

**FINANČNI NAČRT
PRORAČUNSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
za leto 2023**

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. Ocenlo prihodkov iz tega naslova je pripravil upravljavec, Komunalno-stanovanjsko podjetje d.o.o. Ljutomer.

Priliv najemnin za leto 2023 je planiran za celotno izterjavo Občine Ljutomer znaša za:

	2023
- stanovanja	319.000,00 EUR
- poslovne prostore	8.800,00 EUR
- drugih prihodki (odškodnine)	7.000,00 EUR
S k u p a j :	334.800,00 EUR

Prihodki od subvencij za stanovanja v lasti Občine Ljutomer

Predviden priliv sredstev iz naslova subvencij za stanovanja v lasti Občine Ljutomer v letu 2023 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. 153/21). 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 2023 so planirani v višini 1.000,00 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 2023 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:

	2023
Investicijsko vzdrževanje in nakupi stanovanj	70.000,00 EUR

Za nakupe stanovanj oziroma sofinanciranje izgradnje novih stanovanj ali investicijsko vzdrževanje stanovanj se nameni del sredstev presežka iz leta 2022 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.

	2023
Stroški zavarovanja stanovanj in poslovnih prostorov	11.070,00 EUR
Stroški upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov	41.800,00 EUR
Stroški vpisov v zemljiško knjigo	0,00 EUR

Vzdrževanje stanovanj in poslovnih prostorov

Predlog programa upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v letu 2023 je kot upravljavec pripravilo Komunalno-stanovanjsko podjetje Ljutomer d.o.o. in je priložen k finančnemu načrtu proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer za leto 2023.

V predlogu Plana vzdrževalnih del za leto 2023 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.

	2023
Stroški vzdrževanja stanovanj	112.520,00 EUR
Stroški vzdrževanja poslovnih prostorov	500,00 EUR

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 ti stroški v letu 2023 niso predvideni.

Presežek prihodkov nad odhodki

Presežek prihodkov nad odhodki Proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer na dan 31. 12. 2022 se prenese v leto 2023. Presežki so namenjeni za nakup stanovanj na trgu oziroma sofinanciranje izgradnje stanovanj in - ali povečano vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda (obnova fasad, kurilnic, kopalnic...). Glede na planirane aktivnosti v letu 2023 se izkazuje presežek sredstev, ki odpade na Občino Ljutomer in bo ob koncu leta 2023 znašala v skupnem znesku okrog 1.726.468,00 EUR.

Finančni načrt proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer bo Komisija za izvajanje stanovanjske dejavnosti Občine Ljutomer obravnavala na svoji seji. Uskladitev programa dela ter pregled prihodkov in odhodkov za leto 2023 bo komisija opravila po sprejemu proračuna za leto 2023 in bo usklajen z veljavnim proračunom.

Ljutomer, februar 2023

Pripravil:
Branko Novak, višji svetovalec

mag. Olga Karba
ŽUPANJA

PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV

Zap. št.	Besedilo	Realizacija	Plan	Realizacija	Plan	Indeks	Indeks
		2021	2022	2022	2023	(4:3)	(6:5)
1	2	3	4	5	6	7	8
I. PRIHODKI							
1	Najemnine za stanovanja	193.002,52	228.000,00	286.956,59	319.000,00	118,13	111,17
2	Najemnine za poslovne prostore	7.339,39	8.600,00	5.906,16	8.800,00	117,18	149,00
3	Drugi prihodki od stanovanj (odškodnine,...)	2.654,38	3.000,00	10.138,83	7.000,00	113,02	69,04
4	Subvencije za stanovanja v lasti občine	42.704,85	50.000,00	47.489,17	50.000,00	117,08	105,29
	SKUPAJ PRIHODKI	245.701,14	289.600,00	350.490,75	384.800,00	117,87	109,79
II. ODHODKI							
1	Str.poslov.sklada (cenu, str.izvršitelja, sodne takse)	147,04	1.000,00	245,95	1.000,00	680,09	0,00
2	Invest. vzdrž. - sofin. izgradnje oz. nakupi stanovanj	38.300,68	70.000,00	65.316,54	70.000,00	182,76	107,17
3	Stroški upravljanja stanovanj (KSP)	51.552,72	34.650,00	53.518,03	40.000,00	67,21	74,74
4	Stroški upravljanja poslovnih prostorov	1.610,68	1.500,00	1.937,69	1.800,00	93,13	92,89
5	Stroški zavarovanja stanovanj	8.557,02	9.500,00	9.231,99	10.500,00	111,02	113,73
6	Stroški zavarovanja poslovnih prostorov	0,00	500	0,00	570,00	0,00	#DEL/0!
7	Vpis etažne lastnine - stanovanja	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Vpis etažne lastnine - poslovni prostori vpisi v ZK	0,00	200	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Vzdrževanje stanovanj (KSP)	74.484,02	152.200,00	86.613,74	112.520,00	204,34	129,91
10	Vzdrževanje poslovnih prostorov	157,51	500,00	15.687,13	500,00	317,44	3,19
	SKUPAJ ODHODKI	174.809,67	271.050,00	232.551,07	236.890,00	155,05	101,87
III. POSLOVNI IZID							
1	Presežek prihodkov nad odhodki	70.891,47	18.550,00	117.939,68	147.910,00		
2	Skupni presežek iz preteklih let in plan 2022	1.460.618,73	1.479.168,73	1.578.558,41	1.726.468,41		
3	Presežek odhodkov nad prihodki						

Ljutomer, 27. 2. 2023

PLAN UPRAVLJANJA S STANOVANJI IN POSLOVNIMI PROSTORI ZA LETO 2023

1. PRIHODKI

	PLAN 2022	REALIZACIJA 2022	PLAN 2023	INDEKS PLAN 2023- REALIZ. 2022
- najemnine za poslovne prostore	8.600,00	5.906,16	6.500,00 €	1,10
- najemnine za stanovanja	228.000,00	286.956,59 €	319.000,00 €	1,11
- drugi prihodki (odškodnine, plačila najemnikov)	3.000,00	10.138,83	7.000,00 €	0,69
Skupaj:	239.600,00	303.001,58	332.500,00 €	1,09

*razlika v prihodu najemnin zaradi povišanja točke in novih najemnikov

*novo povišanje točke v letu 2023 za 10 %

2. STROŠKI

2.1 Stroški poslovni prostori

1. Zavarovanje (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost)	500,00	476,23	570,00 €	1,20
2. Stroški upravljanja	1.500,00	1.605,72	1.800,00 €	1,12
3. Stroški tekočega vzdrževanja	- €	415,66	500,00 €	1,20
SKUPAJ POSLOVNI PROSTORI	2.000,00	2.497,61	2.870,00 €	1,15

2.2 Stroški stanovanja

1. Zavarovanje (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost)	9.500,00 €	8.755,76 €	10.500,00 €	1,20
2. Stroški upravljanja	33.000,00€	42.188,09 €	44.000,00 €	1,04
3. Tekoča vzdrževalna dela na skupnih elementih in napravah večstanovanjskih hiš – vse v okviru minimalnih teh. normativov in standardov za vzdrževanje stanovanj	24.000,00 €	29.831,11 €	32.814,22 €	1,10
4. Rezervirana sredstva: ureditev stanovanj po izselitvi najemnikov in investicijska dela	35.000,00 €	135.684,65 €	149.300,00 €	1,10
5. Rezervirana sredstva za ureditev ZK: stroški sodišča, takse in postopkov	4.000,00 €	- €	1.000,00 €	/
SKUPAJ STANOVANJA	105.500,00 €	216.459,61 €	237.614,22 €	1,09

2.3. Rezervirana sredstva - specifikacija

	PLAN 2022	REALIZACIJA 2022	PLAN 2023	INDEKS PLAN 2023/2022
UŽIŠKA ULICA 22: Zamenjava oken in vhodnih vrat stanovanje št. 2	- €	- €	6.000,00 €	/

POSTRUŽNIKOVA 4: Zamenjava oken in vhodnih vrat skupni prostori, senzorske luči stopnišče - delež Občine Ljutomer	- €	- €	1.500,00 €	/
CEZANJEVCI 40A: Obnova kopalnice stanovanje Voršič	- €	- €	7.000,00 €	/
MALA NEDELJA 26: Obnova dovozne ceste	- €	- €	20.000,00 €	/
PREŠERNOVA 17: Zamenjava oken in vhodnih vrat Društvo invalidov	- €	- €	4.000,00 €	/
FULNEŠKA 7: Zamenjava kalorimetrov, delež Občine Ljutomer	- €	- €	1.200,00 €	/
IVANA KAUČIČA CESTA 10: Zamenjava banje s tuš kabino	- €	- €	700,00 €	/
POSTRUŽNIKOVA 4: stanovanje št. 1 - obnova kopalnice, obnova keramike balkon,	- €	- €	8.000,00 €	/
POSTRUŽNIKOVA 2: Obnova stanovanja št. 7 po izselitvi (elektro dela, obnova parketa)	- €	1.707,43 €	- €	/
POSTRUŽNIKOVA 2: Zamenjava dotrajanih radiatorjev v stanovanju št. 12	- €	1.155,60 €	- €	/
FULNEŠKA 2: Obnova stanovanja št. 8 po izselitvi najemnika (obnova talnih oblog)	- €	898,20 €	- €	/
FULNEŠKA 2, 4: Zamenjava kalorimetra za stavbo, delež Občina Ljutomer	- €	880,66 €	- €	/
PREŠERNOVA 17: Zamenjava etažne peči na plin ter zamenjava oken in vhodnih vrat v stanovanju št. 3	- €	7.562,32 €	- €	/
PREŠERNOVA 17: Obnova stanovanja št. 6 po izselitvi najemnika (zamenjava peči, obnova kopalnice, zamenjava oken in vrat, obnova podov, obnova sten)	- €	12.707,45 €	- €	/
PREŠERNOVA 17 Zamenjava oken in vhodnih vrat v stanovanje št. 7	2.500,00 €	5.588,44 €	- €	/
STARI TRG 1: Obnova kopalnice stanovanja št. 11	5.000,00 €	5.561,78 €	- €	/
ORMOŠKA 17: Obnova stopnišča delež Občine Ljutomer	- €	748,56 €	- €	/
ORMOŠKA 17: Popravilo puščanja skupne odtočne linije, delež Občine Ljutomer	- €	740,51 €	- €	/
ORMOŠKA 21: Sanacija puščanja vodovodne cevi v tlaku Vrtca Ljutomer	4.000,00 €	14.858,78 €	- €	/
ORMOŠKA 32: Izvedba rekuperacije v stanovanju št. 5	- €	3.155,79 €	- €	/

FULNEŠKA 6: Zamenjava oken in vhodnih vrat - skupni prostori, delež Občine Ljutomer	- €	1.434,90 €	- €	/
FULNEŠKA 6: Zamenjava balkonskih vrat in okna v stanovanju št. 20	- €	926,61 €	- €	/
PREŠERNOVA 17: Zamenjava oken in vhodnih vrat skupni prostori, delež Občine Ljutomer	- €	2.540,02 €	- €	/
UŽIŠKA 3A: Obnova stanovanja št. 23 po izselitvi najemnika (obnova kopalnice, obnova elektrike, obnova sten in podov, zamenjava oken in vh. vrat)	- €	7.913,46 €	- €	/
GLAVNI TRG 5: Zamenjava skupnih odtočnih in vodovodnih cevi, delež Občine Ljutomer	- €	940,19 €	- €	/
GLAVNI TRG 14: Obnova kopalnice stanovanja št. 19	- €	5.876,81 €	- €	/
PODGRADJE 27: Obnova stanovanja št. 23 po izselitvi najemnika (delna obnova kopalnice, obnova elektrike, obnova podov, zamenjava oken in vrat)	- €	3.885,23 €	- €	/
PODGRADJE 27: Obnova stanovanja št. 13 po izselitvi najemnika (obnova kopalnice, obnova elektrike, obnova podov, sten, zamenjava oken in vh. vrat)	- €	9.243,38 €	- €	/
PODGRADJE 27: Obnova stanovanja št. 3 po izselitvi najemnika (obnova kopalnice, obnova elektrike, podov, sten)	- €	9.226,59 €	- €	/
MALA NEDELJA 26: Obnova kopalnice stanovanja št. 4	4.000,00 €	7.132,06 €	- €	/
MOTA 71: Izvedba ogrevanja hiše na radiatorje z štedilnikom na drva	- €	6.306,61 €	- €	/
MIKLOŠIČEV TRG 1: Obnova kopalnice stanovanja št. 1	- €	5.316,72 €	- €	/
SLAVKA OSTERCA 8: Obnova kopalnice stanovanja št. 9	- €	5.836,73 €	- €	/
SLAVKA OSTERCA 8: Zamenjava vhodnih vrat v stanovanja št. 6, 8, 9	- €	2.487,26 €	- €	/
POSTRUŽNIKOVA 6, 8, 10: izolacija podstrešja, obnova strehe delež Občine Ljutomer	2.500,00 €	- €	2.500,00 €	1,0
RAZLAGOVA 30-38: Zamenjava strešnih oken, izolacija podstrešja	7.000,00 €	1.095,00 €	7.000,00 €	/
RAZLAGOVA 30-38: Zamenjava plinskih kotlov po potrebi	4.500,00 €	- €	5.000,00 €	/
RAZLAGOVA 5: Izolacija podstrešja, sanacija posedanja objekta, drenaža, delež Občine Ljutomer	3.000,00 €	- €	5.000,00 €	1,67

POSTRUŽNIKOVA 2: Obnova stopnišča, zamenjava strešnih oken v skupnih prostorih, delež Občine Ljutomer	1.300,00 €	- €	1.300,00 €	1
MALA NEDELJA 26: Obnova stopnišča	1.500,00 €	- €	1.500,00 €	1
MIKLOŠIČEV TRG 1, POSTRUŽNIKOVA 14: Sanacija dimnikov in razpadanja zidu proti Kerenčičevi, sanacija zatekanja v klet	2.000,00 €	- €	2.100,00 €	1,05
PRESIKA 28: Ureditev odvodnjavanja podtalnice ob objektu	2.000,00 €	- €	4.000,00 €	2
RAZLAGOVA 30-38: Zamenjava vhodnih vrat v stanovanja	5.000,00 €	3.372,60 €	10.000,00 €	2
VOLKMERJEVA 2A, STARI TRG 1: Obnova balkonov delež občine	500,00 €	- €	1.000,00 €	2
PODGRADJE 27: Vzdrževalna dela na skupnih delih stavbe delež Občine Ljutomer (parkirišče, čistilna naprava, obnova fasade)	7.000,00 €	- €	3.000,00 €	0,43
IVANA KAUČIČA 10: Zamenjava plinskih peči po potrebi	4.000,00 €	- €	3.000,00 €	0,75
LUDVIKA BRATUŠA 10: Zamenjava plinskih peči v stanovanjih občine po potrebi	6.000,00 €	6.584,96 €	3.500,00 €	0,58
FULNEŠKA 6: Obnova fasade stavbe, delež Občine Ljutomer	- €	- €	27.000,00 €	/
ORMOŠKA 46: Obnova fasade stavbe delež Občine Ljutomer	- €	- €	5.000,00 €	/
SLAVKA OSTERCA 6: Obnova fasade stavbe, delež Občine Ljutomer	13.000,00 €	- €	15.000,00 €	1,15
RAJH NADE ULICA 17: Obnova fasade stavbe - delež Občine Ljutomer (izolacija ali samo prebarvanje)	- €	- €	5.000,00 €	0
SKUPAJ:	74.800,00 €	135.684,65 €	149.300,00 €	1,10

REALIZACIJA 2022

	PRIHODKI	STROŠKI	SALDO
STANOVANJA	297.095,42 €	216.459,61 €	80.635,81 €
POSLOVNI PROSTORI	5.906,16 €	2.497,61 €	3.408,55 €

PLAN 2023

	PRIHODKI	STROŠKI	SALDO
STANOVANJA	326.000,00 €	237.614,22 €	88.385,78 €
POSLOVNI PROSTORI	6.500,00 €	2.870,00 €	3.630,00 €

Pripravil:

Dejan Žižek, vodja stanovanjske dejavnosti

KSP Ljutomer d.o.o.