

**FINANČNI NAČRT**  
**PRORAČUNSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA**  
**za leto 2019**

## **PRIHODKI**

### **Prihodki od najemnin za poslovne prostore in stanovanja ter odškodnine**

Sredstva najemnin za stanovanja in poslovne prostore (razen občinske stavbe in mestne hiše) so prihodek proračunskega stanovanjskega sklada in se zbirajo na računu Občine Ljutomer že več let. Oceno prihodkov iz tega naslova je pripravil upravljavec prostorov, Komunalno-stanovanjsko podjetje d.o.o. Ljutomer.

Planirani priliv najemnin za leto 2019 ob celotni izterjavi na območju Občine Ljutomer znaša za:

	2019
- stanovanja	210.000,00 EUR
- poslovne prostore	8.600,00 EUR
- drugih prihodki (odškodnine)	3.000,00 EUR
<b>S k u p a j :</b>	<b>221.600,00 EUR</b>

### **Prihodki od subvencij za stanovanja v lasti Občine Ljutomer**

Predviden priliv sredstev iz naslova subvencij za stanovanja v lasti Občine Ljutomer v letu 2019 znaša 50.000,00 EUR.

Osnova za izračun subvencij je Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15). Zavezanec za kritje dela najemnine je občina, na območju katere nepremičnina oziroma stanovanje leži. Subvencija je prihodek lastnika stanovanja.

## **ODHODKI**

### **Stroški poslovanja sklada**

Stroški poslovanja sklada v letu 2019 so planirani v višini 3.000,00 EUR. Gre za stroške izvršitelja, sodnih taks, cenitev na novo pridobljenih stanovanj ter druge stroške.

### **Investicijska vzdrževanja stanovanj, sofinanciranje izgradnje stanovanj ali nakupi stanovanj**

V letu 2019 se sredstva namenijo za večja investicijska dela kot na primer obnova fasad, toplovodi in druga investicijska vzdrževanja in obnove stanovanjskih objektov, ki ohranjajo vrednost stanovanjskega fonda oz. ga, glede na investicijo povečujejo. Sredstva se lahko namenijo tudi nakupu starejšega stanovanja v kolikor bi nastala potreba ali se ponudila ugodna možnost. V ta namen se namenijo sredstva v višini:

	2019
Investicijsko vzdrževanje in nakupi stanovanj	50.000,00 EUR

Za nakupe stanovanj oziroma sofinanciranje izgradnje novih stanovanj ali investicijsko vzdrževanje stanovanj se nameni del sredstev presežka iz leta 2018 oziroma preteklih let.

### **Stroški upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov ter vpisa etažne lastnine**

V okviru zbranih sredstev iz naslova najemnin se zagotovijo stroški zavarovanja za stanovanjske in poslovne prostore, stroški upravljanja upravnikov in stroški vpisa etažne lastnine za stanovanja v zemljiško knjigo.

	2019
Stroški zavarovanja stanovanj in poslovnih prostorov	11.500,00 EUR
Stroški upravljanja upravnikov	33.000,00 EUR
Stroški vpisov v zemljiško knjigo	1.200,00 EUR

### **Vzdrževanje stanovanj in poslovnih prostorov**

Predlog programa upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v letu 2019 je kot upravljavec pripravilo Komunalno-stanovanjsko podjetje Ljutomer d.o.o. in je priložen k finančnemu načrtu proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer za leto 2019.

V predlogu Plana vzdrževalnih del za leto 2019 so predvidena vzdrževalna dela na stanovanjskih in poslovnih prostorih katerih lastnik je Občina Ljutomer.

Del sredstev iz naslova najemnine, se podobno kot v preteklih letih, prvenstveno nameni za investicije v stanovanjski dejavnosti, šele nato tudi za morebitno povečano vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

### **Stroški točkovanja stanovanj**

Glede na sklenjeno pogodbo za upravljanje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti Občine Ljutomer, spada točkovanje vrednosti stanovanj med posle upravljanja. Zato teh stroškov v letu 2019 ne bo.

**Presežek prihodkov nad odhodki**, Proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer na dan 31. 12. 2018 se prenese v leto 2019. Presežki so namenjeni za nakup stanovanj na trgu oziroma sofinanciranje izgradnje stanovanj in - ali povečano vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. Presežek sredstev, ki odpade na Občino Ljutomer, bo ob koncu leta 2019 predvidoma znašal okrog 1.254.800 EUR, glede na planirane aktivnosti v letu 2019.

Finančni načrt proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer je Komisija za izvajanje stanovanjske dejavnosti Občine Ljutomer v prvem predlogu potrdila na seji dne 19. 12. 2018. Uskladitev programa dela ter pregled prihodkov in odhodkov za leto 2019 bo komisija opravila po sprejemu proračuna za leto 2019 in bo usklajen z veljavnim proračunom.

Ljutomer, januar 2019

**Pripravil:**  
**Branko Novak, višji svetovalec**

**mag. Olga Karba**  
**ZUPANJA**

PRORAČUNSKI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE LJUTOMER

PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zap. št.	Besedilo	Realizacija	Plan	Ocena realizacije	Plan	Indeks	Indeks
		31.12.2017	2018	2018	2019	(5:3)	(6:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I. PRIHODKI</b>							
1	Najemnine za stanovanja	185.984,94	200.000,00	185.697,45	210.000,00	99,85	113,09
2	Najemnine za poslovne prostore	8.737,73	8.600,00	8.534,52	8.600,00	97,67	100,77
3	Drugi prihodki od stanovanj (odškodnine,...)	5.836,54	3.000,00	3.903,11	3.000,00	66,87	76,86
4	Subvencije za stanovanja v lasti občine	50.600,29	48.000,00	49.555,47	50.000,00	97,94	100,90
	<b>SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>251.159,50</b>	<b>259.600,00</b>	<b>247.690,55</b>	<b>271.600,00</b>	<b>98,62</b>	<b>109,65</b>
<b>II. ODHODKI</b>							
1	Str.poslov.sklada (cenu, str.izvršitelja, sodne takse)	851,15	1.500,00	790,78	3.000,00	92,91	0,00
2	Invest. vzdrž.- sofin. izgradnje oz. nakupi stanovanj	90.801,02	70.000,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00
3	Stroški upravljanja stanovanj (KSP)	44.184,35	33.000,00	42.826,19	33.000,00	96,93	77,06
4	Stroški upravljanja poslovnih prostorov	1.291,26	1.400,00	1.676,07	1.500,00	129,80	89,50
5	Stroški zavarovanja stanovanj	10.274,73	9.500,00	9.439,85	11.000,00	91,87	116,53
6	Stroški zavarovanja poslovnih prostorov	0,00	430,00	0,00	500,00	0,00	0,00
7	Vpis etažne lastnine - stanovanja	0,00	500,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00
8	Vpis etažne lastnine - poslovni prostori	0,00	200,00	0,00	200,00	0,00	0,00
9	Vzdrževanje stanovanj (KSP)	80.588,83	168.330,00	100.627,51	124.800,00	124,87	124,02
10	Vzdrževanje poslovnih prostorov	1.038,70	5.000,00	3.138,16	5.000,00	302,12	159,33
	<b>SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>229.030,04</b>	<b>289.860,00</b>	<b>158.498,56</b>	<b>230.000,00</b>	<b>69,20</b>	<b>145,11</b>
<b>III. POSLOVNI IZID</b>							
1	Presežek prihodkov nad odhodki	<b>22.129,46</b>	<b>-30.260,00</b>	<b>89.191,99</b>	<b>41.600,00</b>		
2	Skupni presežek iz preteklih let in plan 2017 ter 2018	1.124.023,36	1.093.763,36	1.213.215,35	1.254.815,35		

Ljutomer, 22. 1. 2019

KSP Ljutomer d.o.o.  
 Ulica Rada Pušenjaka 9  
 9240 Ljutomer

Datum: 22. 1. 2019

## PLAN UPRAVLJANJA S STANOVANJI IN POSLOVNIMI PROSTORI ZA LETO 2019

### Priliv najemnin:

	PLAN 2018	Ocena realizacije 2018	PLAN 2019	INDEKS PLAN 2019/ PLAN 2018
- najemnine za poslovne prostore	8.600,00	9.207,00	8.600,00	1,00
- najemnine za stanovanja	200.000,00	200.611,00	210.000,00	1,05
- drugi prihodki (odškodnine, plačila najemnikov)	3.000,00	1.032,00	3.000,00	1,00
<b>Skupaj:</b>	<b>211.600,00</b>	<b>210.850,00</b>	<b>221.600,00</b>	<b>1,05</b>

### Vzdrževanje in upravljanje - poslovni prostori:

1. Zavarovanje , ki obsega (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost)	430,00	430,00	500,00	1,16
2. <u>Stroški upravljanja: KSP Ljutomer</u>	1.400,00	1.351,00	1.500,00	1,07
3. <u>Tekoča vzdrževalna dela</u> na skupnih elementih in napravah poslovnih prostorov v minimalnih teh. normativih in standardih za vzdrževanje	0,00	3.072,00	1.000,00	0,00
4. <u>Stroški knjiženja v zemljiško knjigo</u>	200,00	0,00	200,00	1,00
<b>SKUPAJ POSLOVNI PROSTORI</b>	<b>2.030,00</b>	<b>4.853,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>1,58</b>

### Vzdrževanje in upravljanje - stanovanja Občina Ljutomer:

1. <u>Zavarovanje</u> , ki obsega (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost)	9.500,00	9.439,00	11.000,00	1,16
2. <u>Stroški upravljanja: KSP Ljutomer</u>	32.000,00	32.263,00	33.000,00	1,03
3. <u>Tekoča vzdrževalna dela</u> na skupnih elementih in napravah večstanovanjskih hiš – vse v okviru minimalnih teh. normativov in standardov za vzdrževanje stanovanj	22.000,00	12.042,00	24.000,00	1,09
4. <u>Rezervirana sredstva:</u> za ureditev stanovanj po izselitvi najemnikov	25.000,00	39.174,00	35.000,00	1,40
5. <u>Rezervirana sredstva za ureditev ZK:</u> stroški sodišča, takse in postopkov	0,00	200,00	2.500,00	0,00
<b>SKUPAJ STANOVANJA</b>	<b>88.500,00</b>	<b>93.118,00</b>	<b>105.500,00</b>	<b>1,19</b>

**Vzdrževanje - stanovanja Občina Ljutomer:**

	<b>PLAN 2018</b>	<b>Realizacija 2018 (do 5.12.2018)</b>	<b>PLAN 2019</b>	<b>INDEKS PLAN 2019/ PLAN 2018</b>
<u>Podgradje 27:</u>				
Zamenjava etažnih peči za c.k. (2kom) raztezne posode	2.000,00	0,00	2.000,00	1,00
Zamenjava oken v stan. pet stanovanj	2.500,00	0,00	2.500,00	1,00
<u>Ormoška 6</u>				0,00
- LTŽ odtoki v kleti, svetlobni jaški, dvorišče	3.000,00	6.336,00	0,00	0,00
<u>Ormoška 21:</u>				
- Obnova fasade - energetska sanacija stavbe delež 3,87%	4.000,00	0,00	4.000,00	1,00
<u>.Prešernova 3:</u>				
Obnova fasade - dvorišče	6.000,00	0,00	5.000,00	0,83
<u>11. Fulneška 2-4:</u>			0,00	
<u>Postružnikova 6, 8, 10</u>				
- izolacija podstrešja (delež občine)	0,00	0,00	3.500,00	0,00
- zamenjava stavbnega pohištva (posl. F.)	3.072,00	3.072,00	0,00	0,00
<u>Presika 28:</u>				
Ureditev odvodnjavanja podtalnice ob objektu- pridobivanje dokumentacije	3.000,00	0,00	5.000,00	1,67
Izvedba del po popisih (ocena)	0,00	0,00	0,00	0,00
Vgraditev male čistilne naprave (2016), predelava stan.	6.000,00	0,00	5.000,00	0,83
<u>Užiška 3a:</u>				
- Obtočne črpalke avtomatika, izolacija podstrehe (delež občine)	3.000,00	0,00	3.000,00	1,00
<u>Rajh Nade 17</u>				
- generalna obnova stan. št. 1	19.500,00	19.900,00	0,00	0,00
<u>Glavni trg 5</u>				
Glavni trg 5 -projektna dokumentacija in izvedba toplovoda z navezavo do kotlovnice Slavka Osterca in podpostaje	19000	0,00	8.000,00	0,42
- izvedba etažnega ogrevanja				
- Obnova stanovanja št. 7	0,00	11.760,00	0,00	0,00
<u>Razlagova 30-38:</u>				
- Tekoča popravila po normativih	2.000,00	1.140,00	2.000,00	1,00
- zamenjava strešnih oken	5.000,00	3.824,00	800,00	0,16
- zamenjava domofonov	2.900,00	0,00	2.700,00	0,93
- izolacija podstrešja	6.000,00	1.460,00	2.000,00	0,33
<u>Glavni trg 14:</u>				
Obnova fasade - slikanje, tekoča popravila	1.500,00	705,00	1.000,00	0,67
<u>Volkm 2a, Stari trg 1</u>				
- tekoča popravila	1.000,00	200,00	1.000,00	1,00
<u>Termostatski ventili</u> v stanovanjih s centralno kurjavo (zaradi zmanjšanja porabe)	500,00	200,00	500,00	1,00
<u>Obnova stan. Mota 71</u>	0,00	0,00	3.200,00	0,00
<u>Fulneška 6</u>				
- Obnova fasade - toplotna izolacija za delež občine	4.000,00	0,00	4.000,00	1,00

<u>Ormoška 46:</u>				
- odkup zemljišča od Ultramarina	2.800,00	3.074,00	0,00	0,00
<b>SKUPAJ:</b>	<b>96.772,00</b>	<b>51.671,00</b>	<b>55.200,00</b>	<b>0,57</b>
Prešernova ulica 17A, Ljutomer				
Zamenjava plinskega kotla in vgradnja detektorja CO v stanovanju2, najemnica F.- starost obstoječega kotla je 18 let.	0,00	0,00	2.500,00	0,00
Stara cesta 49- sanacija dimnika-vgradnja inox cevi za stanovanje (najemnik M.), s pripadajočimi zidarskimi deli	0,00	0,00	1.500,00	0,00
Glavni trg 5 - sanacija dimnika-vgradnja inox cevi s pripadajočimi zidarskimi deli-delež za občinska stanovanja	0,00	0,00	2.000,00	0,00
Postružnikova 6, 8, 10:				0,00
VPIS ETAŽNE LASTNINE			1.500,00	0,00
Podgradje 27:				
temeljita sanacija stanovanja št. 24 po izselitvi najemnice	0,00	0,00	2.500,00	0,00
Menjava peči v stanovanju št. 21	0	0,00	1.200,00	0,00
Asfaltiranje dvorišča (delež občine)	0	0,00	0,00	0,00
popravilo pohodnih površin ob stavbi (delež občine)	0	0,00	500,00	0,00
Mala Nedelja 26				
Vgradnja male čistilne naprave		0,00	5.000,00	0,00
Ludvika Bratuša 10:				
- Menjava ogreval stanovanje F.	0	0,00	400,00	0,00
Užiška 3a:				
Izvedba fasade (delež občine)	0	0,00	14.000,00	0,00
- sanacija stanovanja K.-izolacija toplotnih mostov zunanjih sten z notranje strani	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Postružnikova 2,4, Stari trg 1:				
Izvedba vpisa v ZK po ZVETL	0,00	0,00	1.500,00	0,00
Miklošičev trg 1, Postružnikova 14, za delež občine:				
sanacija dimnikov, sanacija razpadanja zidu proti Kerenčičevi	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Javne površine:				
Obrezovanje drevja (blokovna cona)	0,00	0,00	500,00	0,00
Glavni trg 5, stanovanje Š.				
Izvedba izolacije toplotnih mostov	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Ulica Slavka Osterca 12:				
Stanovanje H.				
izolacija podstrehe	0	0,00	1.500,00	0,00
zamenjava vrat	0	0,00	1.300,00	0,00
Fulneška ulica 6:				
Stanovanje Z.				
obnova kopalnice	0	0,00	3.600,00	0,00
obnova talnih oblog	0	0,00	1.200,00	0,00
popravila el. instalacije	0	0,00	400,00	0,00
Razlagova ulica 5:				
Stanovanje G.				
obnova kopalnice	0	0,00	2.500,00	0,00

izolacija toplotnih mostov	0	0,00	5.000,00	0,00
menjava oken	0	0,00	4.000,00	0,00
Stanovanje D.				
obnova kopalnice vključno s sanitarno keramiko	0	0,00	3.500,00	0,00
Razlagova 34 Stanovanje D: obnova kopalnice vključno s sanitarno keramiko	0	0,00	3.500,00	0,00
Razlagova ulica 38: Stanovanje KP obnova kopalnice vključno s sanitarno keramiko	0	0	3.500,00	0,00
<b>SKUPAJ DODATNE POSTAVKE:</b>			<b>66.100,00</b>	€

<b>SKUPAJ STANOVANJA</b>			<b>226.800,00</b>	€
<b>SKUPAJ STANOVANJA IN POSLOVNI PROSTORI</b>			<b>230.000,00</b>	€

Vodja stan. programa:  
Primož Hudolin

Direktor:  
Damjan Klemen, dipl.ekon.