stanovanj v zelo slabem stanju. Prav tako pa se je problematika v zadnjem času še povečala, saj je ustrezna energetska sanacija tista, ki na dolgi rok zagotavlja vzdržne stroške bivanja. Večina neprofitnih stanovanj ni ustrezno energetske saniranih. Z nakupom teh stanovanj in prenosom le teh na JSS MONM bodo ustvarjeni pogoji, da bo MONM z lastnimi in sofinancerskimi sredstvi zagotavljala ustrezno kvaliteto in energetske ustreznost neprofitnih stanovanj⁵.

Stanovanjski sklad bo neposredno po prenosu začel izvajati tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanj na način racionalnega dolgoročnega gospodarjenja ob hkratnem zagotavljanju, da stanovalci, ki so v težkih osebnih socialnih situacijah ne bodo dodatno podvrženi stroškom t.i. energetske revščine (ko si zaradi slabega finančnega stanja nekdo ne more privoščiti izvedbe ukrepov za znižanje tekočih energetskih stroškov).

5.3.13 Sodelovanje z družbo Zarja

V februarju 2023 podpisan Sporazum o dodelitveni pravici med MONM, JSS MONM in družbo Zarja določa, da družba Zarja ostaja lastnica navedenih 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 Zarjo. S stanovanji, ki so predmet tega sporazuma lahko družba Zarja razpolaga na podlagi predhodnega soglasja JSS MONM. V letu 2024 namerava JSS MONM nadaljevati aktivnosti iz tega sporazuma.

⁵ Vir, Dolenjski list, oktober 2023

6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024

Na podlagi 8. člena Odloka 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.

V skladu z navedenim določilom Odloka za vsako proračunsko obdobje sklene MONM z JSS MONM Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM. Sredstva v proračunu in sklenjena Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM je osnova za načrtovanje poslovanja JSS MONM v prihodnjem letu oz. za Poslovno-finančni načrt.

V času priprave in sprejemanja tega Poslovno-finančnega načrta Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za leto 2024 še nimamo podpisane, lahko pa izhajamo iz:

1. Sprejetega proračuna za leto 2024 in NRP-jev;
2. Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za leto 2023 in obrazložitev;
3. Ocenjenih prihodkov in odhodkov v letu 2024.

6.1 PRIHODKI 2024

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

6.1.1 Nedavčni prihodki

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

a) Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od morebitnega javno zasebnega partnerstva. V letu 2024 ne načrtujemo teh prihodkov.

b) Prihodki od premoženja

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

Planirani letni prihodki od najemnin od oddajanja stanovanj, ki so v trenutni lasti JSS MONM: 70.000 evrov.

Javni stanovanjski sklad trenutno oddaja 39 stanovanj, katera ima v svoji lasti. Poleg tega oddaja eno stanovanje v upravljanju na Glavnem trgu 2, katerega najemnina se nakazuje v proračun MONM.

Planiramo tudi prihodke od najemnin od oddajanja stanovanj, prenesenih od družbe Zarja d.o.o., Novo mesto v višini cca 30.000 evrov. V letu 2024 predvidevamo prenos 30 stanovanj na JSS MONM.

Skupne prihodke iz naslova najemnin ocenjujemo v letu 2024 na 100.000.00 EUR.

c) Drugi prihodki od prodaje

Drugi prihodki od prodaje so vezani na izvajanje storitev v okviru svoje dejavnosti za družbo Zarja d.o.o., Novo mesto (preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema in druge upravne storitve) ter za MONM po sklepu o upravljanju (Glavni trg 2). Planiramo sredstva v višini najmanj 5.000 evrov.

d) Drugi nedavčni prihodki

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

V letu 2024 ocenjujemo te prihodke v višini 5.000 evrov.

6.1.2 Kapitalski prihodki

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

Na podlagi ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, bo sklad razpolagal z nepremičnim premoženjem (prodaja) po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavljala izključno ceno.

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

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

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

V letu 2024 sklad ne predvideva zmanjševanja števila nepremičnin.

6.1.3 Transforni prihodki

V letu 2024 planiramo transferne prihodke s strani ustanoviteljice za delo javnega sklada, skladno 8. členom Odloka:

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

in za investicijske stroške ter za subvencije neprofitnih najemnin.

Javni stanovanjski sklad v letu 2024 predvideva nastanek stroškov v zvezi z delom sklada v skupni višini 150.000,00 EUR, kot sledi:

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini 120.000 EUR (v primeru zaposlitve 3 oseb, s prispevki in plačilom varstva pri delu),
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih v višini 6.000 EUR,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini 2.000 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 22.000 EUR.

Četudi je v Odloku jasno napisano, da sredstva za delo javnega sklada zagotavlja v proračunu **ustanoviteljica**, dodatno utemeljujemo planirane transfere s tem, da v občinah Nova Gorica, Ljubljana, Murska Sobota pokriva ustanoviteljica stroške z zaposlenimi v skladu, v Kopru npr. pokrivajo 50% teh stroškov. Konkretno, v Javnem stanovanjskem skladu Murska sobota so v lanskem letu imeli stroške z delovanjem sklada v višini 142.000 EUR, od tega z zaposlenimi v višini 125.000 EUR (3 zaposleni).

V proračunu za leto 2024 je planiranih za delo sklada znesek v višini 50.000 evrov (Konto 413200 - Tekoči transferi v javne sklade). V skladu z navedenim in upoštevajoč zavrnjene zahteve v lanskem letu (in prevzete obveznosti iz tega naslova), planiramo transfer s strani ustanoviteljice za delo sklada v letu 2024 v višini minimalno 80.000 evrov.

JSS MONM planira v letu 2024 investicijske odhodke v višini do 200.000 EUR. V skladu s planiranimi odhodki planiramo transfer s strani ustanoviteljice do 100.000 EUR. V proračunu za leto 2024 je planiranih 70.000 evrov (Konto 432100 - Investicijski transferi javnim skladom). Transferna sredstva za ta namen so odvisna tudi od števila aktivnosti, ki se bodo prenesla iz Stanovanjskega programa MONM do 2030 na JSS MONM⁶.

Planirana proračunska sredstva v višini 150.000 evrov v letošnjem letu predstavljajo cca 50% vseh planiranih prihodkov (brez upoštevanja prihodkov od subvencij neprofitnih najemnin), v lanskem letu je teh bilo za 57,6%⁷.

Transferni prihodki vključujejo tudi prihodke od subvencioniranja najemnin s strani MONM. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine. V letu 2024 ocenjujemo transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MNOM v višini cca 40.000 EUR. Znesek je odvisen od ohranjanja pogojev najemnikov po subvenciji ter od novih najemnikov, ki bodo v prihodnje s transferjem stanovanj prešli na JSS MONM.

6.2 ODHODKI

Odhodke prikazujemo v tekočih in investicijskih.

6.2.1 Tekoči odhodki

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

JSS MONM v letu 2024 načrtuje sredstva za:

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

v skupni višini 150.000 EUR, in sicer:

- stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini 120.000 EUR (v primeru zaposlitve 3 oseb, skupaj s prispevki),
- druge stroške, povezane z delom zaposlenih v višini 8.000 EUR,
- stroške izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini cca 2.000 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 20.000 EUR.

V kolikor bodo prihodki v sklad skladni planiranim, nameravamo v letu 2024 zaposliti novo sodelavko, ki bo prevzela računovodstvo sklada ter opravljala tudi druga splošna dela.

⁶ Praksa npr. v Ljubljani je JSS MOL izvajalec s proračunom MOL 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. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹⁷ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL.

⁷ V kolikor bi upoštevali še zavrnjene zahteve v višini 34.000 evrov (več v poslovnem poročilu), bi bil v lanskem letu ta odstotek 63,5% (brez upoštevanja prihodkov od subvencij neprofitnih najemnin)

6.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2024 planiramo investicijske odhodke v višini do 200.000 EUR. Investicijske odhodke v višini do 150.000 EUR nameravamo pokriti iz občinskega transfera in tekočega poslovanja, ostale odhodke v višini do 50.000 EUR pa z zadolžitvijo.

Pod investicijske odhodke spadajo:

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

V letu 2024 namerava JSS MONM izvesti obnovo enega stanovanja (Smrečnikova 8). Predviden strošek obnove stanovanja se ocenjuje na 60.000 EUR.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

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

Planiramo sredstva v višini do 90.000 EUR.

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

Planiramo sredstva v višini do 20.000 EUR.

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

Planiramo sredstva v višini do 30.000 EUR.

Prikazani so odhodki v zvezi z nakupi stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo).

6.3 POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA JSS MONM

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

7 KADROVSKI NAČRT

ZJU v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Na dan 31. 12. 2023 je bil na skladu zaposlen direktor, višja svetovalka za stanovanjske zadeve v Službi za pravne in upravne naloge in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve.

Računovodstvo planiramo v letu 2024 prenesti na sklad in v skladu s tem planiramo v službi za splošne zadeve koncem leta zaposliti računovodjo.

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

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

8 PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2024

Tabela 3: Prihodki 2024

| Konto | Naziv | Prihodki 2023 | Prihodki 2024 | Koeficient |
|--------|---|----------------|----------------|-------------|
| 710200 | Prihodki od obresti od sredstev na vpogled | 741 | 500 | 0,67 |
| 713000 | Prihodki od najemnin | 52.754 | 100.000 | 1,90 |
| 713001 | Prihodki od prefakturiranih stroškov | 7.437 | 1.000 | 0,13 |
| 713003 | Prihodki od taks | 262 | 300 | 1,14 |
| 713099 | Drugi prihodki od prodaje | 4.270 | 5.000 | 1,17 |
| 714199 | Drugi izredni nedavčni prihodki | 6.425 | 5.000 | 0,78 |
| 740100 | Transfer iz občinskega proračuna | 121.938 | 150.000 | 1,23 |
| 740200 | Transfer iz občinskega proračuna - subvencije | 17.831 | 40.000 | 2,24 |
| | SKUPAJ | 211.658 | 301.800 | 1,43 |

Tabela 4: Odhodki 2024

| Konto | Naziv | Odhodki 2023 | Odhodki 2024 | Koeficient |
|--------|--|----------------|----------------|-------------|
| 400000 | Osnovne plače | 68.302 | 94.715 | 1,39 |
| 400100 | Regres za letni dopust | 3.708 | 5.142 | 1,39 |
| 400999 | Drugi izdatki zaposlenim | 3.560 | 4.937 | 1,39 |
| 401001 | Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 5.445 | 7.550 | 1,39 |
| 401100 | Prispevek za obvezno zdravstveno zavarovanje | 4.036 | 5.596 | 1,39 |
| 401101 | Prispevek za poškodbe pri delu in poklicne bolezni | 326 | 452 | 1,39 |
| 401200 | Prispevek za zaposlovanje | 37 | 51 | 1,39 |
| 401300 | Prispevek za starševsko varstvo | 62 | 85 | 1,39 |
| 401500 | Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU | 1.061 | 1.471 | 1,39 |
| 402000 | Pisarniški material in storitve | 977 | 2.000 | 2,05 |
| 402008 | Računovodske, revizorske in svetovalne storitve | 3.728 | 7.500 | 2,01 |
| 402009 | Izdatki za reprezentanco | 123 | 1.500 | 12,2 |
| 402108 | Drobni inventar | 413 | 1.000 | 2,42 |
| 402205 | Telefon, faks, elektronska pošta | 639 | 700 | 1,1 |
| 402206 | Poštnina in kurirske storitve | 1.810 | 2.500 | 1,38 |
| 402400 | Dnevnice za službena potovanja v državi | 1.818 | 2.500 | 1,37 |
| 402500 | Tekoče vzdrževanje poslovnih objektov | 38.215 | 85.000 | 2,22 |
| 402504 | Zavarovalne premije za objekte | 2.424 | 5.000 | 2,06 |
| 402505 | UPRAVLJANJE POSLOVNIH OBJEKTOV | 4.474 | 9.000 | 2,01 |
| 402903 | Plačila za delo preko študentskega servisa | 1.365 | 1.500 | 1,1 |
| 402930 | Plačilo storitev organizacijam, pooblaščenim za plačilni promet | 591 | 600 | 1,02 |
| 402999 | Drugi operativni odhodki | 39.993 | 10.000 | 0,34 |
| 403100 | Plačila obresti od kratkoročnih kreditov – poslovnim bankam | 145 | 200 | 1,38 |
| 409300 | Rezervni skladi | 8.151 | 9.000 | 1,1 |
| 420300 | Nakup drugih osnovnih sredstev | 637 | 2.000 | 3,14 |
| 420402 | Rekonstrukcije in adaptacije | 20.465 | 90.000 | 4,4 |
| | SKUPAJ | 212.505 | 350.000 | 1,66 |

| | |
|--|--|
| | Stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih |
| | Drugi str. povezani z delom zaposlenih, sejnine, pisarniški in drug material in storitve |
| | Investicije in investicijsko vzdrževanje |

9 NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2024

9.1 UVOD

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JSS MONM se pripravi na podlagi določb ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018; v nadaljnjem besedilu: Uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JSS MONM, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JSS MONM v sprejem Občinskemu svetu MONM. Upošteva je zakon in uredbo je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

9.2 NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM

V skladu z zakonom in uredbo je načrt sestavljen iz:

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

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

JSS MONM v letu 2024 ne planira premoženja v posamični vrednost nad 10.000 EUR.

9.3 NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

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

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

JSS MONM bo v letu 2024 izvajal lastne in podporne aktivnosti za pridobitev nepremičnega premoženja za potrebe JSS MONM.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM v začetku leta 2024 znaša 4.512.606,38 EUR in se bo do konca leta 2024 povečala za cca 1,1 mio EUR.

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

9.4 NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Na dan predmetnega načrta sklad v letu 2024 ne načrtuje nobenega nakupa nepremičnin.

Na dan predmetnega načrta sklad načrtuje povečati premoženje s stanovanjskimi enotami družbe Zarja d.o.o., Novo mesto. Ocenjena vrednost 30 stanovanjskih enot je 1,1, mio EUR.

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

9.5 NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

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

9.5.1 Javna dražba

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

9.5.2 Javno zbiranje ponudb

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

9.5.3 Neposredna pogodba

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

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

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

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

9.5.4 Povečanje namenskega premoženja

Na dan predmetnega načrta sklad v letu 2024 načrtuje povečanje namenskega premoženja s 30 stanovanjskimi enotami v ocenjeni vrednosti 1,1 mio EUR.



Direktor
mag. Bojan Rajer

Viri:

- Odlok o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada MONM;
- Strateški dokumenti MONM, objavljeni na spletni strani MONM, december 2023;
- Javni stanovanjski skladi mestnih občin;
- Zakonski in podzakonski predpisi s področja delovanja Javnih stanovanjskih skladov, januar 2024.

Prilogi:

Priloga 1: Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta za leto 2024

Priloga 2: Tabelarni pregled aktivnosti – sklep NS

Priloga 1: Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta za leto 2024



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
Mestne občine Novo mesto
Seidlova cesta 1
SI-8000 Novo mesto
Slovenija
☎ 08 200 72 81
✉ info@jss-monm.si
DŠ | 5163051958
MŠ | 9188037000
IBAN | 5156 0110 0600 8372 578

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) na 15. seji dne 20. februarja 2024 sprejel naslednji

Sklep št. 52

o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 15. seji, dne 20. 2. 2024, obravnaval predlog Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024.

II.

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto podaja pozitivno stališče k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2024. Na predlog članov nadzornega sveta se Poslovno-finančni načrt JSS MONM za leto 2024 dopolni s tabelo, v kateri so povzeti konkretni srednjeročni cilji.

Št. 900-0001/2024-4

Novo mesto, dne 20. 2. 2024

Predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

VANJA
LAKNER

Digitalno podpisal
VANJA LAKNER
Datum: 2024.02.28
11:35:20 +01'00'

jss-monm.si

Cilji Stanovanjskega programa MO Novo mesto do leta 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 udeleževanje 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 s SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene in ostale različne skupine uporabnikov.

Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.

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

Cilji in ukrepi Stanovanjskega programa MO Novo mesto do leta 2030

MO Novo mesto je pristopila k pripravi Stanovanjskega programa zaradi jasno izraženih potreb in trendov na področju stanovanjske politike, ki izhajajo iz analize obstoječega stanja. Cilji, ki jih je zastavila na podlagi analiz, razvojnih izzivov in strateških usmeritev, so usmerjeni v izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v občini.

V nadaljevanju predstavljeni cilji Stanovanjskega programa so dolgoročne prioritete razvoja MO Novo mesto na stanovanjskem področju, ki temeljijo na aktivni vlogi MO Novo mesto in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto. V preglednici so za leti 2023 in 2024 upoštevane aktivnosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto.

Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

Ukrep 2.1: Zagotavljanje večjega števila stanovanj z novogradnjami za različne skupine uporabnikov z aktivno vlogo MO Novo mesto

Aktivnosti in kazalniki

Predvidene investicije oz. aktivnosti ukrepa obsegajo:

- **Investicija MONM** v izgradnjo blokov B7 in B9 na območju ZN Podbreznik – predvidena izgradnja 80 javnih najemnih stanovanj v sklopu katerih bo najmanj 22 stanovanj prilagojenih za bivanje starejših oseb in invalidov,
- **Investicija SSRS** v gradnjo blokov B1, B3 in B5 na območju ZN Podbreznik- predvidena gradnja 103 javnih najemnih stanovanj;
- **Investicije SSRS** v gradnjo stolpičev na območju OPPN Brod-Drage -160 novih stanovanj
- **investicije Zarje d.o.o.** v gradnjo stanovanj na Kastelčevi ulici – 14 novih stanovanj
- **Investicije v gradnjo večstanovanjskih objektov strani drugih investitorjev:**
 - gradnja dveh večstanovanjskih stolpičev na Jakčevi ulici – 66 novih stanovanj
 - gradnja dveh večstanovanjskih objektov na Livadi – 88 novih stanovanj
 - gradnja dveh blokov na območju OPPN Mrzla dolina-zahod – 120 novih stanovanj
 - gradnja stanovanj v objektu na območju Novega trga – 68 novih stanovanj
 - gradnja stanovanj v enklavi E1 in E2 na območju ZN Podbreznik – cca 100 stanovanj
- **Investicije v gradnjo oskrbovanih in prilagojenih stanovanj:**
 - gradnja oskrbovanih stanovanj ob Šegovi ulici, EUP NM/24-a: 20 stanovanj,
 - gradnja oskrbovanih stanovanj v sklopu ZN Podbreznik - enklava E2, zaveza iz pogodbe o prodaji zemljišča s strani MONM - investitor mora v objektu zgraditi 50% oskrbovanih stanovanj;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1: 2 objekta, skupaj 109 oskrbovanih stanovanj;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Brod-Drage - cca. 30 oskrbovanih stanovanj.
- **Investicije v gradnjo hiš s strani fizičnih oseb** – prodaja komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo s strani MONM na območju Regrških košenic, ZN Podbreznik, OPPN Brod-Drage.

| Kazalniki - Število novih stanovanj | Začetna vrednost | 2023 | 2024 | Vrednost 2025 | Vrednost 2030 |
|---|------------------|------|------|---------------|---------------|
| 1. Javna najemna stanovanja | 0 | 8 | 1 | 100 | 183 |
| 2. Stanovanja za prodajo na trgu | 0 | x | x | 274 | 516 |
| 3. Stanovanja v hišah | 0 | x | x | 25 | 147 |
| 4. Oskrbovana in prilagojena stanovanja | 0 | x | x | 50 | 150 |

Ukrep 2.2: Zagotavljanje večjega števila stanovanj in kvalitete bivanja s prenovami obstoječega stavbnega fonda

Aktivnosti in kazalniki

Za doseganje ciljev stanovanjskega programa MONM so pripravljene naslednje usmeritve in aktivnosti:

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

Predvidene aktivnosti investicijskih vlaganj MO Novo mesto in JSS MONM:

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

| Kazalnika | Začetna vrednost | 2023 | 2024 | Vrednost 2025 | Vrednost 2030 |
|---|------------------|------|------|---------------|---------------|
| 1. Število obnovljenih stanovanj - MONM (JSS MONM ZA 2023 in 2024) | 10 | 1 | 2 | 30 | 60 |
| 2. Število obnovljenih stanovanj - ostali investitorji, sofinancirani iz proračunskih virov | 0 | x | X | 1 | 2 |

Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.

Aktivnosti in kazalniki:

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

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

| Kazalnik | Začetna vrednost | 2023 | 2024 | Vrednost 2025 | Vrednost 2030 |
|--|------------------|------|------|---------------|---------------|
| Št. mladih oz. mladih družin prijavljenih na razpise | 23 | 0 | 30 | 25 | 50 |
| Št. mladih izbranih na razpisih | 10 | 0 | 15 | 20 | 50 |

- **Razpis za dodelitev namenskih javnih najemniških stanovanj za mlade in mlade družine.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Subvencioniranje najemnine mladim in mladim družinam.**

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

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

➤ **Povečanje dostopnosti do oskrbovanih in varovanih stanovanj**

Na podlagi aktivnosti, ki jih investitorji že izvajajo, je v prihodnjih letih pričakovati izgradnjo večjega števila oskrbovanih stanovanj na Šegovi ulici, na območju ZN Podbreznik, na območju OPPN Bučna

vas – vzhod 1 in na območju OPPN Brod-Drage. Število novih oskrbovanih stanovanj glede na dinamiko investitorjev je razviden iz naslednjih kazalnikov:

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

➤ **Povečanje dostopnosti stanovanj za invalide**

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

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

➤ **Aktivnosti in programi za socialno ogrožene**

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

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