

**FINANČNI NAČRT  
PRORAČUNSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
za leto 2025**

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

Priliv najemnin za leto 2025 je planiran za celotno izterjavo Občine Ljutomer znaša za:

|                                | 2025                  |
|--------------------------------|-----------------------|
| - stanovanja                   | 349.350,00 EUR        |
| - poslovne prostore            | 11.100,00 EUR         |
| - drugih prihodki (odškodnine) | 5.000,00 EUR          |
| <b>S k u p a j :</b>           | <b>365.450,00 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 2025 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 2025 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 2025 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:

|   | 2025          |
|---|---------------|
| Investicijsko vzdrževanje in nakupi stanovanj | 90.000,00 EUR |

Za nakupe stanovanj oziroma sofinanciranje izgradnje novih stanovanj ali investicijsko vzdrževanje stanovanj se nameni del sredstev presežka iz leta 2024 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.

|  | <b>2025</b>          |
|--|----------------------|
| Stroški zavarovanja stanovanj in poslovnih prostorov | <b>12.700,00 EUR</b> |
| Stroški upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov | <b>60.100,00 EUR</b> |

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

Predlog programa upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori v letu 2025 je kot upravljavec pripravilo Komunalno-stanovanjsko podjetje Ljutomer d.o.o. in je priložen k finančnemu načrtu proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer za leto 2025.

V predlogu Plana vzdrževalnih del za leto 2025 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.

|   | <b>2025</b>           |
|---|-----------------------|
| Stroški vzdrževanja stanovanj           | <b>124.800,00 EUR</b> |
| Stroški vzdrževanja poslovnih prostorov | <b>500,00 EUR</b>     |

### **Presežek prihodkov nad odhodki**

Presežek prihodkov nad odhodki Proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer na dan 31. 12. 2024 se prenese v leto 2025. 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 2024 se izkazuje presežek sredstev, ki odpade na Občino Ljutomer in bo prenesen v leto 2025.

Finančni načrt proračunskega stanovanjskega sklada Občine Ljutomer je Komisija za izvajanje stanovanjske dejavnosti Občine Ljutomer obravnavala in potrdila na svoji seji dne 6. 11. 2024.

Ljutomer, november 2024

**Pripravil:**  
**Alen Bolkovič**

**mag. Olga Karba**  
**ŽUPANJA**

## PREGLED PRIHODKOV IN ODHODKOV

| Zap.<br>št.               | Besedilo  | Plan              | Ocena real.       | Plan              | Indeks        | Indeks        |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
|                           |   | 2024              | 2024              | 2025              | (5:3)         | (5:4)         |
| 1                         | 2   | 3                 | 4                 | 5                 | 6             | 7             |
| <b>I. PRIHODKI</b>        |   |                   |                   |                   |               |               |
| 1                         | Najemnine za stanovanja   | 345.290,00        | 335.910,00        | 349.350,00        | 101,18        | 104,00        |
| 2                         | Najemnine za poslovne prostore  | 11.100,00         | 10.180,00         | 11.100,00         | 100,00        | 109,04        |
| 3                         | Drugi prihodki od stanovanj (odškodnine,...)                          | 7.000,00          | 3.500,00          | 5.000,00          | 71,43         | 142,86        |
| 4                         | Subvencije za stanovanja v lasti občine                               | 50.000,00         | 50.000,00         | 50.000,00         | 100,00        | 100,00        |
|                           | <b>SKUPAJ PRIHODKI</b>  | <b>413.390,00</b> | <b>399.590,00</b> | <b>415.450,00</b> | <b>100,50</b> | <b>103,97</b> |
| <b>II. ODHODKI</b>        |   |                   |                   |                   |               |               |
| 1                         | Stroški poslovanja sklada (cinitve, stroški izvršitelja, sodne takse) | 1.000,00          | 0,00              | 1.000,00          | 100,00        | 0,00          |
| 2                         | Invest. vzdrž.- sofin. izgradnje oz. nakupi stanovanj                 | 100.000,00        | 35.000,00         | 90.000,00         | 90,00         | 257,14        |
| 3                         | Stroški upravljanja stanovanj (KSP)                                   | 53.000,00         | 55.061,01         | 58.000,00         | 109,43        | 105,34        |
| 4                         | Stroški upravljanja poslovnih prostorov                               | 1.950,00          | 1.972,26          | 2.100,00          | 107,69        | 106,48        |
| 5                         | Stroški zavarovanja stanovanj   | 11.900,00         | 10.957,50         | 12.100,00         | 101,68        | 110,43        |
| 6                         | Stroški zavarovanja poslovnih prostorov                               | 600,00            | 541,93            | 600,00            | 0,00          | 110,72        |
| 7                         | Vzdrževanje stanovanj (KSP)   | 119.712,00        | 70.654,02         | 124.800,00        | 104,25        | 176,64        |
| 8                         | Vzdrževanje poslovnih prostorov                                       | 550,00            | 291,42            | 500,00            | 90,91         | 171,57        |
|                           | <b>SKUPAJ ODHODKI</b>   | <b>288.712,00</b> | <b>174.478,14</b> | <b>289.100,00</b> | <b>100,13</b> | <b>165,69</b> |
| <b>III. POSLOVNI IZID</b> |   |                   |                   |                   |               |               |
| 1                         | Presežek prihodkov nad odhodki  | <b>124.678,00</b> | <b>225.111,86</b> | <b>126.350,00</b> | <b>101,34</b> | <b>56,13</b>  |

Ljutomer, november 2024

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

## PLAN UPRAVLJANJA S STANOVANJI IN POSLOVNIMI PROSTORI ZA LETO 2025

### 1. PRIHODKI

|   | PLAN<br>2024        | OCENA<br>REALIZACIJE<br>2024 | PLAN<br>2025        | INDEKS PLAN<br>2025-REALIZ.<br>2024 |
|---|---------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| - najemnine za poslovne prostore                  | 11.100,00 €         | 10.180,00 €                  | 11.100,00 €         | 1,09                                |
| - najemnine za stanovanja                         | 345.290,00 €        | 335.910,00 €                 | 349.350,00 €        | 1,04                                |
| - drugi prihodki (odškodnine, plačila najemnikov) | 7.000,00 €          | 3.500,00 €                   | 5.000,00 €          | 1,43                                |
| <b>Skupaj:</b>                                    | <b>363.390,00 €</b> | <b>349.590,00 €</b>          | <b>365.450,00 €</b> | <b>1,05</b>                         |

### 2. STROŠKI

#### 2.1 Stroški poslovni prostori

|   |                   |                   |                   |             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1. <u>Zavarovanje</u> (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost) | 600,00 €          | 541,93 €          | 600,00 €          | 1,11        |
| 2. <u>Stroški upravljanja</u>                                       | 1.950,00 €        | 1.972,26 €        | 2.100,00 €        | 1,06        |
| 3. <u>Stroški tekočega vzdrževanja</u>                              | 550,00 €          | 291,42 €          | 500,00 €          | 1,72        |
| <b>SKUPAJ POSLOVNI PROSTORI</b>                                     | <b>3.100,00 €</b> | <b>2.805,61 €</b> | <b>3.200,00 €</b> | <b>1,14</b> |

#### 2.2 Stroški stanovanja

|  |                     |                     |                     |             |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 1. <u>Zavarovanje</u> (požarno, strojelom, izliv vode, odgovornost)  | 11.900,00 €         | 10.957,50 €         | 12.100,00 €         | 1,10        |
| 2. <u>Stroški upravljanja</u>  | 53.000,00 €         | 55.061,01 €         | 58.000,00 €         | 1,05        |
| 3. <u>Tekoča vzdrževalna dela</u> na skupnih elementih in napravah večstanovanjskih hiš – vse v okviru minimalnih teh. normativov in standardov za vzdrževanje stanovanj | 37.631,00 €         | 20.477,49 €         | 30.000,00 €         | 1,47        |
| 4. <u>Rezervirana sredstva:</u> ureditev stanovanj po izselitvi najemnikov in investicijska dela   | 182.081,19 €        | 85.176,53 €         | 184.800,00 €        | 2,17        |
| 5. <u>Rezervirana sredstva za ureditev ZK:</u> stroški sodišča, takse in postopkov   | 1.000,00 €          | - €                 | 1.000,00 €          | 1,00        |
| <b>SKUPAJ STANOVANJA</b>   | <b>285.612,19 €</b> | <b>171.672,53 €</b> | <b>285.900,00 €</b> | <b>1,67</b> |

#### 2.2.4 Rezervirana sredstva - specifikacija

|  | PLAN        | OCENA<br>REALIZACIJE | PLAN        | INDEKS PLAN |
|--|-------------|----------------------|-------------|-------------|
|  | 2024        | 2024                 | 2025        | 2025/2024   |
| POSTRUŽNIKOVA 4:<br>Zamenjava oken in vhodnih vrat skupni prostori,<br>senzorske luči stopnišče, delež Občine Ljutomer   | 1.500,00 €  | 1.119,01 €           |             |             |
| CEZANJEVCI 40A:<br>Obnova kopalnice stanovanje št. 4   | 7.182,77 €  | 7.182,77 €           |             |             |
| CEZANJEVCI 40A:<br>Sanacija posedenih plošč okrog objekta, sanacija<br>podesta pred vhodom, sanacija fekalne mulde,<br>pregled in čiščenje kanalizacije  |             | 1.903,66 €           |             |             |
| IVANA KAUČIČA CESTA 10:<br>Zamenjava banje s tuš kabino  | 700,00 €    |                      |             |             |
| IVANA KAUČIČA CESTA 10:<br>Izvedba odvoda prezračevanja kuhinjskih nap<br>(stanovanje 1, 3, 7)   |             | 840,00 €             |             |             |
| POSTRUŽNIKOVA 6, 8, 10:<br>Izolacija podstrešja, obnova strehe, obnova<br>betonskih delov na fasadi delež, Občine Ljutomer   | 2.500,00 €  |                      | 5.000,00 €  |             |
| RAZLAGOVA 30 - 38:<br>Zamenjava plinskih kotlov po potrebi   | 20.738,42 € |                      | 3.000,00 €  |             |
| RAZLAGOVA 5:<br>Izolacija podstrešja, sanacija posedanja objekta,<br>drenaža, delež Občine Ljutomer  | 10.000,00 € |                      | 10.000,00 € |             |
| MALA NEDELJA 26:<br>Obnova stopnišča, delež Občine Ljutomer  | 1.500,00 €  |                      |             |             |
| MALA NEDELJA 26:<br>Zamenjava vrat v kletnih prostorih, delež Občine<br>Ljutomer   | 5.100,00 €  | 4.150,00 €           |             |             |
| MALA NEDELJA 26:<br>Zamenjava talnih oblog kuhinja in hodnik,<br>stanovanje št. 4  |             | 698,61 €             |             |             |
| MIKLOŠIČEV TRG 1, POSTRUŽNIKOVA 14:<br>Sanacija dimnikov in razpadanja zidu proti<br>Kerenčičevi, sanacija zatekanja v klet, zamenjava<br>vhodnih vrat stanovanje št.1 in obnova elektro<br>omarice, delež Občine Ljutomer                       | 3.000,00 €  | 1.827,18 €           |             |             |
| MIKLOŠIČEV TRG 1, POSTRUŽNIKOVA 14:<br>Obnova strehe Postružnikova 14, delež Občine<br>Ljutomer  |             |                      | 3.000,00 €  |             |
| PODGRADJE 27:<br>Vzdrževalna dela na skupnih delih stavbe delež<br>Občine Ljutomer (odstranitev antene, obnova<br>parkirišča, sanacija pralnih plošč, pohodna<br>rešetka, popravilo vodila drsnih vrat - Bevc,<br>zamenjava radiatorja - Horvat) | 10.000,00 € | 1.159,91 €           |             |             |

|   |             |  |             |  |
|---|-------------|--|-------------|--|
| PODGRADJE 27:<br>Obnova cokla okrog objekta, čistilna naprava,<br>ureditev parkirišča, zamenjava strešnih oken)<br>delež Občine Ljutomer  |             |  | 5.000,00 €  |  |
| IVANA KAUČIČA 10:<br>Zamenjava plinskih peči po potrebi   | 6.000,00 €  |  | 6.000,00 €  |  |
| LUDVIKA BRATUŠA 10:<br>Zamenjava plinskih peči v stanovanjih Občine po<br>potrebi   | 5.000,00 €  |  | 5.000,00 €  |  |
| FULNEŠKA 6:<br>brezstično odpiranje vrat stavbe, delež Občine<br>Ljutomer   | - €         | 227,31 €   |             |  |
| ORMOŠKA 46:<br>Obnova fasade stavbe, delež Občine Ljutomer  | 15.000,00 € | NI BILO<br>ZADOSTNEGA<br>SOGLASJA ETAŽ.<br>LASTNIKOV |             |  |
| RAJH NADE ULICA 17:<br>Obnova fasade stavbe (izolacija ali samo<br>prebarvanje, izvedba napušča strehe), delež<br>Občine Ljutomer   | 50.000,00 € |  | 50.000,00 € |  |
| UŽIŠKA 3A:<br>delež občine Ljutomer (Izvedba obnove<br>stopniščenega držala, zamenjava kletnih vrat,<br>Izvedba brezstičnega odpiranja kletnih in vhodnih<br>vrat                       | - €         | 1.580,31 €   |             |  |
| PREŠERNOVA 17:<br>Obnova stopnišča keramika in izvedba toplotne<br>izolacije podstrešja tal, delež Občine Ljutomer  | - €         | 7.885,34 €   |             |  |
| LUDVIKA BRATUŠA 10:<br>Obnova požarnih stopnic, zamenjava vhodnih<br>vrat z brezstičnim odpiranjem, izvedba<br>senzorskih luči, podaljšanje strehe nadstreška,<br>delež Občine Ljutomer | - €         | 1.963,87 €   |             |  |
| ORMOŠKA CESTA 15:<br>Izvedba obnove fasade, dobava in montaža<br>pokrova pred vhodom in v kleti, delež Občine<br>Ljutomer   | - €         | 1.136,17 €   |             |  |
| ORMOŠKA CESTA 15:<br>Izvedba izolacije podstrešja in kletnih prostorov,<br>ureditev razsvetljave kletnih prostorov, delež<br>Občine Ljutomer  |             |  | 2.000,00 €  |  |
| PREŠERNOVA 17:<br>Zamenjava plinskih kotlov po potrebi  |             |  | 7.000,00 €  |  |
| PREŠERNOVA 17:<br>Zamenjava etažne peči na plin v stanovanju št. 7  | - €         | 5.149,54 €   |             |  |
| SLAVKA OSTERCA 8:<br>Izvedba hidroizolacije in toplotne izolacije<br>Občine Ljutomer  | - €         | 4.679,48 €   |             |  |
| GLAVNI TRG 5:<br>Izvedba rekuperacije v stanovanju št. 8  | 5.000,00 €  | 686,57 €   |             |  |

|  |             |  |             |  |
|--|-------------|--|-------------|--|
| GLAVNI TRG 14:<br>Izvedba fasade na J delu, ureditev dvorišča,<br>izoliranje frčad na mansardnih stanovanjih, delež<br>Občine Ljutomer   |             |  | 10.000,00 € |  |
| ORMOŠKA 32:<br>Obnova fasade, delež Občine Ljutomer  | 35.000,00 € | NI BILO<br>ZADOSTNEGA<br>SOGLASJA ETAŽ.<br>LASTNIKOV |             |  |
| ORMOŠKA 32:<br>Izvedba rekuperacije stanovanje št. 3, delež<br>Občine Ljutomer   |             | 686,57 €   |             |  |
| RAZLAGOVA 30 - 38:<br>Barvanje napušča   | 2.560,00 €  | 2.560,00 €   |             |  |
| POSTRUŽNIKOVA 2:<br>Obnova stopnišča, delež Občine Ljutomer  | 1.300,00 €  |  | 1.300,00 €  |  |
| POSTRUŽNIKOVA 2:<br>Brezstično odpiranje vhodnih vrat, predelava<br>elektro omarice st. 12, delež Občine Ljutomer  |             | 516,31 €   |             |  |
| ORMOŠKA CESTA 11A:<br>Obnova kotlovnice, delež Občina Ljutomer   |             |  | 3.000,00 €  |  |
| FULNEŠKA 7:<br>Sanacija tlakovanca pred objektom, speljava vode<br>iz nadstreškov balkonov, izvedba odvodnjavanja,<br>obnovitvena dela stanovanje št. 5, obnova<br>keramike balkona stanovanje št. 6, delež Občine<br>Ljutomer                 |             | 4.272,01 €   |             |  |
| FULNEŠKA 2, 4:<br>Brezstično odpiranje vhodnih vrat, čiščenje<br>fasade, Obnova elementov kopalnice Fulneška 4,<br>stanovanje št. 17, pleskanje fulneška 4,<br>stanovanje št. 21, Obnova kopalnice Fulneška 2,<br>st. 8, delež Občine Ljutomer |             | 8.272,60 €   |             |  |
| POSTRUŽNIKOVA 6,8,10:<br>Zamenjava oken skupni prostori, sanacija<br>napušča - netopirji, delež Občine Ljutomer  |             | 1.273,92 €   |             |  |
| ORMOŠKA CESTA 6:<br>Zamenjava odtočnih linij, obnova betonskih<br>delov fasade, delež Občine Ljutomer  |             | 500,66 €   |             |  |
| POSTRUŽNIKOVA 2:<br>Obnova elektro omarice st.12, delež Občine<br>Ljutomer   |             | 425,26 €   |             |  |
| POSTRUŽNIKOVA 2:<br>Obnova stopnišča, obnova notranjih vrat<br>stanovanje št. 12, zamenjava strešnih oken<br>stanovanje št. 14, obnova kopalnice stanovanje št.<br>14, delež Občine Ljutomer   |             |  | 10.500,00 € |  |
| ORMOŠKA CESTA 17:<br>Obnova strehe, delež Občine Ljutomer  |             | 14.715,95 €  |             |  |
| ORMOŠKA CESTA 17:<br>Obnova odpadajočega ometa na balkonih, delež<br>Občine Ljutomer   |             |  | 4.000,00 €  |  |

|  |                     |                    |                     |  |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|--|
| ORMOŠKA CESTA 46:<br>Zamenjava sanitarnih elementov v kopalnici,<br>polaganje vinila v kuhinji in shramba, stanovanje<br>št. 6                             |                     | 1.638,00 €         |                     |  |
| PREŠERNOVA ULICA 3:<br>Izvedba hidroizolacije in toplotne izolacije pred<br>vhodom v objekt, prometno ogledalo, delež<br>Občine Ljutomer                   |                     | 2.390,48 €         |                     |  |
| STARA CESTA 49:<br>Zamenjava kletnih vrat, popravilo strehe, delež<br>Občine Ljutomer  |                     | 4.000,00 €         |                     |  |
| VOLKMERJEVA 2A, STARI TRG 1:<br>Obnova balkonov, zamenjava oken skupni<br>prostori, obnova omaric kalorimetrov, obnova<br>stopnišča, delež Občine Ljutomer |                     | 1.735,04 €         |                     |  |
| ORMOŠKA CESTA 19:<br>Izvedba obnove fasade, deleže Občina Ljutomer   |                     |                    | 20.000,00 €         |  |
| UŽIŠKA 5,7,9:<br>Izvedba fasade, delež Občine Ljutomer   |                     |                    | 20.000,00 €         |  |
| LUDVIKA BRATUŠA 10:<br>Obnova ali pranje fasade, delež Občine Ljutomer   |                     |                    | 20.000,00 €         |  |
| <b>SKUPAJ:</b>   | <b>182.081,19 €</b> | <b>85.176,53 €</b> | <b>184.800,00 €</b> |  |

### OCENA REALIZACIJE 2024

|                   | PRIHODKI     | STROŠKI      | SALDO        |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| STANOVANJA        | 339.410,00 € | 171.672,53 € | 167.737,47 € |
| POSLOVNI PROSTORI | 10.180,00 €  | 2.805,61 €   | 7.374,39 €   |
| Skupaj:           | 349.590,00 € | 174.478,14 € | 175.111,86 € |

### PLAN 2025

|                   | PRIHODKI     | STROŠKI      | SALDO       |
|-------------------|--------------|--------------|-------------|
| STANOVANJA        | 354.350,00 € | 285.900,00 € | 68.450,00 € |
| POSLOVNI PROSTORI | 11.100,00 €  | 3.200,00 €   | 7.900,00 €  |
| Skupaj:           | 365.450,00 € | 289.100,00 € | 76.350,00 € |

Pripravil:

Matej Matjašec, vodja stanovanjske dejavnosti

KSP Ljutomer d.o.o.