



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2024

KAZALO

1	UVOD	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor	4
1.3	Poslanstvo	6
1.4	Vizija	6
1.5	Cilji	7
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	9
2	STANOVANJSKI PROGRAM	11
2.1	Neprofitna stanovanja	12
2.2	Zamenjave in preselitve	14
2.2.1	Zamenjave	14
2.2.2	Preselitve	14
2.3	Stanovanja za mlade in mlade družine	14
2.4	Službena stanovanja	15
2.5	Tržna stanovanja	15
2.6	Oskrbovana stanovanja	16
2.7	Začasne bivalne enote	17
2.8	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj	18
3	PRIHODKI	19
3.1	Nedavčni prihodki	19
3.1.1	Prihodki od obresti	19
3.1.2	Prihodki od premoženja	19
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	21
3.2	Kapitalski prihodki	21
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)	22
3.2.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	22
3.3	Transforni prihodki	23
4	ODHODKI	24
4.1	Tekoči odhodki	24
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	24

4.1.2	Izdatki za blago in storitve	24
4.1.3	Plačila domačih obresti	32
4.2	Investicijski odhodki	33
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	33
4.2.2	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj	39
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	40
5	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	44
6	RAČUN FINANCIRANJA	44
6.1	Zadolževanje	44
6.2	Odplačila dolga	44
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	45
7	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	45
8	KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2024 IN 2025	46
9	RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR	50
9.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	50
9.2	Razvojni načrt	51
9.2.1	Dvořakova ulica 5 - 7	51
9.2.2	Vrbanska cesta 10	52
9.2.3	Puhova ulica	52
9.2.4	Studenci - Korenčanova ulica	54
9.2.5	Tezno	54
9.3	Energetske sanacije objektov	55
10	FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2024 - SPLOŠNI DEL	56
10.1	Celotno premoženje	56
10.2	Namensko premoženje	59
10.3	Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor	62

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje 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 večstanovanjskih stavb in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je nastal z reorganizacijo Stanovanjskega sklada občine Maribor, ki je bil kot neprofitna stanovanjska organizacija osnovan leta 1992, dejansko pa vpisan v sodni register leta 1994. Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje občine: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače - Fram in Občina Starše.

S Pogodbo o prenosu nepremičnin so občine ustanoviteljice v letu 2001 prenesle v last oziroma v namensko premoženje JMSS Maribor vsa stanovanja, ki niso bila prodana po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, razen tistih, s katerimi v skladu z 88. členom Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 31/93, 65/98 in 66/00) ni bilo dopustno razpolaganje zaradi teka denacionalizacijskega postopka. Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja, stanovanjske hiše in zemljišča ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, službenimi in oskrbovanimi stanovanji ter začasnimi bivalnimi enotami.

Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, znaša 139.812.323 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 130.959.044 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.853.279 €.

Vrednost namenskega premoženja in ustanovitveni deleži so naslednji:

	Namensko premoženje, vpisano v sodni register (€)	Deleži ustanoviteljic, vpisani v sodni register (%)
Mestna občina Maribor	112.859.086	80,7218
Občina Hoče - Slivnica	8.428.313	6,0283
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.061.300	3,6201
Občina Duplek	5.032.791	3,5997
Občina Rače - Fram	4.960.636	3,5481
Občina Starše	3.470.197	2,4820
SKUPAJ	139.812.323	100,0000

1.2 Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor za zadnjih 10 let. Prejete najemnine zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2013	2.225	
2014	2.182	1,93
2015	2.149	1,51
2016	2.115	1,58
2017	2.080	1,65

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2018	2.056	1,15
2019	2.056	0,00
2020	2.045	0,54
2021	2.035	0,49
2022	2.036	0,00
2023	2.034	0,00

Opomba: Podatki so zbrani ob koncu posameznega leta, z izjemo leta 2023, ko je podatek na dan 1.10.

Neprofitne najemnine se bile nespremenjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003 do leta 2021.

V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/21), ki uveljavlja postopen dvig neprofitnih najemnin z dvigom vrednosti točke iz 2,63 € na:

- 2,92 € od 1. julija 2021 do 31. marca 2022,
- 3,21 € od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023,
- 3,50 € od 1. aprila 2023 dalje.

Novela SZ-1E uveljavlja tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se bo prvič uveljavilo z aprilom 2024.

Ob tem je bila septembra 2021 sprejeta še nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki spreminja višino neprofitne najemnine zaradi vpliva lokacijskega faktorja.

Z uveljavitvijo novele SZ-1E in zgoraj navedene uredbe so se prihodki iz naslova najemnin povišali za okvirno 35 %. Navedeno povečanje še vedno ne zadošča za investicije v izgradnjo novih stanovanj, za le-te bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

Struktura stanovanj na dan 1.10.2023:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.823
Javno zasebno partnerstvo	18
S tržno najemnino	89
Namensko za mlade	16
Službeno	22

Vrsta stanovanja	Število enot
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	53
SKUPAJ	2.034

Legat stanovanj na dan 1.10.2023:

Legat stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.957	96,21
Občina Hoče - Slivnica	18	0,88
Občina Miklavž na Dravskem polju	9	0,44
Občina Duplek	17	0,84
Občina Rače - Fram	17	0,84
Občina Starše	16	0,79
Skupaj	2.034	100,00

1.3 Poslanstvo

Poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju javnih najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev z visoko kakovostjo bivanja.

1.4 Vizija

Vizija JMSS Maribor je postati sodobna, učinkovita in razvojno usmerjena ustanova, ki bo z zadostnim številom javnih najemnih stanovanj zagotavljala vsem kategorijam prosilcev udobno in varno bivanje.

Razvoj JMSS Maribor je in bo tudi v prihodnje usmerjen v:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ob iskanju najugodnejših finančnih virov tako na lokalni, državni, kakor tudi evropski ravni;
- pridobivanje nezazidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo;
- razvijanje ustreznih tehnoloških in arhitekturnih rešitev, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne in trajnostne rešitve, enostavni način vzdrževanja in posledično višjo kakovost bivanja.

1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- povečati namensko premoženje,
- izboljšati in posodobiti obstoječ stanovanjski fond,
- zagotoviti nezazidana stavbna zemljišča, primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- trajnostna gradnja - energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- pridobiti finančne vire za nakup in gradnjo javnih najemnih stanovanj iz skladov Evropske unije, z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investorjev (javno - zasebno partnerstvo),
- upravljati z večstanovanjskimi stavbami v večinski lasti JMSS Maribor, vključno s stanovanji,
- dvig stanovanjske kulture.

Tako bo JMSS Maribor v letu 2024 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi:

- z zagotavljanjem zadostnega števila primernih najemnih stanovanj z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki so v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- z aktivnostmi, povezanimi z izgradnjo novih stanovanj,
- z zagotavljanjem začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin z vzdrževanjem, prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj,
- s prizadevanjem za dvig stanovanjskih standardov in stanovanjske kulture,
- z izvajanjem upravljanja in mesečnih obračunov obratovalnih stroškov za večstanovanjske stavbe v 100 % lasti JMSS Maribor.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2024:

- objava razpisa za dodelitev okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem;
- oddaja v najem okvirno 50 stanovanj, od tega:
 - 40 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022;
 - 5 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali

starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;

- 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam;
- 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem;
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog;
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih;
- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren;
- nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor;
- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 635.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb;
- izvesti nakup okvirno dveh stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram, v skupni okvirni vrednosti 270.000 €;
- izvesti 2 menjavi nepremičnin z MOM v okvirni višini 480.000 €;
- za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- podaljšati najem ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, do predvidoma dne 31.8.2024;
- za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Vrbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- izvesti obnove v okvirno 60 stanovanjih;
- zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 100-ih stanovanjih;
- zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 15 stanovanjih;

- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj;
- nadaljevati proces digitalizacije JMSS Maribor in izvesti postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2024 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2024 in 2025.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2024.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2023, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2024.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2024 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00), v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21 in 158/22).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2024 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2022, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2022,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2023, kot je izkazan v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2023 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2023,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2024.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2024.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2024 (načelo denarnega toka).

2 STANOVANJSKI PROGRAM

Primarna naloga in poslanstvo JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj občanom in občankam občin ustanoviteljic JMSS Maribor. JMSS Maribor stanovanja zagotavlja s prenovo obstoječega fonda, kakor tudi z nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem javnih najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko na osnovi analiz ugotovimo, da prosilci iz liste B, kjer je potrebno plačilo varščine v višini treh najemnin, stanovanje velikokrat dobijo že ob prvi prijavi. Prosilci iz liste A, na kateri so upravičenci z nižjimi dohodki in ni potrebno plačilo varščine, na stanovanje čakajo tudi več let.

V letu 2024 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanjskih enot:

- nadaljevati oddajo okvirno 40 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu iz leta 2022, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na časovnico zaključenih obnov, ki zagotavlja razpoložljivo število obnovljenih stanovanj;
- oddaja okvirno 5 stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
- oddaja okvirno 2 stanovanj za mlade in mlade družine na podlagi razpisa;
- oddaja okvirno 3 tržnih stanovanj na podlagi razpisa;
- v primeru izpraznitve oddaja oskrbovanih stanovanj v najem na lokaciji Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru;
- oddaja bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v skladu s potrebami in razpoložljivimi enotami;
- preveritev izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja na 5 let.

2.1 Neprofitna stanovanja

Pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih.

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	50	5,3
2020	1.128	974	934	40	109	11,2
2022	1.106	869	809	60	15*	1,7

* Dodeljevanje stanovanj je v teku.

Opomba: V letu 2021 ni bilo objavljenega neprofitnega razpisa, dodeljevanje je potekalo po razpisu 2020.

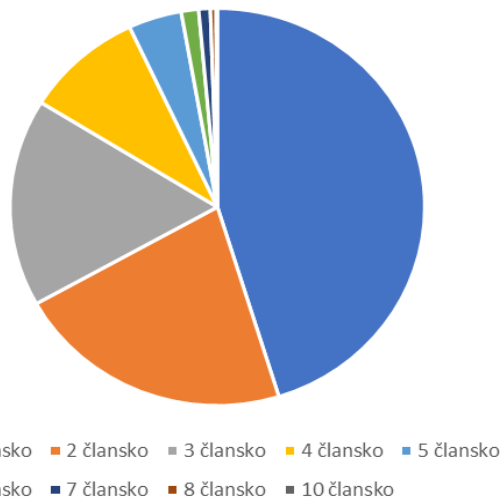
V letu 2023 ni bilo objavljenega neprofitnega razpisa, dodeljevanje je potekalo po razpisu 2020 in 2021.

Iz pregleda neprofitnih razpisov je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini 3 mesečnih najemnin. Tako je uspeh prosilcev na listi B, kjer gre po večini za samske prosilce, bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, že ob prvi prijavi pridobijo neprofitno stanovanje.

V letu 2023 neprofitnega razpisa nismo izvedli, temveč smo dodeljevali neprofitna stanovanja po razpisu 2020 in 2022. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Na zadnji zaključen neprofitni razpis, objavljen leta 2022, je prispelo 1.106 vlog. Struktura 1.106 prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	500
2 člansko	nad 30 do 45	240
3 člansko	nad 45 do 55	187
4 člansko	nad 55 do 65	102
5 člansko	nad 65 do 75	46
6 člansko	nad 75 do 85	15
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	5
10 člansko	nad 99 do 109	1
Skupaj		1.106



Iz navedene analize je razvidno, da JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2022 po posamezni občini:

Občina	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini
Mestna občina Maribor	993
Občina Duplek	21
Občina Hoče - Slivnica	49
Občina Miklavž na Dravskem polju	16
Občina Rače - Fram	21
Občina Starše	6
SKUPAJ:	1.106

Iz navedene analize je razvidno, da je večina prosilcev iz Mestne občine Maribor, sledi Občina Hoče - Slivnica.

V teku je oddaja stanovanj po neprofitnem razpisu, objavljenem v letu 2022.

V letu 2024 bo objavljen novi razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem.

2.2 Zamenjave in preselitve

2.2.1 Zamenjave

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor bodo najemnikom, ki so upravičeni do zamenjave stanovanja, oddana v najem primerna stanovanja. Gre za najemnike, katerih stanovanja so postala neprimerna bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika.

V letu 2023 je bilo izvedenih 15 zamenjav. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2023 uvrščenih 74 najemnikov.

2.2.2 Preselitve

V letu 2024 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2023 so bile izvedene 4 preselitve v nadomestna stanovanja. Na seznamu čakajočih je 15 najemnikov.

Tako je bilo v letu 2023 skupaj izvedenih 19 zamenjav in preselitev. Upošteva dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, v letu 2024 pričakujemo realizacijo 5 zamenjav in preselitev.

2.3 Stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor razpolaga z 20 namenskimi najemnimi stanovanji za mlade in mlade družine, od katerih je 16 v lasti JMSS Maribor, 3 v lasti Ministrstva za notranje zadeve in 1 v lasti MOM.

V letu 2024 predevamo objavo razpisa za oddajo okvirno 2 dodatnih stanovanj za mlade in mlade družine.

2.4 Službena stanovanja

Službena stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (MUV, št. 15/15 in 10/20). Najemnina za službena stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2023 razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem nismo izvedli.

Razpis v letu 2024 bo izveden v primeru sprostitev službenih stanovanj oz. po potrebi.

Pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
2014	2	0	0	0
2015	0	0	0	0
2016	1	2	2	100
2017	3	6	6	100
2018	1	3	0	0
2019	0	0	0	0
2020	1	2	2	100
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0

2.5 Tržna stanovanja

Tržna stanovanja se oddajajo na podlagi razpisa. Najemnina za tržna stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V marcu 2023 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj. Seznam prostih tržnih stanovanja se je mesečno posodabljal. Do oktobra 2023 je bilo objavljenih 10 stanovanj,

od katerih je bilo oddanih 7 stanovanj. Preostala 3 stanovanja so bila zaradi pomanjkanja interesa za tržni najem v nadaljevanju oddana kot neprofitna stanovanja.

V letu 2024 načrtujemo objavo razpisa za oddajo okvirno 3 tržnih stanovanj v najem.

Število oddanih tržnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2014	0	39	39
2015	0	/	0
2016	5	/	5
2017	6	/	6
2018	5	/	5
2019	/	/	0
2020	2	/	2
2021	4	/	4
2022	1	/	1
2023*	7	/	7

*Podatek do oktobra 2023.

2.6 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v lasti JMSS Maribor (MUV, št. 10/22). Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 2 stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ).

V letu 2023 so bila oddana 3 oskrbovana stanovanja lasti NS PIZ in 1 parkirno mesto v lasti JMSS Maribor. Trenutno je na čakalni listi 216 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Število oddanih oskrbovanih stanovanj v zadnji 10-ih letih:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	0	1	1
2023	0	3	3

Kot 3,4070 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

Na lokaciji Pod Pekrsko gorco ob Kamenškovi ulici v Mariboru je SSRS v letu 2023 objavil razpis za oddajo 60 novih oskrbovanih stanovanj, ki so bila v večini oddana.

2.7 Začasne bivalne enote

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor ima konec leta 2023 v lasti 53 začasnih bivalnih enot, od tega:

- 32 enot (67 postelj) v objektu V borovju 7, Maribor;
- 21 enot, razpršenih na območju občin ustanoviteljic.

Najemniki začasnih bivalnih enot so pretežno samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine bodisi izgube službe, v manjši meri gre za družine, predvsem matere samohranilke.

Za dodelitev začasnih bivalnih enot je oblikovana komisija, sestavljena iz predstavnikov JMSS Maribor, MOM, Centra za socialno delo Maribor in Zveze prijateljev mladine Maribor, ki po predhodnem mnenju centra za socialno delo obravnavajo prispele vloge.

JMSS Maribor je za potrebe namestitve beguncev v letih 2022 in 2023 oddal skupaj 11 začasnih bivalnih enot.

V letu 2023 je bilo oddanih 6 začasnih bivalnih enot, prizadetim zaradi plazov, poplav oz. požara.

V letu 2024 bomo nadaljevali z oddajo začasnih bivalnih enot. Zaradi povečanega števila konfliktov pri sobivanju dveh najemnikov v eni začasni bivalni enoti v objektu V borovju 7, Maribor, je bila sprejeta odločitev, da se v posamezno začasno bivalno enoto praviloma namešča zgolj en najemnik.

2.8 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj

JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in novele SZ-1C z dne 2.6.2017 preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki - bivši imetniki stanovanjske pravice.

V letu 2023 smo zaključili s preverjanjem 369 najemnikov, za katere preveritev se je pričela septembra 2022. V novembru 2023 se ponovno pričinja preverjanje okvirno 400 najemnikov s sklenitvijo najemne pogodbe od leta 1992 dalje, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih, razen bivših imetnikov stanovanjske pravice. Po zaključku postopka iz leta 2023 se bo v letu 2024 pričel nov postopek, torej kontinuirano nadaljevanje preveritev.

3 PRIHODKI

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2024 skupaj 6.310.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 4.145.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 895.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.270.000 € iz naslova transference prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2024 načrtujemo 4.145.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine s strani zavarovalnice za škodne dogodke, prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS in druge manjše prihodke).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od sredstev na vpogled, obresti od zapadlih najemnin in obresti od prodaje stanovanj po javno zasebnem partnerstvu. V letu 2024 jih načrtujemo v višini 40.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2024 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 4.050.000 €.

Prihodki od premoženja vključujejo prihodke od najemnin, prihodke od stroškov opominjanja, prihodke od nadomestila po javno zasebnem partnerstvu (odplačila najemnikov za nakup stanovanja na podlagi javno zasebnega partnerstva, sklenjenega v letih 2006 in 2007), prihodke iz naslova subsidiarne odgovornosti ter druge manjše prihodke.

3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2024 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z

aktivnim sodelovanjem ter, kot do sedaj, nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

JMSS Maribor ima sklenjeno pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Redno se bodo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2024 vlagali izvršilni predlogi za plačilo najemnin in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

JMSS Maribor pa še naprej sam vlaga glavnino tožb na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge na prisilno izpraznitev stanovanj.

Na dan 30.9.2023 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 460.475 €. Iz spodnje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	456.598	370.136	826.734
2021	431.139	366.540	797.679
2022	445.317	356.340	801.657
2023	460.474	371.750	832.224

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2023, ko so podatki na dan 30.9.2023

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15	60	28
2018	65	7	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	3	36	15
2021	28	2	26	12 (+12 pred razpisano deložacijo*)
2022	39	7	32	17
2023	46	8	38	11 (+ 5 pred razpisano deložacijo*)

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2023, ko so podatki na dan 30.9.2023
* novo sklenjene najemne pogodbe po poplačilu celotnega dolga pred sklepom o izvršbi na nederarno terjatev

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2024 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 55.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS iz preteklih let in podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2024 jih načrtujemo v skupni višini 895.000 €, in sicer:

- 635.000 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 260.000 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.

3.2.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)

V letu 2024 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v višini 635.000 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/17, 4/18, 16/19, 25/20-UPB in 10/21 - v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni tržno vrednost posameznega stanovanja, ki je osnova za oblikovanje cene pri izvedbi posameznega postopka prodaje.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2024 bo JMSS Maribor 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 JMSS Maribor.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2024.

3.2.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje menjavo zemljišč v Kamnici z nepremičninami MOM, in sicer zemljišč s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m², v okvirni vrednosti 260.000 € (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe). V

menjalno pogodbo z MOM bo vključena tudi stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica, na parc. št. 16/3, k.o. Kamnica, v okvirni vrednosti 100.000 €.

Iz naslova te menjave (zemljišč in stavbe) JMSS Maribor v letu 2024 načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €, od tega prihodke od prodaje zemljišč (vključno z menjavo) v višini 260.000 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2024.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2024 načrtujemo 1.270.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče - Slivnica, Starše, Duplek, Rače - Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 1.150.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

	Leto 2016	Leto 2017	Leto 2018	Leto 2019	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto 2023
Subvencija (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	679.744	708.373	697.228	748.970	784.137	836.618	991.113	815.518*

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2023, ko so podatki na dan 30.9.2023.

S strani MOM in ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2024 povrnitev sredstev v višini 120.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor ter stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti MOM, in sicer:

- 25.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 25.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM,
- 30.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 40.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti MOM.

4 ODHODKI

JMSS Maribor v letu 2024 načrtuje odhodke v skupni višini 6.483.000 €, od tega 3.146.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.337.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2024 načrtujemo 3.146.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2024 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 990.000 €, ter prispevke v višini 180.000 €. Sredstva so načrtovana v isti višini kot so bila za leto 2023.

V znesek so vključena redna napredovanja javnih uslužbencev, jubilejne nagrade, načrtovane zaposlitve kot izhajajo iz kadrovskega načrta za leto 2024 in morebitno povišanje plač v javnem sektorju na ravni države.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2024 načrtujemo 1.900.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (zunanja in notranja revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.560.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 220.000 €,

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 700.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 90.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 500.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 25.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2024 načrtujemo sredstva v višini 220.000 €.

V skladu s 118. členom SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do 31.3.2024. Predmet pogodbe je:

- upravljanje posameznih delov (najemnih stanovanj, garaž in poslovnih prostorov) v lasti ali v upravljanju JMSS Maribor;
- upravljanje večstanovanjskih stavb (vhodov), kjer ima JMSS Maribor v lasti in v upravljanju več kot polovico solastniških deležev, ni pa 100 % lastnik stavbe;
- izvajanje dežurne službe za posamezne dele in večstanovanjske stavbe (vhode), kjer upravljanje izvaja JMSS Maribor.

JMSS Maribor je 1.4.2022 pričel z upravljanjem večstanovanjskih stavb, ki so v njegovi 100 % lasti. Tako upravlja skupaj z 42 vhodi, v katerih se nahaja okvirno 500 posameznih delov.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2024 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 700.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih.

JMSS Maribor za plačilo prispevkov iz naslova rezervnega sklada v letu 2024 načrtuje odhodke v višini 300.000 €.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

JMSS Maribor je na podlagi postopka javnega naročila dne 30.12.2022 sklenil z Zavarovalnico Sava d.d. Pogodbo o premoženjskem zavarovanju št. 2010-288/2022, za zavarovanje nepremičnin, za obdobje 2 let, od 1.1.2023 do 31.12.2024.

V skladu s sklenjeno pogodbo za zavarovanje v letu 2024 načrtujemo znesek v višini 90.000 €.

Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se nanašajo predvsem na povračilo materialne škode, ki izvira iz etažne lastnine, in nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti povrne.

4.1.2.2 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2024 porabo sredstev v višini 500.000 €, od tega sredstva v višini 400.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške zunanje izterjave, e-hrambo dokumentov, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške popisov, stroške tehničnega varovanja ter ostale manjše stroške.

Sredstva v višini 100.000 € so namenjena za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnice subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021	108.901	470.228
2022	93.976	448.379
2023	52.153	415.989

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2023, ko je podatek na dan 30.9.2023, pri čemer JMSS Maribor do 30.9.2023 še ni prevzel terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti za prvo polovico leta 2023. Prevzem terjatev po subsidiarni odgovornosti za prvo polovico leta 2023 je v teku.

4.1.2.2.1 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja, ki zajema 2 dela:

- prvi del poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a v Mariboru - trenutno število uporabnikov je 162;
- drugi del zajema terensko podporo posameznikom in družinam - trenutno je v program aktivno vključenih 63 uporabnikov, občasno pa potrebuje pomoč še 37 uporabnikov.

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom, predvsem otrokom, zajema aktivnosti za složno sobivanje z namenom vzpodbujanja pripadnosti stanovanjskemu okolju, in sicer:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi ter pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj,

- opozarjanje na redno plačevanje položnic, možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanjske enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

Društvu so bila za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddana 4 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot. Upošteva, da zelo pozitivno ocenjujemo sodelovanje z društvom, v 2024 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja.

4.1.2.2.2 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2024 sredstva v višini 25.000 €, ki bodo povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

JMSS Maribor upravlja s stanovanji, ki so v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor:

- v skladu s sedmo alinejo 2. člena in 34. členom Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor,
- na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje iz leta 2006 s pripadajočimi aneksi, sklenjene med MOM kot zemljiškoknjižnim lastnikom stanovanj v lasti občin ustanoviteljic in JMSS Maribor,
- na podlagi Uskladitvene pogodbe, sklenjene med občinami ustanoviteljicami in JMSS Maribor v letu 2020.

JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.3«.

4.1.2.2.3 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2024 sredstva višini 25.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4«.

4.1.2.3 Drugi izdatki za blago in storitve

Za druge izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2024 sredstva v višini 310.000 €.

4.1.2.3.1 Stroški poslovanja sklada

Sredstva v višini 300.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programa za likvidacijo računov, najem programa za upravljanje nepremičnin, najem programa za vodenje javnih naročil, najem programske rešitve za vodenje nepremičnin, stroške integracij in avtomatizacij procesov med navedenimi programskimi rešitvami, stroške varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb. O predlogu odloča direktorica. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/91 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja

strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci.

Javni uslužbenci se bodo v letu 2024 usposabljali predvsem na naslednjih področjih:

- gradbena zakonodaja,
- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- napredovanje, ocenjevanje in delovna uspešnost javnih uslužbencev,
- javno naročanje,
- računovodstvo za javni sektor,
- arhiviranje,
- korporativna varnost,
- komunikacija;
- preprečevanje mobinga,
- preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma,
- ukrepov za ohranitev certifikata "Družini prijazno podjetje".

V letu 2024 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj 1 strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo. Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

4.1.2.3.2 Varnost in zdravje pri delu ter požarna varnost (VPD in VPP)

Za stroške VPD in VPP bomo v letu 2024 namenili znesek v višini 10.000 €.

Varno delo predstavlja velik doprinos k dobremu počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva tudi na večjo storilnost s čim boljšo izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev. V skladu z veljavno zakonodajo s področja VPD in VPP ter sprejeto Revizijo IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16 izvajamo za zagotavljanje varnega dela vse potrebne ukrepe. Pri izvajanju potrebnih nalog s področja VPD in VPP sodelujemo z Ambulanto doktor Lovše - Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Skupina d.o.o. Novo zaposleni so pred nastopom dela napoteni na preventivni zdravniški pregled ter morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

Na osnovi sprejete zdravstvene ocene Revizije EVD.ŠT.: 026/20-OT-JMSS z dne 8.11.2020 izvajamo tudi obdobje in po potrebi usmerjene zdravniške preglede.

V letu 2024 bomo, glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 2 zaposlena napotili na obdobje zdravniški pregled.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/11) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo namenili sredstva za uresničevanje le-tega. Opredeljene imamo ukrepe za izvajanje varstva in zdravja pri delu po mesecih. V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - UPB, 9/11, 83/12 in 43/22) bomo opravili v poslovnih prostorih JMSS Maribor redni letni pregled gasilnih aparatov. Zavedamo se, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, zato spodbujamo varnostno kulturo in s tem preprečujemo neželene zdravstvene posledice.

V sled navedenega spodbujamo zaposlene, da s svojimi idejami ter predlogi aktivno sodelujejo pri soustvarjanju čim boljših delovnih pogojev.

Promocija zdravja na delovnem mestu

V letu 2024 za promocijo zdravja na delovnem mestu načrtujemo sredstva v višini 7.500 €.

V sklopu predvidenih aktivnosti so zajeti sadni dnevi, nabava C-vitamina, D-vitamina, tradicionalni slovenski zajtrk, sprehodi v naravi, razgibavanje na delovnem mestu in skupna druženja usmerjena v zdravo preživljanje prostega časa.

4.1.2.4 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

V letu 2024 za stroške zunanje in notranje revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije, Slovenskem združenju korporacijske varnosti - ICS, združenju Manager in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 30.000 €.

4.1.2.4.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je v letu 2014 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), v letu 2018 pa polni certifikat DPP. JMSS Maribor je določil cilje in ukrepe, ki jih v časovnem razponu uresničuje in izvaja.

Na skladu se zavedamo pomembnosti človeškega kapitala, zato se v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

POLNI CERTIFIKAT



V letu 2024 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 76.000 €. Za plačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG načrtujemo sredstva v višini 60.000 €. Sredstva v višini 7.000 € se nanašajo na plačilo obresti za nakup zemljišča Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pri SKB d.d. banki. Pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. je JMSS Maribor najel posojilo za nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, za kar načrtujemo sredstva v višini 9.000 €.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2024 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.337.000 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.500.000 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 511.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 1.326.000 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2024 načrtujemo sredstva v višini 1.500.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.300.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 130.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 40.000 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj in stanovanjskih stavb na različnih naslovih načrtujemo v letu 2024 sredstva v višini 1.300.000 €. Načrtujemo obnovo v okvirno 60 stanovanjih. Poleg obnove najemniških stanovanj načrtujemo tudi investicijska dela na različnih objektih.

Načrtovana investicijska dela v objektih:

Makedonska ulica 31, Maribor



JMSS Maribor že več let zaznava potrebo po dostopnih stanovanjih za gibalno ovirane kakor tudi za starejše osebe. S tem namenom je predvidena investicija vgradnje zunanjega dvigala na lokaciji Makedonska ulica 31, ki je v 100 % lasti JMSS Maribor.

Glede na pridobljeno mnenje specializiranih izvajalcev za vgradnjo dvigal je možna namestitvev zunanjega dvigala ob požarnih stopnicah. Izhod iz dvigala bo možen neposredno v posamezno etažo objekta. Za vgradnjo dvigala bo potrebno pridobiti projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje. V večstanovanjskem objektu je skupno 40 najemniških stanovanj. Ocenjena vrednost celotne investicije znaša 100.000 €.



Irgoličeva ulica 12, Hoče



Predvidena je celotna rekonstrukcija in energetska sanacija večstanovanjske hiše. V objektu bo JMSS Maribor uredil tri najemniška stanovanja. Pritlično stanovanje bo namenjeno invalidom. Ocenjena vrednost investicije je 220.000 €.

Ptujska cesta 112, Miklavž na Dravskem polju

Predvidena je sanacija večstanovanjskega objekta v delni lasti JMSS Maribor.

Objekt je bil zgrajen leta 1920 in je v solastništvu z Občino Miklavž na Dravskem polju. V pritličju objekta se nahajajo poslovni prostori v lasti občine, v nadstropju 2 stanovanja v lasti JMSS Maribor.

Ocenjena vrednost sanacije vlage obodnih zidov, izvedba fasade in drugih gradbeno-obrtniških del znaša 110.000 €.



Načrtovane obnove v stanovanjih:

Panonska ulica 5b, Maribor, stanovanje št.36



V stanovanju je potrebno zamenjati stavbno pohištvo v celoti, prenoviti sanitarije in obnoviti vsa notranja vrata. Potrebna je tudi zamenjava vodovodne in odtočne instalacije ter izvedba slikopleskarskih del. Delno se bodo zamenjali parketi. Zamenjala se bodo tudi vsa grelna telesa, stikala in vtičnice ter izvedle meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja. Ocenjena vrednost obnove znaša 26.000 €.

Pregljeva ulica 10, Maribor, stanovanje št.4



Stanovanje je potrebno delne obnove. Potrebno bo zamenjati finalne tlake, elektro in strojne inštalacije ter obnoviti celotne sanitarije. Izvedla se bodo kompletna slikopleskarska dela, namestili bomo nova grelna telesa ter izvedli druga manjša obrtniška dela. Opravili bomo tudi meritve elektroinstalacij. Stanovanje se nahaja v pritličju in je primerno za gibalno ovirane osebe.

Ocenjena vrednost del znaša 20.000 €.

Stantetova ulica 4, Maribor, stanovanje št.5



Stanovanje je potrebno celovite obnove. Potrebno bo zamenjati vse finalne tlake, zamenjati dotrajano stavbno pohištvo in v celoti obnoviti sanitarije, vključno s strojnimi inštalacijami. Potrebno je izvesti slikopleskarska dela ter manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice in meritve elektroinštalacij.

Ocenjena vrednost del znaša 21.000 €.

Ruska ulica 15, Maribor, stanovanje št. 11



Stanovanje je v slabem stanju, zato je potrebno v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati finalne tlake in izvesti slikopleskarska dela. Zamenjati je potrebno vsa notranja in vhodna vrata, grelna telesa ter izvesti manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice in meritve elektroinštalacij.

Ocenjena vrednost del znaša 24.000 €.

Železnikova ulica 22a, stanovanje št.30

V stanovanju je potrebno obnoviti sanitarije, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, obnoviti in/ali delno zamenjati finalne tlake ter izvesti vsa slikopleskarska dela. Zamenjali bomo vso notranje stavbno pohištvo in nadomestili notranja senčila na oknih. Predvideva se zamenjava dveh grelnih teles ter manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice in meritve elektroinštalacij.

Ocenjena vrednost del znaša 26.000 €.

Prežihova ulica 7, Maribor, stanovanje št.5

Stanovanje je potrebno delne obnove. Zamenjali bomo vhodna vrata, obnovili obstoječe parkete, zamenjali keramiko v kuhinji in izvedli slikopleskarska dela. V sklopu obnove bomo zamenjali sanitarno opremo ter izvedli manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice in meritve elektroinštalacij. Ocenjena vrednost del znaša 9.000 €.

V načrtu za leto 2024 smo predvideli tudi manjša investicijska dela na drugih stanovanjskih objektih, ki so v 100 % ali delni lasti JMSS Maribor.

V letu 2024 načrtujemo tudi pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

4.2.1.2 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2024 sredstva v višini 130.000 €.

V letu 2024 načrtujemo nakup dokumentnega sistema z vsemi potrebnimi integracijami z zalednimi programi. Ocenjena vrednost investicije znaša 80.000 €. JMSS Maribor postopoma prehaja v brezpapirno poslovanje in v sled temu je potrebno ustrezno posodobljati IT infrastrukturo, digitalne kompetence zaposlenih in skrbeti za optimizacijo procesov v sklopu digitalizacije poslovanja.

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, predvsem na področju:

- nadaljnjega usposabljanja na novih razvojnih rešitvah v okviru novega informacijskega sistema,
- informacijske varnosti,
- optimizacije lastnih delovnih procesov.

Preostala sredstva v višini 45.000 € so namenjena za nakup računalniške, pisarniške in stanovanjske opreme.

4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.2.2« navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje.

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 30.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.2.3« navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM.

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo v višini 40.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2024 bomo za program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 511.000 €.

4.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52



Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je bila zaključena leta 2020. Za projekt so bila zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike Slovenije. V roku 5 let po zaključku

operacije mora JMSS Maribor letno pisno poročati o zahtevanih kazalnikih Ministrstvu za infrastrukturo. Poroča se o številu gospodinjstev, ki se jim je izboljšal razred energijske porabe in o dejanskem prihranku energije na stavbo, ki znaša min. 30 kWh/m². Za pridobitev podatkov s strani dobaviteljev in za izdelavo letnih poročil smo predvideli sredstva v višini 1.000 €.

4.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

Zamenjava stavbnega pohištva v najemniških stanovanjih vključuje zamenjavo oken, balkonskih vrat in/ali samo zamenjavo vhodnih vrat. V kolikor bomo za zamenjavo stavbnega pohištva za določene lokacije potrebovali predhodno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, bomo le - to tudi pridobili.

V letu 2024 načrtujemo zamenjavo starega stavbnega pohištva (okna) z novim, energetsko varčnejšim in modernejšim stavbnim pohištvom v okvirno 100 stanovanjih. Od tega je načrtovana zamenjava stavbnega pohištva na celotnem objektu na naslovu Dogoška cesta 79,

79a, 79b in 79c, kjer imamo skupaj 52 najemniških stanovanj. Hkrati načrtujemo zamenjavo dotrajanih oken na celotnem objektu Mlinska ulica 34, ki je tudi v 100 % lasti JMSS Maribor. Za vgradnjo in zamenjavo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 440.000 €.

4.2.2.3 Menjava peči za individualno ogrevanje na različnih lokacijah

Zamenjavo dotrajanih peči in naprav za individualno ogrevanje najemniških stanovanj načrtujemo v okvirno 15 stanovanjih.

Skupna predvidena ocenjena vrednost investicije s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2024 znaša 70.000 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 1.326.000 €.

4.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška - Korenčanova)



Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) možnost zgraditi stanovanjsko sosesko z okvirno 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² ter pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14). Za območje pozidave je predvidena izdelava novega OPPN. V letu 2024 smo predvideli sredstva v višini 1.000 €.

4.2.3.2 Urbanska cesta 10, Maribor



V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m². Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu

porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se na zemljišču nahaja zaklonišče.

Skladno s pridobljeno idejno zasnovo načrtujemo gradnjo okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine. Pogoj za izvedbo investicije je potrebno sprejetje občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor.

Ob predpostavki sprejetja prostorskega načrta načrtujemo v letu 2024 pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Za navedene aktivnosti so načrtovana sredstva v višini 60.000 €.

V primeru hitrejša časovnice bo JMSS pripravil Rebalans za leto 2024.

4.2.3.3 Dvořakova ulica 5 - 7, Maribor



JMSS Maribor na lokaciji Dvořakova ulica 5 - 7 načrtuje gradnjo predvidoma 60 stanovanj za mlade in mlade družine. Na javnem natečaju je ocenjevalna komisija za prvo nagrado izbrala strokovno najprimernejšo arhitekturno rešitev, katere zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti,

ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, Ulico Moša Pijade in Ljubljansko ulico. V tem smislu je predvidena novogradnja deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim prehodom v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P + 3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču.

V letu 2024 so predvidene sledeče aktivnosti:

- pridobitev projektne in investicijske dokumentacije,
- oddaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.

Za vse zgoraj navedene aktivnosti v letu 2024 načrtujemo sredstva v višini 500.000 €.

V primeru hitrejše časovnice bo JMSS Maribor pripravil Rebalans za leto 2024.

Trenutni najemnik objekta Dvořakova ulica 5, Maribor, je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor. Upoštevaje časovnico izgradnje javnih najemnih stanovanj na tej lokaciji in izgradnje Zdravstvene postaje Magdalena, načrtujemo podaljšanje najemne pogodbe z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor do dne 31.8.2024.

4.2.3.4 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)

Načrtujemo nakupe 2 stanovanj, v 2 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram. Za nakup 2 stanovanj imamo v letu 2024 predvidena sredstva v višini 270.000 €, okvirno 135.000 € za posamezno stanovanje.

Nadalje načrtujemo 2 menjavi nepremičnin z MOM, in sicer:

- Menjavo stavbe in zemljišča v lasti JMSS Maribor: zemljišče v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €.
- Menjavo stanovanja na Avtomobilski ulici 25, Maribor (azil za živali), del stavbe 1, stavba 5170, k.o. 680 Tezno, v izmeri 69,70 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 120.000 €.

Na podlagi menjav bo JMSS Maribor pridobil razpoložljive nepremičnine v lasti MOM (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

Iz naslova menjav JMSS Maribor načrtuje odhodke v okvirni višini 480.000 €. Načrtovani menjavi z MOM sta podrobneje opisani v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2024.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2024 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 765.000 €.

5 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2024 načrtujemo 200 € iz naslova neplačanih obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu (SZ) iz leta 1991.

6 RAČUN FINANCIRANJA

V računu financiranja za leto 2024 prikazujemo odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 550.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3«.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2024 ne načrtuje novega zadolževanja.

JMSS Maribor ima najeta 3 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019. Drugo posojilo je najeto pri SKB banki d. d. z namenom nakupa zemljišča na naslovu Dvořakova 5-7 v Mariboru. Tretje posojilo je najeto z namenom nakupa zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru pri Intesa Sanpaolo bank d.d.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2024 sredstva v višini 550.000 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 396.000 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri SKB Banki d.d. sredstva v višini 80.000 € ter
- za vračilo glavnice najetega posojila pri Intesa Sanpaolo banki d.d. sredstva v višini 74.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3«.

6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 1.10.2023:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 1.10.2023	Povprečna mesečna glavnica v letu 2023	Povprečne mesečne obresti v letu 2023	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.245.484	29.705	4.691	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj - Dvořakova 5-7	792.650	561.460	6.605	626	Fiksna 1,25/letno
27.10.2021 15 let INTESA SANPAOLO BANK	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000	971.667	6.111	773	Fiksna 0,92/letno
SKUPAJ		4.492.650	2.778.611	42.421	6.090	

V letu 2024 bomo potrebovali okvirno 550.000 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 76.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki »4.1.3«), kar skupaj znaša okvirno 626.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 50 % vrednosti namenskega premoženja. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2022 (bilanca stanja) je znašala 79.921.359 €. Na dan 1.10.2023 je JMSS Maribor zadolžen v višini 2.778.611 €.

7 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s tem Poslovno finančnim načrtom pooblašena, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ob morebitnem rebalansu finančnega načrta in v poročilih o realizaciji finančnega načrta.

8 KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2024 IN 2025

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 - UPB3, 65/08 in 195/20) 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.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2023	Št. zaposlenih 31.12.2022	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2023	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2024	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2025
VODSTVO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	5	6 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	6	6
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	9	9
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	7	7 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	7	7
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (1 določen čas nadomeščanja bolniške)	8	9	9
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 1 določen čas nadomeščanja bolniške)	30 (2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32	32

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2023	Št. zaposlenih 31.12.2022	Predvideno število zaposlenih 31.12.2023	Predvideno število zaposlenih 31.12.2024	Predvideno število zaposlenih 31.12.2025
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	1	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	1 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	1	1
TARIFNI RAZRED VII/1	6	5	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	26	22 (1 določen čas nadomeščanja bolniške)	23 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	25	25
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 1 določen čas nadomeščanja bolniške)	30 (2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32	32

Pregled novih zaposlitev v letu 2023:

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.1.2023	Sektor za premoženjsko pravne zadeve, Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
1.2.2023 - 31.5.2023	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II - pripravnik (VII/2)	Zaposlitev za določen čas trajanja pripravništva po PFN 2023*
24.3.2023 - 23.3.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas zaradi povečanega obsega dela po odpovedi javnega uslužbenca
20.4.2023	Sektor za investicije in vzdrževanje, Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po izteku pogodbe o zaposlitvi za določen čas drugemu javnemu uslužbencu
8.5.2023	Sektor za finance in računovodstvo, Služba za obračun in izterjavo najemnin	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po prenehanju delovnega razmerja zaradi upokojitve
1.6.2023 - 30.9.2023	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II - pripravnik (VII/2)	Prerazporeditev pripravnika iz Sektorja za splošne zadeve in informatiko za določen čas trajanja pripravništva
12.6.2023 - 31.10.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
1.10.2023 - 31.8.2024	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške

* zaposlitev 1 javnega uslužbenca od 2 načrtovanih po PFN 2023

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2024 in 31.12.2025:

V letu 2024 se predvideva nova zaposlitev 2 javnih uslužbencev, in sicer:

- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, VII. tarifni razred, pravne, upravne, ekonomske, poslovne ali socialno varstvene smeri;
- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za finance in računovodstvo, VII. tarifni razred, ekonomske ali poslovne smeri.

Ob tem se načrtuje sprememba delovnega razmerja iz določenega v nedoločen čas za 3 javne uslužbenke, in sicer:

- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VII. tarifni razred, gradbene, tehniške, poslovne, upravne ali druge družboslovne smeri;

- 2 javnih uslužbencev v Sektorju za splošne zadeve in informatiko, VI. In VII. tarifni razred, ekonomske, poslovne, pravne, upravne ali tehniške smeri.

Upokojitev v Sektorju za investicije in vzdrževanje bomo nadomestili v letu 2024 z novo zaposlitvijo že zaposlenega javnega uslužbenca za določen čas v nedoločen čas.

V Sektorju za splošne zadeve in informatiko za potrebe sprejemne pisarne in uvedbe novega dokumentarnega sistema načrtujemo zaposlitev za nedoločen čas 2 javnih uslužbencev, ki sta sedaj zaposlena za določen čas.

V letu 2023 so bile izvedene upokojitve 3 javnih uslužbencev (v Sektorju za finance in računovodstvo, Sektorju za premoženjsko pravne zadeve ter Sektorju za investicije in vzdrževanje), pri čemer je bila nadomestna zaposlitev izvedena zgolj v Sektorju za finance in računovodstvo.

Upokojitev v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve bomo nadomestili z novo zaposlitvijo le, če dela ne bo mogoče opraviti s preostalim številom zaposlenih.

V Sektorju za finance in računovodstvo iz razloga upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v 100 % lasti JMSS Maribor načrtujemo zaposlitev 1 javnega uslužbenca.

V primeru daljše odsotnosti javnega uslužbenca ali sprostitev delovnega mesta bomo izvedli nadomestno zaposlitev pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

V poletnih mesecih bo JMSS Maribor po potrebi naročil opravljanje študentskega dela.

JMSS Maribor 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).

9 RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine). Upošteva se še podatke Statističnega urada RS zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati predvsem manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Do sedaj sta bila v začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, nameščena po dva najemnika, tako da so kapacitete zadoščale potrebam. Ker pa je bila zaradi povečanega števila konfliktov zaradi sobivanja dveh najemnikov v eni začasni bivalni enoti v sprejeta odločitev, da se v posamezno začasno bivalno enoto namešča zgolj en najemnik, bi po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor bo v prihodnjih letih posebno pozornost namenil reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin.

9.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih

Potrebe po javnih najemnih stanovanjih so določene na podlagi prijav prosilcev za oddajo stanovanj v najem (predvsem prijav na neprofitni razpis, razpis za mlade in mlade družine ter prijav za oskrbovana stanovanja v najem) ter na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v posameznih občinah, upošteva se tudi odstopi od dodeljenih stanovanj v najem.

Analiza potreb po vrstah javnih najemnih stanovanj je razvidna iz točke 2 »Stanovanjski program« tega poslovnega finančnega načrta. Iz navedene analize izhaja, da potrebe bistveno presega trenutno ponudbo po javnih najemnih stanovanjih. Predvsem primanjkuje stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanj za prosilce

na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 javnih najemnih stanovanj, do leta 2026 pa še okvirno 300, skupaj tako 600 javnih najemnih stanovanj do leta 2026.

Z že izvedenim projektom SSRS pod Pekrsko gorco, vključno z oskrbovanimi stanovanji - 400 stanovanj in projektom JMSS Maribor za mlade in mlade družine - okvirno 60 stanovanj, bomo v naslednjih treh letih zagotovili rešitev najnujnejših stanovanjskih problemov.

9.2 Razvojni načrt

V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni tekoči in možni projekti za prihodnje obdobje. O izvajanju posameznih faz projektov se bo odločalo v naslednjih poslovno finančnih načrtih glede na razpoložljiva finančna sredstva sklada.

9.2.1 Dvořakova ulica 5 - 7



JMSS Maribor je v letu 2022 zaključil javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov. OPPN za območje gradnje je bil potrjen na seji MS MOM 25.5.2023. Pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije bo podpisana najkasneje v novembru 2023.

V letu 2024 je predvidena:

- pridobitev projektne in investicijske dokumentacije,
- oddaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.

V letu 2025 - 2026 je predvideno:

- izvedba javnega naročila za izbor izvajalca gradbeno obrtniških del,
- podpis gradbene pogodbe z izbranim izvajalcem gradbeno-obrtniških del,
- izvedba gradbeno-obrtniških del,
- prevzem in predaja objekta v uporabo.

9.2.2 Urbanska cesta 10



V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m². Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se nahaja zaklonišče.

JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine.

Predhodno je potrebna sprememba občinskega prostorskega načrta mestne občine Maribor, ki bo omogočala gradnjo večstanovanjskega objekta.

V letu 2024 je predvidena izdelava projektne dokumentacije, pridobitev vseh soglasij in oddaja vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. V naslednjem letu pa izvedba javnega naročila za izvedbo del, izbira izvajalca in pričetek gradnje. Po predvideni časovnici bi se naj objekt predal v uporabo leta 2025.

9.2.3 Puhova ulica

JMSS Maribor je konec leta 2021 kupil stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici. Gre za zemljišče s parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti 36.993 m². Kupnina je znašala 1.489.800 € oziroma okvirno 40 € na m². Z nakupom zemljišča je JMSS Maribor zasledoval primarni cilj - zagotovitev stavbnih zemljišč za izgradnjo stanovanj. Zemljišče je predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju.



Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno - stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišča se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije.

Na parcelah 705/11 in 705/34 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (slika). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V neposredni bližini načrtuje gradnjo SSRS, in sicer sosesko Novo Pobrežje ob Ulici Veljka Vlahovića z do 430 novimi najemnimi stanovanji. V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dnevnega centra aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica, vrtec ter manjši javni program ob Ulici Veljka Vlahovića. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem, ob Puhovi ulici bo organiziran manjši trg.

9.2.4 Studenci - Korenčanova ulica



Gre za zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 - Studenci, skupne površine 3.712 m², v 100 % lasti JMSS Maribor. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m². Za izgradnjo 3 stolpičev je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti bodo opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta. Za predvideno območje pozidave bo potrebna izdelava OPPN.

9.2.5 Tezno



Zemljišče ob Ulici heroja Nandeta - po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanjskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki).

JMSS Maribor je v letu 2021 zamenjal del zemljišča v velikosti 6.144 m² (parcelna št. 354/6, k.o. Tezno) z MOM, ki izkazuje potrebe po izgradnji doma starostnikov.

Zemljišče v velikosti 3.445 m² (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za bodoče investicije JMSS Maribor za gradnjo stanovanj, najverjetneje oskrbovanih stanovanj.

9.3 Energetske sanacije objektov

JMSS Maribor ima v 100 % lasti več objektov, ki so primerni za izvedbo energetskih sanacij. Glede sanacije teh objektov se bo JMSS Maribor v prihodnosti opredeljeval v poslovno finančnih načrtih, in sicer glede na razpoložljiva finančna sredstva, pogoje razpisov in možnosti pridobivanja nepovratnih sredstev.

Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, Maribor



Letnik gradnje 1996, skupno 94 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.300.000 €.

Skladno z načrtovanimi aktivnostmi se bo sanacija izvajala postopoma po letih. V letu 2023 bomo zamenjali vsa dotrajana okna na objektih na naslovih Dogoška cesta 73, 75 in 77, kjer se

nahaja skupaj 42 najemniških stanovanj. V letu 2024 načrtujemo izvesti zamenjavo dotrajanih oken tudi na drugem ločenem objektu na naslovih Dogoška cesta 79, 79A, 79B, 79C, kjer se nahaja skupno 52 najemniških stanovanj. V letu 2025 sledi zamenjava stavbnega pohištva vetrolovov na vseh vseh vhodih na omenjeni lokaciji.

Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27, 29, Maribor



Letnik gradnje 1999, skupno 61 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.000.000 €.

V letu 2024 načrtujemo sanacijo treh povezovalnih hodnikov (gankov) med objektoma Ulica Veljka Vlahovića 27 in 29. V nadaljevanju načrtujemo pridobitev

strokovnih mnenj in analiz, ki nam bodo služile kot podlaga za izvedbo in predviden obseg potrebnih ostalih sanacijskih del na objektu.

10 FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2024 - SPLOŠNI DEL

10.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
TABELA 1:								
Celotno premoženje								
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.559.269	5.733.000	5.758.000	6.310.000	114	110	110	100
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.769.525	3.983.000	4.010.000	4.145.000	110	104	103	101
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	3.940.000	4.090.000	110	105	104	101
7102 a. Prihodki od obresti	15.440	13.000	40.000	40.000	259	308	100	308
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	3.900.000	4.050.000	109	104	104	100
714 2. Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	70.000	55.000	163	79	79	100
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	741.572	500.000	548.000	895.000	121	179	163	110
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	741.572	500.000	548.000	895.000	121	179	163	110
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	500.000	500.000	635.000	92	127	127	100
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	500.000	500.000	635.000	92	127	127	100
7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme (a)	0	0	48.000	0	0	0	0	0
a. Prihodki od prodaje druge opreme	0	0	48.000	0	0	0	0	0
7221 1/c. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	0	0	260.000	490	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.048.172	1.250.000	1.200.000	1.270.000	121	102	106	96
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a)	1.048.172	1.250.000	1.200.000	1.270.000	121	102	106	96
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.048.172	1.250.000	1.200.000	1.270.000	121	102	106	96
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.100.000	1.150.000	116	105	105	100
b. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	150.000	100.000	120.000	210	80	120	67
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.955.664	5.643.000	5.401.000	6.483.000	131	115	120	96
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.686.935	3.181.000	3.006.000	3.146.000	117	99	105	94
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	905.000	990.000	123	100	109	91
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	150.000	180.000	138	100	120	83

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.710.062	1.932.000	1.872.000	1.900.000	111	98	101	97
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.389.839	1.579.000	1.544.000	1.560.000	112	99	101	98
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	208.252	210.000	210.000	220.000	106	105	105	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	664.089	694.000	694.000	700.000	105	101	101	100
c. Zavarovanje stanovanj	74.374	90.000	90.000	90.000	121	100	100	100
d. Ostali stroški stanovanj	397.262	515.000	500.000	500.000	126	97	100	97
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.838	25.000	25.000	25.000	105	100	100	100
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.024	45.000	25.000	25.000	114	56	100	56
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	291.513	323.000	308.000	310.000	106	96	101	95
a. Stroški poslovanja sklada	286.381	315.000	300.000	300.000	105	95	100	95
b. Varnost in zdravje pri delu	5.132	8.000	8.000	10.000	195	125	125	100
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	28.710	30.000	20.000	30.000	104	100	150	67
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	42.036	79.000	79.000	76.000	181	96	96	100
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	42.036	79.000	79.000	76.000	181	96	96	100
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	23.789	60.000	60.000	60.000	252	100	100	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	8.388	8.000	8.000	7.000	83	88	88	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.859	11.000	11.000	9.000	91	82	82	100
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.268.729	2.462.000	2.395.000	3.337.000	147	136	139	97
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.268.729	2.462.000	2.395.000	3.337.000	147	136	139	97
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	968.909	1.171.000	1.151.000	1.500.000	156	128	130	98
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	885.325	1.000.000	1.000.000	1.300.000	147	130	130	100
b. Investicijska oprema in informatika	62.292	101.000	101.000	130.000	209	129	129	100
c. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	5.231	25.000	25.000	30.000	574	120	120	100
d. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	6.061	45.000	25.000	40.000	660	89	160	56
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	250.217	451.000	450.000	511.000	204	113	114	100
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	250.217	451.000	450.000	511.000	204	113	114	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	0	1.000	0	100	0	0
b. Menjava stavbnega pohištva	150.843	365.000	365.000	440.000	292	121	121	100
c. Menjava plinskih peč	99.374	85.000	85.000	70.000	70	82	82	100
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.059.603	840.000	794.000	1.326.000	125	158	167	95
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d)	1.059.603	840.000	794.000	1.326.000	125	158	167	95
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	0	1.000	0	100	0	0
b. Vrbanška cesta 10	17.644	14.000	14.000	60.000	340	429	429	100
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	60.000	15.000	500.000	727	833	3.333	25
d. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	765.000	765.000	765.000	79	100	100	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	603.605	90.000	357.000	-173.000	-29	-192	-48	397
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200	0	100	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200	0	100	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	200	0	100	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	0	0	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	1.500.000	0	0	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	515.000	550.000	106	27	107	25
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	517.895	2.050.000	515.000	550.000	106	27	107	25
Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	515.000	550.000	106	27	107	25
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-515.000	-550.000	106	100	107	94
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.710	-459.800	-158.000	-722.800	-843	157	457	34
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	1.398.937	1.486.203	1.486.203	1.328.203	95	89	89	100
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	1.486.203	1.026.403	1.328.203	605.403	41	59	46	129

10.2 Namensko premoženje

TABELA 2: Namensko premoženje		1	2	3	4	5	6	7	8
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
71	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.502.210	5.593.000	5.658.000	6.190.000	113	111	109	101
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.769.525	3.983.000	4.010.000	4.145.000	110	104	103	101
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	3.940.000	4.090.000	110	105	104	101
7102 a.	Prihodki od obresti	15.440	13.000	40.000	40.000	259	308	100	308
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	3.900.000	4.050.000	109	104	104	100
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	70.000	55.000	153	79	79	100
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	741.572	500.000	548.000	895.000	121	179	163	110
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	741.572	500.000	548.000	895.000	121	179	163	110
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	500.000	500.000	635.000	92	127	127	100
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	500.000	500.000	635.000	92	127	127	100
7202 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (a)	0	0	48.000	0	0	0	0	0
a.	Prihodki od prodaje druge opreme	0	0	48.000	0	0	0	0	0
7221 1/c.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	0	0	260.000	490	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	991.113	1.110.000	1.100.000	1.150.000	116	104	105	99
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	991.113	1.110.000	1.100.000	1.150.000	116	104	105	99
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	991.113	1.110.000	1.100.000	1.150.000	116	104	105	99
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.100.000	1.150.000	116	105	105	100
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0	10.000	0	0	0	0	0	0
4 II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.898.510	5.503.000	5.301.000	6.363.000	130	116	120	96
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.641.073	3.111.000	2.956.000	3.096.000	117	100	105	95
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	905.000	990.000	123	100	109	91
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	150.000	180.000	138	100	120	83

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.664.200	1.862.000	1.822.000	1.850.000	111	99	102	98
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.343.977	1.509.000	1.494.000	1.510.000	112	100	101	99
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	208.252	210.000	210.000	220.000	106	105	105	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	664.089	694.000	694.000	700.000	105	101	101	100
c. Zavarovanje stanovanj	74.374	90.000	90.000	90.000	121	100	100	100
d. Ostali stroški stanovanj	397.262	515.000	500.000	500.000	126	97	100	97
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	291.513	323.000	308.000	310.000	106	96	101	95
a. Stroški poslovanja sklada	286.381	315.000	300.000	300.000	105	95	100	95
b. Varnost in zdravje pri delu	5.132	8.000	8.000	10.000	195	125	125	100
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	28.710	30.000	20.000	30.000	104	100	150	67
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	42.036	79.000	79.000	76.000	181	96	96	100
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	23.789	79.000	60.000	76.000	252	100	100	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	8.388	8.000	8.000	7.000	83	88	88	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhovala ulica"	9.859	11.000	11.000	9.000	91	82	82	100
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.257.437	2.392.000	2.345.000	3.267.000	145	137	139	98
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.257.437	2.392.000	2.345.000	3.267.000	145	137	139	98
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)	947.617	1.101.000	1.101.000	1.430.000	151	130	130	100
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	885.325	1.000.000	1.000.000	1.300.000	147	130	130	100
b. Investicijska oprema in informatika	62.292	101.000	101.000	130.000	209	129	129	100
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	250.217	451.000	450.000	511.000	204	113	114	100
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	250.217	451.000	450.000	511.000	204	113	114	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	0	1.000	0	100	0	0
b. Menjava stavbnega pohištva	150.843	365.000	365.000	440.000	292	121	121	100
c. Menjava plinskih peči	99.374	85.000	85.000	70.000	70	82	82	100
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.059.603	840.000	794.000	1.326.000	125	158	167	95
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d)	1.059.603	840.000	794.000	1.326.000	125	158	167	95
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	0	1.000	0	100	0	0
b. Urbanska cesta 10	17.644	14.000	14.000	60.000	340	429	429	100
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	60.000	15.000	500.000	727	833	3.333	25
d. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	765.000	765.000	765.000	79	100	100	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	603.700	90.000	357.000	-173.000	-29	-192	-48	397
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200	0	100	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200	0	100	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	200	0	100	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	0	0	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	1.500.000	0	0	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	515.000	550.000	106	27	107	25
550 Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	515.000	550.000	106	27	107	25
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-515.000	-550.000	106	100	107	94
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.805	-459.800	-158.000	-722.800	-842	157	457	34
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	1.398.937	1.486.203	1.486.203	1.328.203	95	89	89	100
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	1.486.298	1.026.403	1.328.203	605.403	41	59	46	129

10.3 Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor

	1	2	3	4	5	6	7	8
TABELA 3: Premoženje v upravljanju	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	REBALANS PFN 2023	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	57.059	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	57.059	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	57.059	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	57.059	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
a. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	57.154	140.000	100.000	120.000	210	86	120	71
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	45.862	70.000	50.000	50.000	109	71	100	71
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.838	25.000	25.000	25.000	105	100	100	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.024	45.000	25.000	25.000	114	56	100	56
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	11.292	70.000	50.000	70.000	620	100	140	71
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	5.231	25.000	25.000	30.000	574	120	120	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	6.061	45.000	25.000	40.000	660	89	160	56
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-95	0	0	0	0	0	0	0
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	0	0	0	0	0	0	0	0
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	-95	0	0	0	0	0	0	0



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2024

KAZALO

1	UVOD	3
2	NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM	3
2.1	Načrt pridobivanja premičnega premoženja	3
3	NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	5
3.2.1	Posamezni deli stavb	7
3.2.2	Stavbe z zemljišči	8
3.2.3	Zemljišča	9

1 UVOD

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredbo je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

2 NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM

V skladu z zakonom in uredbo je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €. V letu 2024 JMSS Maribor načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000 €, medtem ko prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000 €, ne načrtuje.

2.1 Načrt pridobivanja premičnega premoženja

Predvideni nakupi premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €:

- nakup dokumentnega sistema v okvirni višini 80.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup premičnega premoženja načrtujejo sredstva v višini 80.000 €.

3 NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor 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 JMSS Maribor.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2024 znaša 1.660.000 €, od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: 765.000 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 895.000 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 635.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, 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. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 332.000 €, od tega 153.000 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 179.000 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Kot določa zakon, je orientacijska vrednost, vrednost določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2024 načrtujemo nakup 2 stanovanj v 2 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače – Fram. Za nakup 2 stanovanj imamo v letu 2024 predvidena sredstva v višini 270.000 €, okvirno 135.000 € za posamezno stanovanje.

Načrtujemo 2 menjavi nepremičnin z MOM, in sicer:

1. Menjavo stavbe in zemljišča v lasti JMSS Maribor: zemljišče v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €.
2. Menjavo stanovanja na Avtomobilski ulici 25, Maribor (azil za živali), del stavbe 1, stavba 5170, k.o. 680 Tezno, v izmeri 69,70 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 120.000 €.

Na podlagi menjav bo JMSS Maribor pridobil razpoložljive nepremičnine v lasti MOM. (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

Iz naslova menjav JMSS Maribor v letu 2024 načrtuje odhodke v okvirni višini 480.000 €.

Nadalje načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 765.000 €.

3.2 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 JMSS Maribor. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

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 JMSS Maribor in na krajevno običajen način (v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu, na spletnih oglasnikih) 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.

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 JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. 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.

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 vednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

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

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2024, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 895.000 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 635.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2024, se nahajajo na območju MOM.

3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	AVTOMOBILSKA ULICA 25*	1	69,70	2009	680-5170-1	do celote (1/1)	72.454	1.040
2.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	61.097	867
3.	KOROŠKA CESTA 11	1/4	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	46.040	790
4.	KOROŠKA CESTA 31	17/1	41,60	1899	658-157-17	do celote (1/1)	30.895	743
5.	PREDILNIŠKA ULICA 3	5	77,10	1980	655-501-5	do celote (1/1)	57.942	752
6.	PREGLJEVA ULICA 12**	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	19.662	488
7.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2	78,50	1907	638-316-2	do celote (1/1)	36.231	462
8.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	70,70	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
9.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34**	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	53.133	644
10.	VOLODJEVA ULICA 19	4	39,20	1936	680-1564-4	do celote (1/1)	29.658	757
SKUPAJ							469.002	

* Stanovanje je predvideno za menjavo. Menjava je podrobneje opisana v točki »3.1« tega letnega načrta.

** Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2024:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	GREGORČIČEVA ULICA 8	8	62,50	1896	657-1246-17	do celote (1/1)	67.321	1.077
2.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
3.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	132.514	648
4.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	68.884	875
5.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	43.633	826
6.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	72.452	840
7.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	70.344	832
8.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
SKUPAJ							559.409	

3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	NASIPNA ULICA 43	1518	681 1518	2244 2267	496	1900	do celote (1/1)	54.306	109
2.	OB DRAVI 1	165/1	681 165/1	4	120	1922	do celote (1/1)	8.599	72
3.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	do celote (1/1)	815.041 2.300	1.430 11
4.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1539	678 1539	2108	168	1915	do 10/16 od celote	99.116	590
5.	VRBANSKA CESTA 101*	16/3	636 16/3	102	123	1970	do celote (1/1)	182.920	1.487
SKUPAJ								1.162.282	

* Stavba Vrbanska cesta 101, na parc. št. 16/3, je skupaj z zemljišči s parc. št.: 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €.

3.2.3 Zemljišča

V spodnjem seznamu je nabor zemljišč, predvidenih za menjavo in prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m ²)	Orientacijska vrednosti (€)	Lastniški delež	Vrednost na m ² (€)	Vrsta zemljišča
1.*	16/2 16/16 886/4	636 – Kamnica	636 16/2 636 16/16 636 886/4	2.827 8 269	260.000	do celote (1/1)	84	stavbno zemljišče
2.**	1211	659 – Tabor	659 1211	963	7.078 (vednost GURS)	do 1/3 od celote	7	stavbno zemljišče
SKUPAJ				267.078				

* Zemljišča s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, so skupaj z zemljiščem, na katerem je stavba Urbanska cesta 101, Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €. Menjava zemljišč je podrobneje opisana v točki »3.1« tega letnega načrta.

** Zemljišče je v solastnini z MOM (solastnica do 2/3 od celote), ki namera hkrati prodati svoj solastniški delež.