



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO REVIZORJA

**O VREDNOSTI STVARNEGA VLOŽKA ZA POTREBE
DOKAPITALIZACIJE SKLADA**

**JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR,
Grajski trg 1
2000 MARIBOR**

V Mariboru, dne 10. 11. 2021

1.0. UVOD

Na podlagi naročila JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR, Grajski trg 1, Maribor je bila opravljena preveritev postopkov pri povečanju namenskega premoženja sklada s stvarnimi vložki.

Revizija je opravljena v skladu z določbami Slovenskih računovodskih standardov, Zakona o računovodstvu, Mednarodnimi revizijskimi standardi in splošnimi pogoji revidiranja, ki jih je sprejel Slovenski inštitut za revizijo.

Poročilo o stvarnem vložku je sestavljeno v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil.

2.0 PREDMET CENITVE STVARNEGA VLOŽKA

Predmet revizorjevega poročila o stvarnem vložku je poštena vrednost:

- prenos sredstev v upravljanju Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Starše;
- povečanje vrednosti namenskega premoženja (Kolodvorska 10) s strani Občine Rače-Fram.

Za izdelavo poročila je bila pregledana naslednja dokumentacija:

- Predlog odlok o razveljavitvi odloka o spremembah odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (MUV, št. 19/2014) in Predlog odlok o spremembah odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor- obrazložitev za Nadzorni svet JMSS Maribor);
- Vpogled v računovodske izkaze in knjigovodske kartice Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada zaradi ugotovitev o dejanskem znesku sredstev v upravljanju po posameznih občinah- ustanoviteljih, ki so predmet stvarnega vložka,
- izpis iz sodnega registra.

3.0. ODGOVORNOST POSLOVODSTVA IN ORGANOV PRISTOJNIH ZA UPRAVLJANJE

Poslovodstvo in ostali organi pristojni za upravljanje so odgovorni za vodenje postopkov in priprave dokumentacije potrebne za izvedbo povečanja namenskega premoženja s stvarnimi vložki. Naš cilj je na osnovi revizijskih preveritev izraziti sklep o obravnavani zadevi.

4.0. REVIZORJEVA ODGOVONOST

Naša odgovornost je, da izrazimo sklep o sprejemljivem zagotovitilu glede povečanja namenskega premoženja s stvarnimi vložki na podlagi postopkov, ki smo jih opravili, in dokazov, ki smo jih pridobili. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil.

Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo o tem, da je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, Maribor upošteval ustrezne določbe zakonodaje glede povečanja namenskega premoženja s stvarnimi vložki.

5.0. IZPOLNJEVANJE ZAHTEV ZA NEODVSNOST, DRUGIH ETIČNIH ZAHTEV IN OBVLADOVANJE KAKOVOSTI

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Kodeksa etike za računovodske strokovnjake (Code of Ethics for Professional Accountants), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (International Ethics Standards Board for Accountants). Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja.

Naše podjetje deluje v skladu z Mednarodnimi standardi obvladovanja kakovosti (MSOK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi in veljavnimi pravnimi ter regulativnimi zahtevami.

6.0 POJASNILO K OCENITVI STVARNEGA VLOŽKA

Ustanovitelji Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor:

Ustanovitelji	
Mestna občina Maribor	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Občina Hoče- Slivnica	Pohorska cesta 15, 2311 Hoče
Občina Miklavž na Dravskem polju	Nad izviri 6, 2204 Miklavž na Dravskem polju
Občina Duplek	Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek
Občina Rače- Fram	Grajski trg 14, 2327 Rače
Občina Starše	Starše 93, 2205 Starše

Ustanovitelji bodo sprejeli Odlok o razveljavitvi Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, kjer opredeljujejo povečanje namenskega premoženja in sicer se namensko premoženje Javnega medobčinskega

stanovanjskega sklada, Grajski trg 1, Maribor, ki znaša 139.265.060 EUR poveča za 547.263 EUR in po povečanju znaša 139.812.323 EUR.

Povečanje namenskega premoženja predstavljajo vrednosti:

Povečanje namenskega premoženja	Znesek
Prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje- Ribiška ulica v Mariboru	498.320
Povečanje vrednosti namenskega premoženja- Kolodvorska 10, Rače-Fram	48.943
Skupaj:	547.263

Prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje- Ribiška ulica v Mariboru

Občine ustanoviteljice in sicer Mestna občina Maribor, Občina Hoče-Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju in Občina Starše imajo z Javnim medobčinskim stanovanjskim skladom Maribor sklenjene pogodbe o zagotovitvi dodatnih sredstev za financiranje izgradnje neprofitnih stanovanj ob Pristanu v Ribiški ulici v Mariboru, pri čemer so vse navedene občine sredstva zagotovile iz svojih proračunov. Za potrebe sofinanciranja so bile s strani sklada pozvane vse občine ustanoviteljice. Občina Rače-Fram je predlagala za delež sovlaganja zmanjšanje namenskega premoženja v skladu, občina Duplek pa je zahtevek v celoti zavrnila. Upoštevajoč navedeno je sklad predlagal prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje sredstva in sicer:

Občina-ustanoviteljica	Znesek
Mestna občina Maribor	435.628
Občina Hoče-Slivnica	33.398
Občina Miklavž na Dravskem polju	19.877
Občina Starše	9.417
Skupaj:	498.320

Povečanje vrednosti namenskega premoženja- Kolodvorska 10, Rače-Fram

Sklad predlaga povečanje vložka Občine Rače-Fram v namenskem premoženju sklada in sicer za vrednost vložka za obnovo ostrešja stavbe na Kolodvorski ulici 10 v Račah. Občina Rače-Fram je v letu 2009 pristopila k obnovi ostrešja omenjene stavbe za kar je namenila znesek 48.943 EUR. V skladu z dogovorom med Občino Rače-Fram in Skladom se naveden delež v celoti upošteva kot povečanje vrednosti vložka le-te občine v Sklad.

Tako bo po izvršenih povečanjih namenskega premoženja sklad izkazoval deleže občin ustanoviteljic v naslednjih zneskih:

	Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)	Novi deleži ustanoviteljic za vpis 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

Po pregledu celotne dokumentacije ugotavljam, da je poštna vrednost stvarnih vložkov na dan 12. 10. 2021 v znesku 547.263 EUR gospodarsko ugotovljiva, saj predstavlja obveznosti (sredstva v upravljanju) neposredno povezana s poslovanjem sklada. S konverzijo sredstev v upravljanju se bodo zmanjšale obveznosti iz naslova sredstev v upravljanju Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor.

7.0. MNENJE POOBLAŠČENEGA REVIZORJA

Pri Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu Maribor, Grajski trg 1, Maribor smo revidirali njegovo upoštevanje zakonskih določb pri povečanju namenskega premoženja s stvarnimi vložki.

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev primernega zagotovila, da je Javni Medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, Maribor, upošteval ustrezne določbe zakonodaje.

Revizija vključuje preizkuševalno preverjanje dokazov o tem, ali

- stvarni vložki ustrezajo sodilom,
- je vrednost stvarnih vložkov ugotovljena z ustreznimi metodami vrednotenja,
- vrednost stvarnih vložkov dosega najmanj emisijsko vrednost deleža, ki ga je treba zanj zagotoviti.

Prepričani smo, da je naša revizija primerna podlaga za naše mnenje.

Občine ustanoviteljice bodo sprejele sklep, da se namensko premoženje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor, ki znaša 139.265.060 EUR poveča za 547.263 EUR in po povečanju znaša 139.812.323 EUR.

Povečanje namenskega premoženja se izvede s stvarnimi vložki (zemljišče, sredstva v upravljanju) in denarnim vložkom, ki jih vložijo občine ustanoviteljice in sicer:

Ustanovitelji	
Mestna občina Maribor	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Občina Hoče- Slivnica	Pohorska cesta 15, 2311 Hoče
Občina Miklavž na Dravskem polju	Nad izviri 6, 2204 Miklavž na Dravskem polju
Občina Duplek	Trg slovenske osamosvojitve 1, 2241 Spodnji Duplek
Občina Rače- Fram	Grajski trg 14, 2327 Rače
Občina Starše	Starše 93, 2205 Starše

Vrednost stvarnega vložka po našem mnenju znaša skupaj 547.263 EUR.

Na podlagi navedenega ugotavljamo, da vrednost stvarnega vložka v znesku 547.263 EUR ustreza določenemu nominalnemu znesku poslovnih deležev ustanoviteljev, ki jih je treba zanj zagotoviti.

Sklep občin ustanoviteljic bo skladen s pridobljenimi revizijskimi dokazi.

Vrednost stvarnega vložka v vrednosti 547.263 EUR je bila določena na podlagi poštene vrednosti.

Darكو Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



VAVUTA d.o.o.
2000 MARIBOR

Maribor, 10. 11. 2021