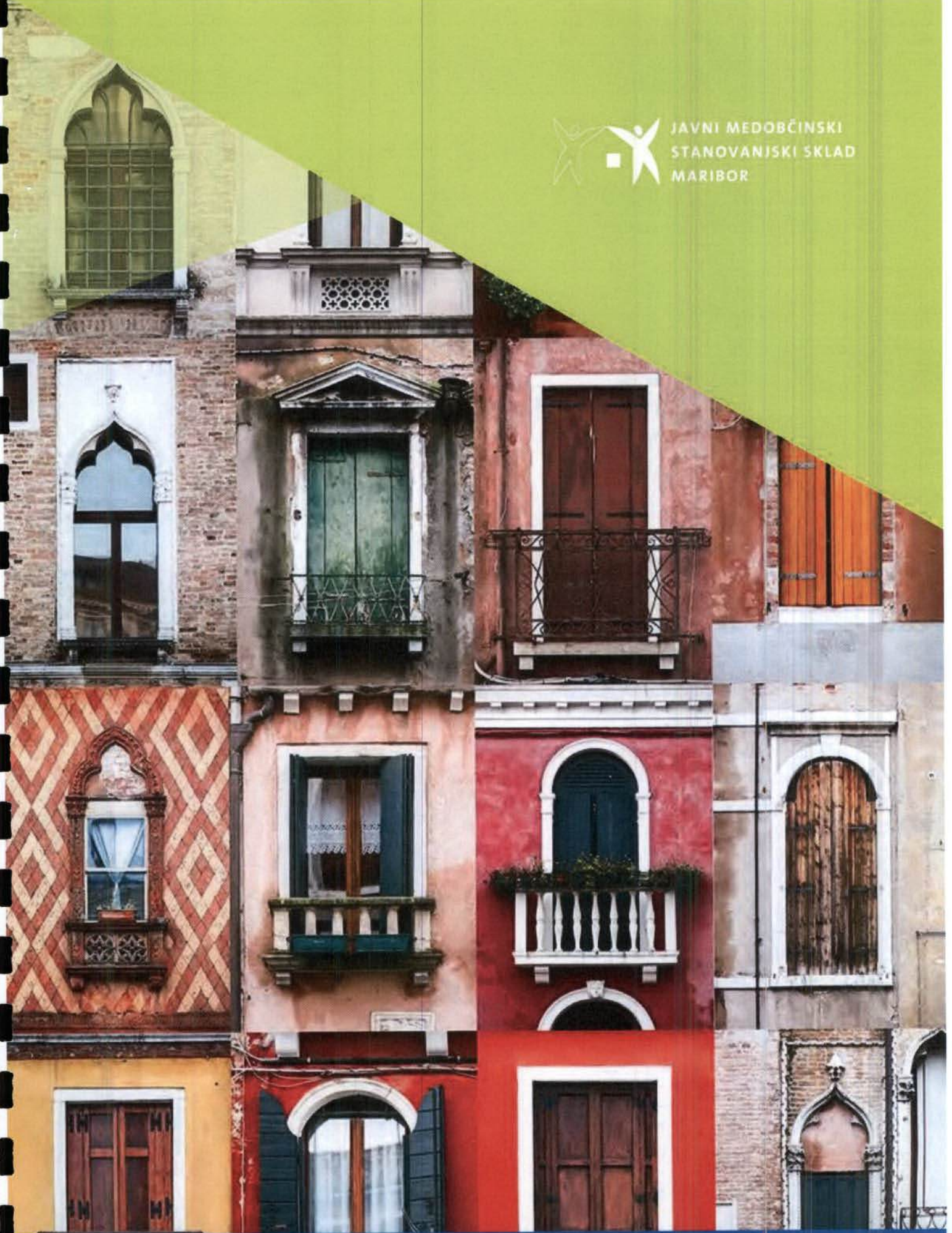
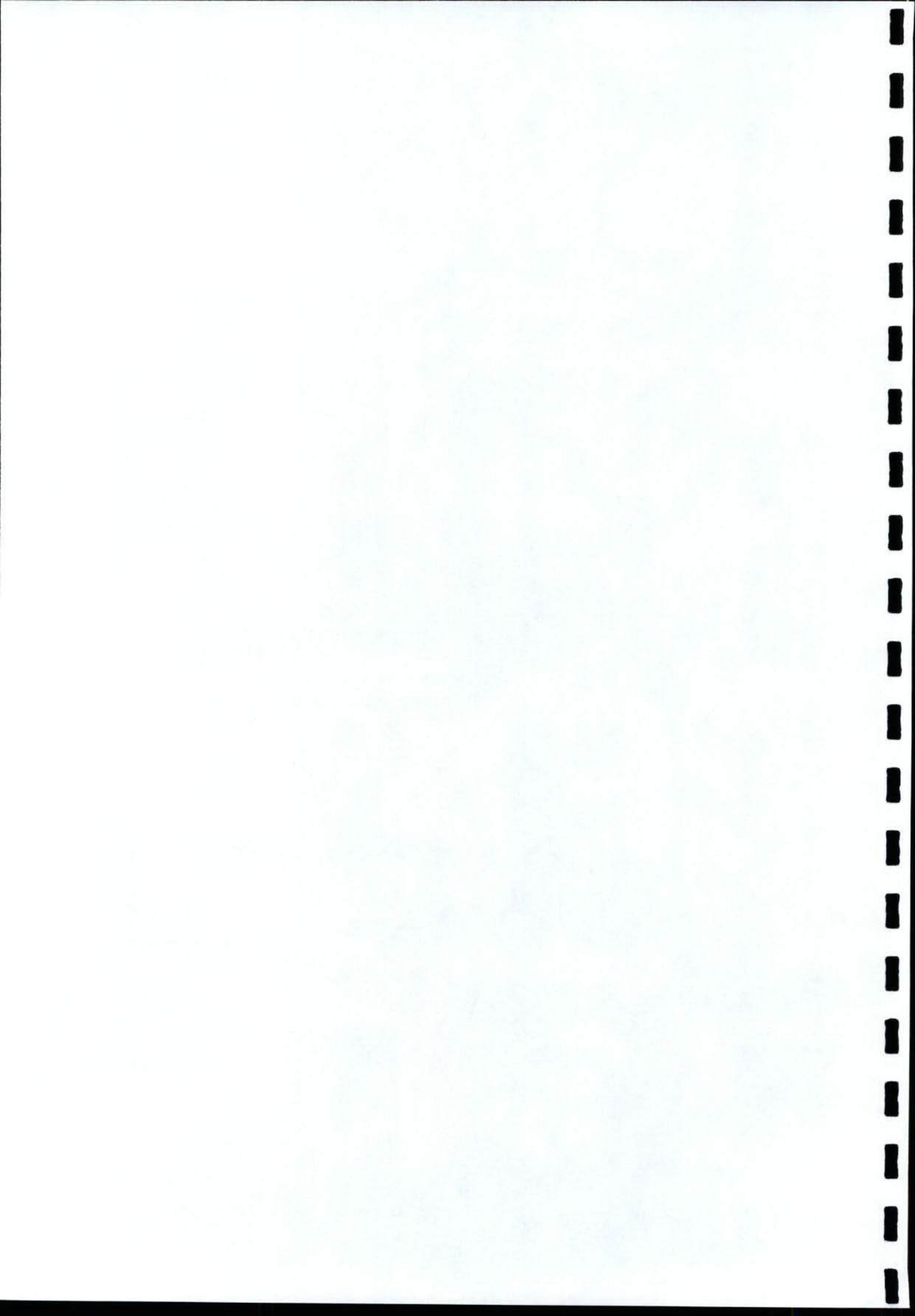




JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU ZA LETO 2018





## KAZALO

1	Uvod	3
2	Prihodki	8
2.1	Nedavčni prihodki	8
2.1.1	Prihodki od obresti	9
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	9
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	33
2.2	Kapitalski prihodki	33
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	33
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	40
2.2.3	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi	41
2.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	42
2.3	Transforni prihodki	43
2.3.1	Subvencije najemnin	43
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	43
3	Odhodki	43
3.1	Tekoči odhodki	43
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	44
3.1.2	Plačila domačih obresti	53
3.2	Investicijski odhodki	54
3.2.1	Investicijsko vzdrževanje	54
3.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	66

3.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	69
4	Račun finančnih terjatev in naložb	73
5	Račun financiranja	73
5.1	Zadolževanje	73
5.2	Odplačilo dolga	73
5.2.1	Odplačilo posojil	73
6	Javna naročila	74
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	75
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	76
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	78
10	Seje nadzornega sveta	82
11	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	86



## 1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2018 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2018. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2018:

- Na novo smo oddali 91 neprofitnih stanovanj v najem, od tega 32 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016 in 59 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017, 65 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja (40 po razpisu iz leta 2016 in 25 po razpisu iz leta 2017). Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017 tudi po 31.12.2018, kar bo predmet poročila o delu za leto 2019.
- V mesecu oktobru 2018 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je okvirno 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah sklada.
- V mesecih septembru in oktobru leta 2018 smo objavili 2 razpisa za oddajo skupaj 5 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki so bila vsa oddana.
- V najem smo oddali 4 oskrbovana stanovanja, od tega 2 v lasti JMSS Maribor in 2 v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NS PIZ) ter 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017), po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem, smo na novo oddali 14 začasnih bivalnih enot.

- Nadalje smo po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov zgoraj navedene komisije obstoječim 19 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 2 najemnika.
- Izvedli smo 11 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 155 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Pregledali smo stanje in uporabo 215 zasedenih stanovanj.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 486.432 €, s čimer smo obnovili 106 stanovanj (15 celovitih obnov in 91 delnih obnov stanovanj) in izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb.
- Izvedli smo zamenjavo stavbnega pohištva v 32 stanovanjih na različnih lokacijah na območju občin ustanoviteljic v vrednosti 59.661 €.
- Izvedli smo zamenjavo plinskih peči v 28 stanovanjih na različnih lokacijah v vrednosti 74.031 €.
- V postopku pridobivanja evropskih sredstev za sofinanciranje energetske sanacije večstanovanjskih objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), smo v drugi fazi na Ministrstvo za infrastrukturo (MZI) posredovali potrebno dokumentacijo po razpisu. Po pregledu s strani MZI, smo razširili investicijsko dokumentacijo tj. Investicijski projekt (IP) s Študijo izvedljivosti (ŠI) in tako združeni dokument Investicijski program s študijo izvedljivosti (IP s ŠI) posredovali na Nadzorni svet JMSS Maribor in na Mestni svet MOM v potrditev. Potrjen dokument IP s ŠI in zagotovitev lastnih finančnih sredstev s strani MOM za dokapitalizacijo JMSS Maribor bosta osnova za nadaljevanje postopka na MZI.
- Za večstanovanjski objekt Panonska ulica 5b v Mariboru smo naročili investicijsko dokumentacijo Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program s študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Oba dokumenta sta v potrjevanju na Mestni svet MOM. Potrjena investicijska dokumentacija in zagotovljena lastna finančna



sredstva bodo osnova za prijavo na razpis za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa.

- Za rekonstrukcijo večstanovanjskega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru, kjer bo po sanaciji na voljo eno enosobno, tri dvosobna, dve trisobni in eno štirisobno stanovanje, smo pridobil projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje, Razširjen energetski pregled (REP) in potrebno investicijsko dokumentacijo (Dokument investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP)).
- Za območje »Soseska Studenci«, katerega del so tudi 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 m<sup>2</sup> v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN, ki je še vedno v teku. Po izdelanem Idejnem projektu (IDP) ima JMSS Maribor v prihodnosti namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup>, od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj, ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži.
- Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na območju, kjer je na naslovu Starše 12a JMSS Maribor lastnik polovice stanovanjske hiše dvojček, dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. Za potrebe spremembe prostorskega načrta, za možnost umestitve štirih stanovanj v polovici dvojčka, smo naročili Lokacijsko preveritev, ki je še vedno v teku.
- Za preučitev možnosti ureditve lastnih poslovnih prostorov na lokaciji Orožnova ulica 7 smo naročili izdelavo idejne zasnove spremembe obstoječe stavbe v poslovne prostore. Po revitalizaciji objekta bi bili stroški uporabe poslovnih prostorov za JMSS Maribor nižji za znesek mesečne najemnine, ki ga plačujemo sedaj tj. 20.916 € letno. Ocenjena vrednost investicije znaša 895.473 €. Za primerjavo smo naročili tudi idejno zasnovo spremembe objekta v poslovno stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma, sedmimi stanovanji in sedmimi garažami, katerega investicijska vrednost pa bi znašala 1.179.067 €, kar pomeni, da je sprememba objekta v poslovnega smotrnejša.
- S SSRS smo z namenom izvedbe projekta izgradnje javnih najemnih stanovanj sklenili prodajno pogodbo, na podlagi katere smo prodali zemljišče s parcelno št. 2049/7, k.o.



Studenci, v izmeri 9.097 m<sup>2</sup>, za kupnino v višini 691.000 €. Kupnina je deponirana na fiduciarnem računu notarja za namen pridobitve novih najemnih stanovanj.

- Izvedli smo 2 javni dražbi za prodajo nezasedenih nepremičnin, katerih obnova ni bila racionalna. Skupno smo prodali 16 nepremičnin (15 stanovanj in 1 večstanovanjsko stavbo) ter tako po končanih postopkih prodaje skupaj iztržili 514.400 €.
- Po metodi javnega zbiranja ponudb smo prodali 3 stanovanja in prejeli varščino za drvarnico (plačilo preostanka kupnine zapade v leto 2019) v skupni vrednosti 169.980 €.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali kletno shrambo in solastniške deleže na 2 podstrešjih, vse na različnih naslovih v Mariboru, v skupni vrednosti 3.691 €.
- Po metodi javno zasebnega partnerstva smo s predčasnim odplačilom obrokov prodali solastniški delež na stanovanju na naslovu Maistrova ulica 8 v Mariboru in prejeli preostanek kupnine v višini 13.500 €.
- Poslali smo 89 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin, ki so zapadle od julija 2017 do vključno decembra 2017 in 198 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje, ter 44 pozivov za plačilo obveznosti najemnikom z dolgom manjšim kot 50 €, ki izvira bodisi iz naslova najemnine bodisi subsidiarne odgovornosti.
- Vložili smo 70 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2017 do vključno decembra 2017, v vrednosti 14.786 € (za primerjavo: v letu 2017 so bile vložene 103 izvršbe v vrednosti 33.383 €), ter hkrati 13 izvršilnih predlogov za izterjavo najemnine zoper poroke, vpisane v najemno pogodbo (v vrednosti 3.244 €). Skupaj je bilo vloženih 83 izvršb zoper najemnike in poroke iz naslova neplačane najemnine.
- Vložili smo 135 izvršb v vrednosti 44.114 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za vse terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca leta 2017. Prav tako je JMSS Maribor vložil predmetne izvršbe po plačani subsidiarni odgovornosti lastnika zoper 10 porokov (v vrednosti 2.019 €). Skupaj je bilo vloženih 145 izvršb zoper najemnike in poroke po plačani subsidiarni odgovornosti lastnika.

- Poslanih in vročenih je bilo 116 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 5 opominov pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika v skladu z zakonom, 15 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 3 pozivi na izpraznitev stanovanja oziroma drugih prostorov, ki jih zasedajo uporabniki brez veljavnih najemnih pogodb, skupaj tako 139 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.
- Vloženih je bilo 31 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 1 tožba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (nedovoljeni posegi v stanovanju brez soglasja lastnika), 1 tožba na izpraznitev stanovanja zoper uporabnika, ki nima sklenjene najemne pogodbe in kljub pozivom stanovanja ni predal sklada, ter 1 tožba na izpraznitev in vrnitev nepremičnine zoper uporabnika, ki brez pravne podlage uporablja nepremičnino (klet) v lasti sklada, skupaj tako 34 vloženih tožb na pristojno sodišče.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 27 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 7 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), od tega je en dolžnik nepremičnino predal v posest upniku dan pred prisilno izpraznitvijo, od skupaj razpisanih 65 deložacij (za 45 različnih uporabnikov), odloženih pa jih je bilo 58 (za 38 različnih uporabnikov), bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga.
- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2018 je bilo ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.
- V mesecu juniju 2018 je JMSS Maribor končal preveritev 329 najemnikov in njihovo izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 17.10.2003 do 18.10.2012), ki jih je začel preverjati oktobra 2017. Izdanih je bilo 283 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, 31 sklepov o ustavitvi postopka zaradi izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedane najemne pogodbe ali smrti najemnika



in 15 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine.

- V mesecu oktobru 2018 je JMSS Maribor skladno z 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona 8SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) začel s preveritvijo za 166 najemnikov, če izpolnjujejo pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 19.10.2012 do 31.10.2014), torej tistih, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev in do sedaj še niso bili v postopku preveritve.
- V letu 2018 smo nadaljevali s sodelovanjem z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev, namenjen najemnikom stanovanj in začasnih bivalnih enot.
- Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje smo v letu 2018 pridobili polni certifikat družini prijazno podjetje.
- V okviru projekta »Otrokom prijazno Unicef-ovo mesto Maribor« je JMSS Maribor nadaljeval z delom v mreži VARNIH TOČK.

## 2 Prihodki

V letu 2018 smo ustvarili 4.542.511 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 2.990.699 €, kapitalski prihodki 701.571 € in transferni prihodki 850.241 €.

### 2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 2.990.699 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, vračilo sredstev s strani Eko sklada).



### 2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 15.017 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

### 2.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)

V letu 2018 smo prejeli 2.931.123 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

#### 2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2018 smo na novo oddali 91 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2016 smo oddali dodatnih 32 neprofitnih stanovanj. Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2016 skupaj v letih 2017 in 2018 oddali 74 neprofitnih stanovanj, 40 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.
- Po razpisu iz leta 2017 smo oddali 59 neprofitnih stanovanj, 25 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.

Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017 tudi po 31.12.2018.

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila po razpisu iz leta 2017 v letu 2018 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	33 (639 upravičencev, 13 odstopov)	2 (27 upravičencev 1 odstop)	1 (16 upravičencev)	2 (13 upravičencev, 1 odstop)	2 (7 upravičencev, 3 odstopi)	2 (3 upravičenci)
LISTA B	16 (22 upravičencev, 6 odstopov)	/	1 (1 upravičenec)	/	/	/
<b>SKUPAJ:</b>	<b>49*</b>	<b>2*</b>	<b>2*</b>	<b>2*</b>	<b>2*</b>	<b>2*</b>
<b>SKUPAJ ODDANIH 59 STANOVANJ NA DAN 31.12.2018 (SKUPNO ŠTEVILO UPRAVIČENCEV JE 729)</b>						

\*Z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj nadaljujemo tudi po 31.12.2018.

Dne 1.10.2018 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

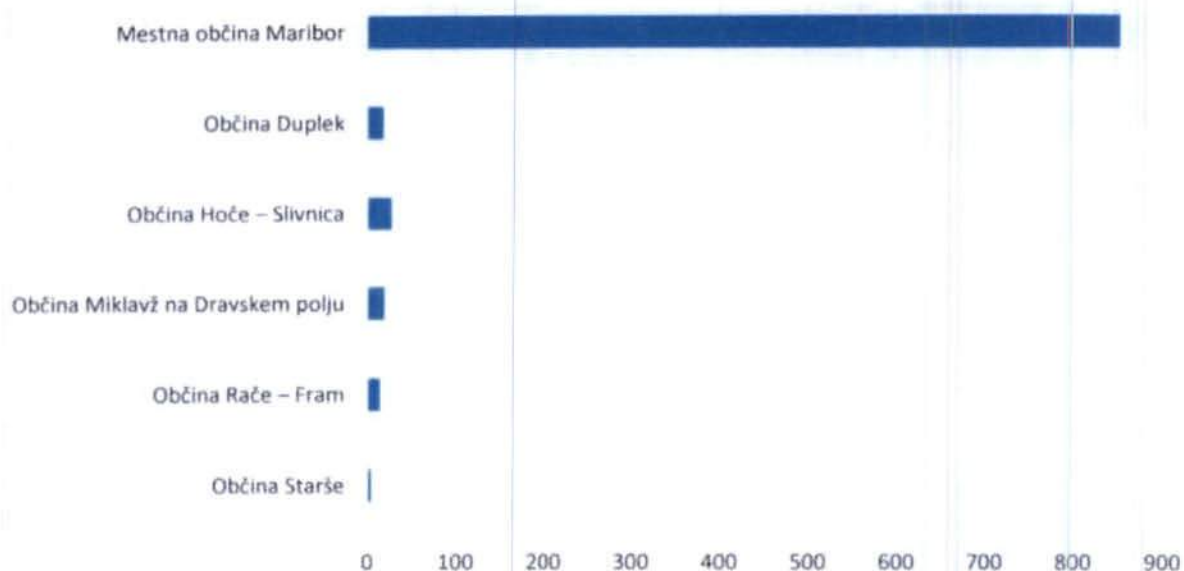
Na razpis smo prejeli 934 vlog, pri čemer je v roku, to je do dne 30.10.2018, prispelo 924 vlog, 10 vlog je prispelo po navedenem roku.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2018:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	852
Občina Duplek	18
Občina Hoče – Slivnica	27
Občina Miklavž na Dravskem polju	19
Občina Rače – Fram	14
Občina Starše	4
<b>SKUPAJ:</b>	<b>934</b>

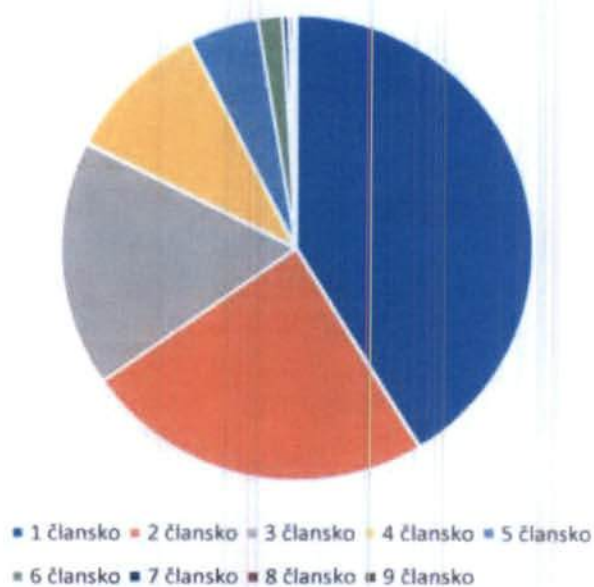
\*Podatek je zbran na osnovi vlog prosilcev in še ni preverjen na Upravni enoti Maribor.

## Število prosilcev na neprofitni razpis 2018 po občinah



## Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov v 2018:

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	385
2 člansko	nad 30 do 45	225
3 člansko	nad 45 do 55	160
4 člansko	nad 55 do 65	94
5 člansko	nad 65 do 75	45
6 člansko	nad 75 do 85	16
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	2
<b>Skupaj</b>		<b>934</b>





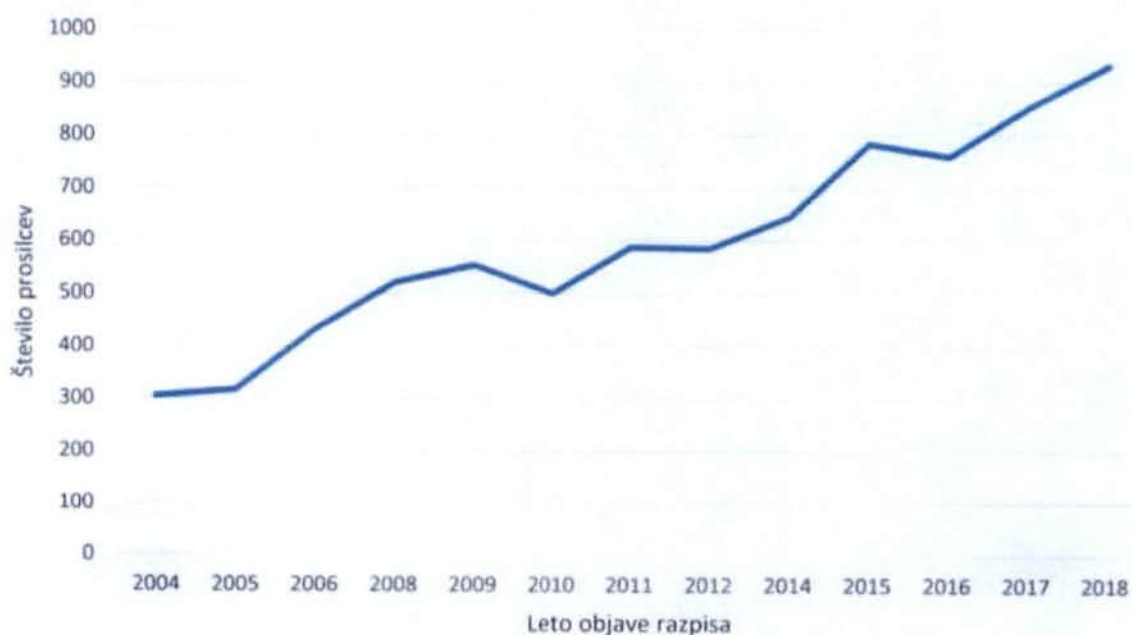
V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih.

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	74	11,9
12.	2017	855	729	705	24	59*	8,1*
13.	2018**	934					

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

\*Z oddajo stanovanj nadaljujemo po 31.12.2018.

\*\*Razpis, objavljen dne 1.10.2018, odprt do dne 30.10.2018.



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev po letih narašča in 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 treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine.

#### 2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor je v letu 2018 izdal 8 novih mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje.

Preselili smo 2 najemnika, in sicer iz:

- stanovanja št. 5, Sokolska ulica 22, Maribor, in
- stanovanja št. 7, Ob gozdu 10, Maribor.

Izdali smo 2 odločbi o preselitvi najemnika, in sicer iz:

- stanovanja št. 6, Gregorčičeva ulica 14, Maribor, in
- stanovanja št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor.

Postopek preselitve najemnika iz Gregorčičeve ulice 14, Maribor, se je ustavil, saj je najemnik preselitev odklonil – v času sanacije stanovanja bo namreč bival pri sorodnikih. Preselitev najemnika iz Gregorčičeve ulice 8, Maribor, pa bo na podlagi izdane odločbe izvedena v začetku leta 2019.

Tako je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2018 potrebno dejansko preseliti še 5 najemnikov.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2017 je potrebno preseliti še 3 najemnike (pri čemer je bilo vsem ponujeno vsaj 1 nadomestno stanovanje, pa so ga zavrnil).

Najemnike bomo v nadomestna stanovanja preselili v letu 2019. Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

### **2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov**

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2018 prejeli 23 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja. V 12 primerih smo ugotovili, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 6 primerih je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe, reševanje 5 vlog najemnikov pa je v teku.

V letu 2018 je bilo preseljenih 11 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Izdanih je bilo 7 sklepov o ustavitvi postopka zamenjave bodisi zaradi zavrnitve primerne stanovanja bodisi je JMSS Maribor saniral obstoječe najemno stanovanje, v 1 primeru pa zaradi smrti najemnika.

Na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2018 uvrščenih 31 upravičencev.

### **2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem**

V mesecu decembru 2018 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo 2 službenih stanovanj v najem. Na razpis so prispele vloge 3 prosilcev, pri čemer vloga 1 prosilca ni bila popolna. Vloge je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil.



V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v najem po posameznih letih.

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	1	3	2	66,6
2.	2005	4	12	8	66,6
3.	2006	3	11	8	72,7
4.	2007	2	17	10	58,8
5.	2008	1	9	5	55,5
6.	2009	1	6	3	50
7.	2010	2	8	6	75
8.	2011	4	5	2	40
9.	2012	1	3	1	33,3
10.	2013	1	1	0*	0
11.	2014	2	0	0	0
12.	2015	0	/	/	/
13.	2016	1	2	2	100
14.	2017	3	6	6	100
15.	2018	1	3	/	/

#### 2.1.2.5 Stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor je dne 1.2.2018 objavil Razpis za oddajo štirih stanovanj v najem, ki so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve ter v najemu s strani JMSS Maribor, s pravico do nadaljnje oddaje le-teh v najem. Stanovanja so namenjena mladim in mladim družinam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Stanovanja se oddajajo neopremljena, za neprofitno najemnino, z varščino v višini 3 mesečnih najemnin in za določen čas do 31.12.2020 z možnostjo

podaljšanja. Na razpis je prispelo 21 vlog prosilcev, pri čemer 6 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.

Skladno z razpisnimi pogoji sta bili oblikovani dve ločeni kategoriji prosilcev, in sicer:

- mladi (mladi posameznik ali mlada partnerja, pri čemer nobeden od partnerjev v letu 2018 ne dopolni 30 let), na katero so se uvrstili 4 prosilci in ki sta jim bili namenjeni naslednji stanovanji:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja in ID znak	Površina dela stavbe po GURS (m <sup>2</sup> )	Št. sob	Neprofitna najemnina (€)
1.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	1 658-217-1	35,05	1 - sobno	110,57
2.	Regentova ulica 20, 2000 Maribor	5 659-2868-405	22,39	garsonjera	59,17

- mlade družine (življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev ali staršev v letu 2018 ne dopolni 35 let), na katero se je uvrstilo 11 prosilcev in ki sta jim bili namenjeni naslednji stanovanji:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja in ID znak	Površina dela stavbe po GURS (m <sup>2</sup> )	Št. sob	Neprofitna najemnina (€)
1.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	5 658-217-5	52,0	2 - sobno	155,21
2.	Lackova cesta 43, 2000 Maribor	3 677-844-3	59,22	2 - sobno	185,87

Dve stanovanji na Koroški cesti 52, Maribor, in eno stanovanje na Lackovi cesti 43, Maribor, so bila oddana, medtem ko stanovanje na Regentovi ulici 20, Maribor, ni bilo oddano. Po prevzemu predmetnega stanovanja je bilo ugotovljeno, da le-to ni v stanju, da bi bilo primerno za nadaljnji najem, zato je JMSS Maribor stanovanje vrnil lastniku. Uspelemu prijavitelju smo po pogojih razpisa ponudili v najem stanovanje v svoji lasti, vendar se zanj ni odločil.



### 2.1.2.6 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2018 smo objavili 2 razpisa (v mesecih septembru in oktobru) za oddajo skupaj 5 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, in sicer:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Št. sob	Tržna najemnina (€)
1.	Ribiška ulica 4, Maribor	113	116,33	3,5	382,09
2.	Ribiška ulica 6, Maribor	218	72,98	2	251,51
3.	Vojašniška ulica 12, Maribor	1	144,43	3	372,95
4.	Ulica heroja Nandeta 50, Maribor	13	114,14	3,5	382,31
5.	Ulica heroja Šlandra 11, Maribor	17	71,60	3	262,21

Najemnina za obnovljena tržna stanovanja je za 25 % višja od neprofitne najemnine. Na razpis se lahko prijavijo državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor, katerih neto dohodek gospodinjstva prosilca znaša nad spodnjo mejo dohodka, določenega za prosilce na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki so zavezanci za plačilo varščine in se uvrščajo na prednostno listo B, in sicer:

Velikost gospodinjstva	Meja neto dohodka/mesec
1-člansko	nad 955,46 €
2-člansko	nad 1.433,19 €
3-člansko	nad 1.751,68 €
4-člansko	nad 2.070,16 €
5-člansko	nad 2.388,65 €

Na tržni razpis, objavljen dne 1.9.2018, za 3 stanovanja (pod zap. št. 1., 2. in 3.), je skupaj prispelo 43 vlog, od tega 9 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev cenzusa dohodka, 2 prosilca pa sta od vloge odstopila. Na tem razpisu je veljalo določilo, če za razpisano stanovanje prispe več vlog prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, se najemna pogodba sklene s prosilcem, ki ima višji dohodek na družinskega člana v zadnjih 6 mesecih pred razpisom. Upošteva se to določilo so na razpisu uspela gospodinjstva z enim ali dvema zaposlenima članoma brez otrok, saj se

njihovi dohodki niso delili med nezaposlene družinske člane. Ob tem se je pojavilo tudi vprašanje verodostojnosti predloženih dohodkov za zadnjih 6 mesecev pred razpisom, saj leti še niso bili zajeti v dohodninski odločbi.

Na tržni razpis z dne 1.10.2018 za 2 stanovanji (pod zap. št. 4. in 5.) je skupaj prispelo 19 vlog, od tega 8 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev. Iz izkušenj in ugotovitev predhodnega razpisa (tj. uspeh predvsem zaposlenih prosilcev brez otrok in dohodki, ki še niso bili zajeti v dohodninski odločbi) smo spremenili določilo glede dohodka in izbora. Tako smo najemno pogodbo sklenili s prosilcem, pri katerem najemnina predstavlja nižji delež v celotnem družinskem proračunu, upošteva dohodke v letu 2017. Ti dohodki so bili že potrjeni v dohodninski odločbi, nezaposleni družinski člani pa niso vplivali na izračun deleža najemnine v družinskem proračunu, kar je imelo za posledico, da so na razpisu uspele družine z otroki.

Razpisa za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem (najemnina višja za 20 % od neprofitne najemnine) v letu 2018 nismo imeli.

#### **2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot**

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem se je v letu 2018 sestala 7 krat. Obravnavala je 50 zadev.

V letu 2018 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 50 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 17 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer so 3 prosilci kasneje odklonili najem, tako da je bilo dejansko oddanih 14 začasnih bivalnih enot,



- 14 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 19 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti.

Komisija je opravila 21 terenskih ogledov.

#### 2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

Oskrbovana stanovanja so 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 dveh 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).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	2	4

V letu 2018 smo izvedli 4 dodelitve oskrbovanih stanovanj (dodelili smo 2 stanovanja v lasti JMSS Maribor in 2 stanovanja v lasti NS PIZ). Oddan je bil 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

V letu 2018 je prispelo 39 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, ki so bili uvrščeni na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2018 je bilo na navedenem seznamu 90 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2017 je bilo na seznamu čakajočih 58 prosilcev).

V letu 2018 je bilo skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015) s seznama čakajočih črtanih 5 prosilcev, in sicer zaradi odklonitve 2 primernih oskrbovanih stanovanj oziroma smrti upravičenca.

Kot 3,7785 % 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.

#### **2.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja**

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2018 preveril 329 najemnikov in njihovih družinskih članov, čigar preverjanje se je pričelo v letu 2017. Izdanih je bilo 283 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 31 sklepov o ustavitvi postopka zaradi izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedane najemne pogodbe ali smrti najemnika. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 15 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Izdanih je bilo 15 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine, ki je za 25 % višja kot je neprofitna najemnina (metodologija določitve najemnine se je spremenila v skladu s Spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2018). Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale konec leta 2018, v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe JMSS Maribor še ni prejel nobene pritožbe .

V mesecu oktobru je JMSS Maribor začel preverjati 166 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki so sklenili najemno razmerje v obdobju od 19.10.2012 do 31.10.2014. Preverjanje v tem delu je še v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2019.



### 2.1.2.10 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

JMSS Maribor je v letu 2018 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 155 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo 25 najemnih pogodb zaradi plačila celotnega dolga, 12 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 6 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 5 najemnih pogodb po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 2 najemni pogodbi po 12. členu Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017) – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poročstvo).
- Odobreni sta bili 2 vlogi za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 16 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 34 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 16 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Na podlagi 32 prijav je bilo izvedenih 16 preveritev najemnikov glede načina uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 187 zasedenih stanovanj.

- Prejetih in obdelanih je bilo 48 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 18 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 14.870 €. Za 15 najemnikov je bila varščina zadržana delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v višini 3.808 €, trem najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena. Skupni znesek vračila varščin je v višini 11.062 €.
- Obdelanih je bilo 187 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddanih 104 stanovanj in prevzetih 83 stanovanj.
- Pripravljenih je bilo 170 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.
- Sklenjenih je bilo 15 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS.

JMSS Maribor je konec leta 2002 z MOM in SSRS sklenil Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Skladno s 6. členom predmetne pogodbe mora JMSS Maribor v primeru, da je stanovanje v lasti SSRS, za katero ima JMSS Maribor razpolagalno pravico, nezasedeno več kot 30 dni, do ponovne zasedbe plačevati najemnino. V letu 2015 so JMSS Maribor, MOM in SSRS sklenili dodatek k navedeni pogodbi, s katerim so bolj jasno opredelili pravice in obveznosti SSRS kot lastnika stanovanj in JMSS Maribor kot nosilca razpolagalne pravice do dodeljevanja teh neprofitnih stanovanj. Dodatek določa, da je JMSS Maribor pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, v primeru, da upravičencu odda v najem večje stanovanje od določenega površinskega normativa, zavezan, da se razlika v m<sup>2</sup> najemniku zaračuna kot prosto oblikovana najemnina, in sicer kot neprofitna najemnina, povečana za 15 %. Nadalje dodatek določa, da najemnik sklene najemno pogodbo ali aneks k najemni pogodbi po pooblastilu SSRS z JMSS Maribor. JMSS Maribor je sicer z navedenim pridobil večji obseg dela pri izvajanju opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem, hkrati pa je pridobil večjo kontrolo in celovitejšo evidenco najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti SSRS.



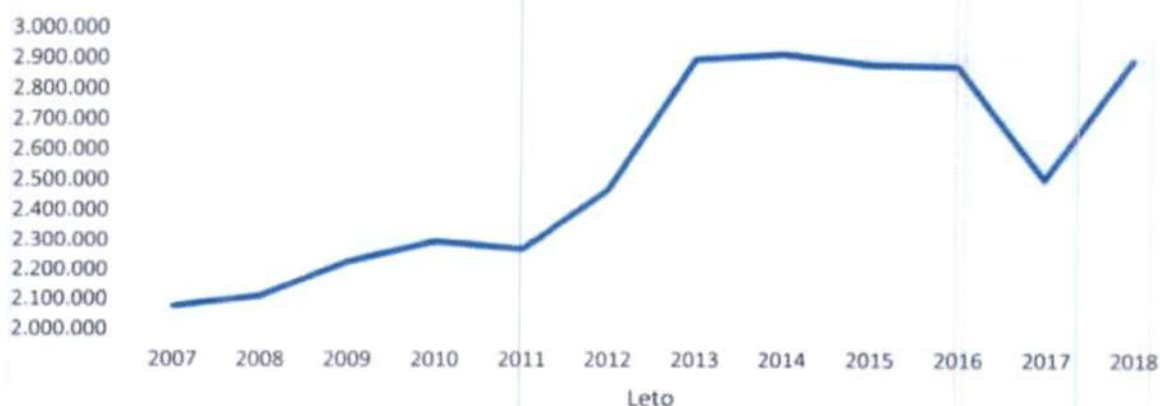
### 2.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2018 odprtih kratkoročnih terjatev v skupni višini 2.895.765 € (za primerjavo: 31.12.2017 v skupni višini 2.504.778 €). Skupni znesek terjatev je višji predvsem zaradi terjatve iz naslova deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi zemljišča v višini 691.000 €.

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005 v višini 241.029 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 1.017.959 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 541.975 €
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 301.340 €,
- neplačani obratovalni stroški začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 29.256€,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 1.317 €,
- neplačani deponiran znesek kupnine prodanega zemljišča SSRS v višini 691.000 €
- neplačane kupnine po SZ v višini 36.430 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 35.459 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).

Gibanje odprtih kratkoročnih terjatev JMSS Maribor (v €)



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, padec v letu 2017 pa je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova

osebnih stečajev in pokojnih brez premoženja. Tudi v letu 2018 bi se nadaljeval trend padanja terjatev, vendar je porast posledica deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi za zemljišče na Studencih v višini 691.000 €.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo v letu 2018 vloženi 70 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2017 do vključno decembra 2017, v vrednosti 14.786 €, ter hkrati 13 vloženi izvršilnih predlogov iz naslova neplačane najemnine zoper poroke (v višini 3.244 €). Na dan 31.12.2018 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 529.254 €. Izvršbe iz naslova najemnin za leto 2018 bodo vložene v začetku meseca februarja 2019.

Gibanje števila vloženi izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženi izvršb – najemnine	Vrednost vloženi izvršb – najemnine	Skupna vrednost terjatev v izvršbi na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	70*	14.786**	529.254

\*Dodatno je bilo hkrati vloženi 13 izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj vloženi izvršb je bilo torej 83).

\*\*Dodaten znesek v višini 3.244 € predstavlja znesek hkrati vloženi izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj znesek vloženi izvršb iz naslova najemnin lastnika znaša 18.030 €, znesek terjatve pa 14.786 €).

Opomba: 460 izvršb je bilo vloženi v letu 2008 (vloženi izvršbe skupaj za leti 2006 in 2007), 276 izvršb v letu 2009 in 375 izvršb v letu 2010.



Nenaden padec dolga iz naslova najemnin v letu 2017 in v letu 2018 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev (v letu 2017 je bilo odpisanih iz stečaja glavnice najemnin v izvršbi v višini 166.332 €, v letu 2018 pa v višini 115.189 €).

V letu 2018 je JMSS Maribor vlagal tudi izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov za vse terjatve, plačane do konca leta 2017. Vloženih je bilo 135 izvršb zoper najemnike v višini 44.114 € ter hkrati 10 izvršb zoper poroke (v višini 2.019 €).

Na dan 31.12.2018 je bil v izvršbi znesek iz naslova glavnice plačane subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 439.424 €, skupni znesek dolga iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti pa znaša že omenjenih 541.975 €.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost terjatev v izvršbi na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	135**	44.114***	439.424

\*V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017.

\*\*Dodatno je bilo hkrati vloženih 10 izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj vloženih izvršb je bilo torej 145).

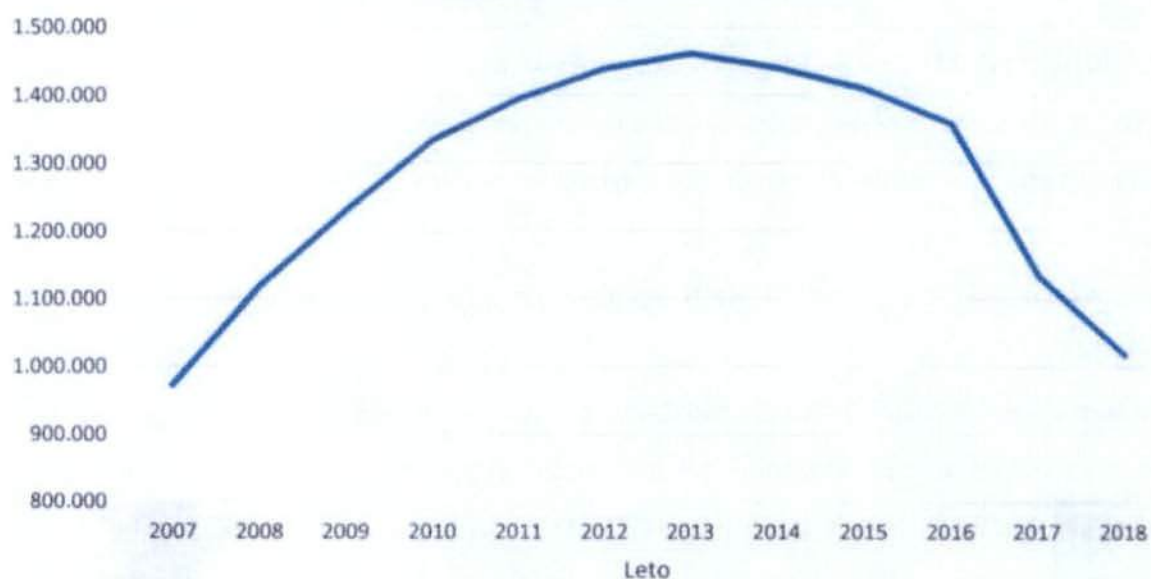
\*\*\*Dodaten znesek v višini 2.019 € predstavlja znesek hkrati vloženih izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj znesek vloženih izvršb iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika znaša 46.133 €, znesek terjatve pa 44.114 €).

Zmanjšanje terjatev iz naslova vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2018 je v večini posledica odpisov terjatev glavnice subsidiarne odgovornosti iz naslova osebnega stečaja v skupni višini 94.263 €.

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin, brez opominov in zamudnih obresti (v tabeli so zajete vse terjatve, od katerih je v izvršbi že omenjenih 529.254 €):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25

Višina neplačanih čistih najemnin (v €)





Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar v veliki meri na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev. Terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi smo odpisali, kot sledi:

- v letu 2014 v vrednosti 57.018 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2015 v vrednosti 49.476 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2016 v vrednosti 38.751 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2017 v vrednosti 205.436 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja, v višini 39.104 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja, v višini 166.332 €) in
- v letu 2018 v vrednosti 120.527 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja, v višini 5.338 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja, v višini 115.189 €).

Tabela gibanja terjatev iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti

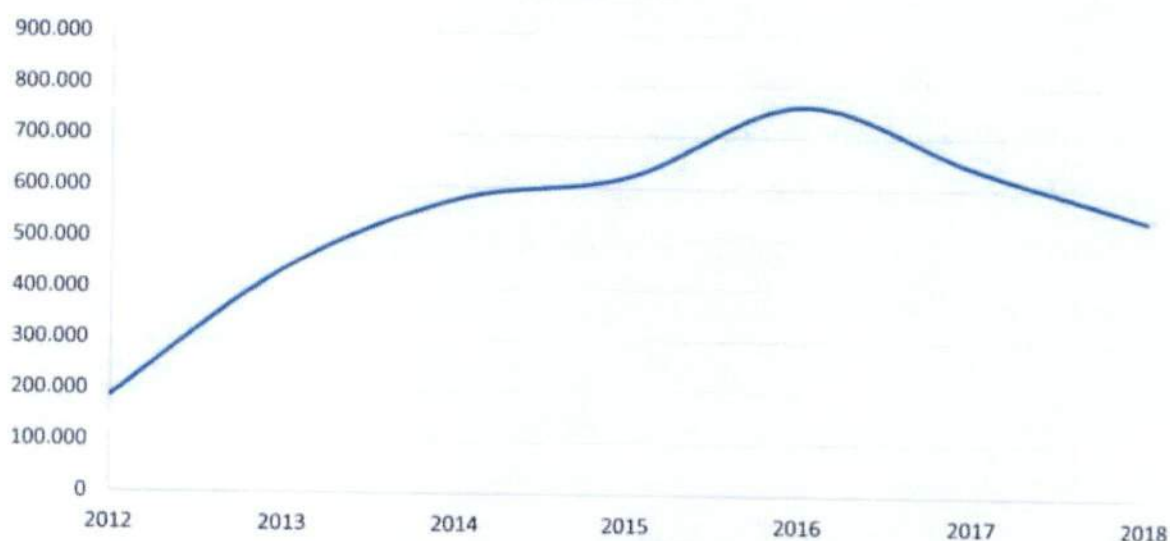
Datum stanja	Znesek plačila glavnice subsidiarne odgovornosti po letih	Višina dolga iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti ob koncu leta
31.12.2012	146.159*	188.190
31.12.2013	273.006**	439.504
31.12.2014	177.380	577.245
31.12.2015	141.191	623.412
31.12.2016	236.875***	761.984
31.12.2017	216.015	642.083
31.12.2018	65.397	541.975

\*V letu 2012 je JMSS Maribor poravnal po sporazumih o odstopu terjatev največjemu upravniku družbi Staninvest d.o.o. znesek v višini 115.056 €.

\*\*V letu 2013 je JMSS Maribor poravnal po sporazumih o odstopu terjatev največjemu upravniku družbi Staninvest d.o.o. znesek v višini 204.600 €, ki je posledica prevzema terjatev iz naslova vloženih izvršb s strani upravnikov zoper najemnike za predhodna leta.

\*\*\*V letu 2016 je JMSS Maribor po sklenjeni izvensodni poravnavi z družbo JP Energetika poravnal znesek v višini 100.000 €.

Višina dolga iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti ob koncu leta



Po letu 2013 je stopnja rasti plačane subsidiarne odgovornosti začela padati, saj je JMSS Maribor upravnikom poravnal vse zaostale obveznosti iz preteklih let. V letu 2016 je bil dvig stopnje rasti plačane subsidiarne odgovornosti posledica plačila izvensodnega dogovora glede poravnave vseh obveznosti do leta 2012, s katerim je bilo ugotovljeno, da znaša celotna obveznost JMSS Maribor do upnika JP Energetika znesek v višini 175.986 €. V letu 2016 je bil iz tega naslova poravnani del zneska v višini 100.000 €, preostanek pa v letu 2017.

Po poplačilu vseh zaostalih obveznosti iz preteklih let začne v letu 2017 dolg iz subsidiarne odgovornosti padati, predvsem zaradi odpisov terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnih stečajev.

Odpisane terjatve po smrti najemnikov v letu 2018 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) znašajo 20.665 €. Odpisane terjatve po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2018 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni



stroški, opomini, zamudne obresti) znašajo 271.175 €. Tako skupaj odpisane terjatve v letu 2018 znašajo 291.840 €.

JMSS Maribor je bil torej primoran v zadnjih dveh letih iz naslova pravnomočnega odpusta dolga v postopku osebnega stečaja odpisati terjatve v skupni višini 618.172 € (346.997 € v letu 2017 in 271.175 € v letu 2018) in iz naslova pokojnih najemnikov, ki niso zapustili premoženja, terjatve v skupni višini 89.688 € (69.023 € v letu 2017 in 20.665 € v letu 2018).

#### **2.1.2.12 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj**

V letu 2018 je bilo poslanih in vročenih 116 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 5 opominov pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika, 15 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 3 pozivi na izpraznitev stanovanja oziroma drugih prostorov zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb, skupaj tako 139 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

V letu 2018 je bilo vloženih 31 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 1 tožba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (nedovoljeni posegi v stanovanju brez soglasja lastnika), 1 tožba na izpraznitev stanovanja zoper uporabnika, ki nima sklenjene najemne pogodbe in kljub pozivom stanovanja ni predal JMSS Maribor in 1 tožba na izpraznitev in vrnitev nepremičnine (klet) v lastni JMSS Maribor, skupaj tako 34 vloženih tožb na pristojno sodišče.

S strani pristojnega sodišča smo v letu 2018 prejeli 35 sodnih odločb, od tega 25 zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili), 1 sodbo na podlagi pripoznave, 7 sodb po opravljeni glavni obravnavi na 1. stopnji, 1 sodbo višjega sodišča in 1 zavrnilno sodbo. Sodne postopke smo vodili sami, brez pooblastil odvetnikom, vključno z udeležbo na razpisanih narokih.

Na dan 31.12.2018 je bilo v teku 10 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zoper najemnike stanovanj.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejemu opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo v letu 2018 25 (to je več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 7).

V letu 2018 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 27 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 65 deložacij (za 45 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 7 deložacij (ena najemnica je dan pred izvedbo prisilne izpraznitve sama predala nepremičnino v posest upniku), 58 deložacij (za 38 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2018 je bilo skupno aktivnih 20 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2018 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne



zaključni, dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2018:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	41	0*
2011	74	34	40	0*
2012	172	60	112	0*
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

\*Pred letom 2013 nismo posebej vodili števila ponovno sklenjenih pogodb.

\*\*od tega sta 2 dolžnika pred deložacijo sama predala stanovanje v posest upniku

\*\*\*od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku

### 2.1.2.13 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1 (SZ-1A), po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Višje sodišče v Mariboru je izoblikovalo sodno prakso, da je pogoj za nastop subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja po 5. odstavku 24. člena SZ-1 podan že s tem, če upnik izpolnitev obveznosti terjaja od primarnega (glavnega) dolžnika. S tem, ko je upnik vložil predloge za izvršbo zoper najemnike, je prišlo do pretrganja zastaranja zoper lastnika stanovanja. Nadalje 5. odstavek 369. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004 in 40/2007) določa, da v primeru, ko je bilo zastaranje pretrgano s predlogom za izvršbo, začne zastaranje teči znova od dneva, ko je postopek končan. Ker izvršilni postopki zoper najemnike še niso zaključeni in ustavljeni, pomeni, da zastaranje po pretrganju sploh še ni začelo teči.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2018 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2017 do 31.12.2017 in od 1.1.2018 do 30.6.2018 v skupni višini 51.738 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 10.602 €. Ostalim dobaviteljem (Mariborski vodovod, Čisto Mesto Ptuj, Plinarna d.d. itd.) je JMSS Maribor v letu 2018 poravnal obveznosti v skupni višini 5.415 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2018 znaša 67.754 €.



### 2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2018 realizirali v višini 44.559 €. Ti se nanašajo na sodne stroške v višini 25.319 €, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja v višini 907 €, del prihodkov pa se nanaša na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 18.333 €.

## 2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2018 smo realizirali 701.571 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje na javni dražbi, po neposredni pogodbi in po javno – zasebnem partnerstvu v višini 531.591 € ter
- prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 169.980 €.

### 2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo

Prihodki od prodaje stanovanj, stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 531.591 €, od tega:

- po postopku javne dražbe v višini 514.400 €,
- po neposredni pogodbi v višini 3.691 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 13.500 €.

#### Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. V letu 2018 sta bili izpeljani 2 javni dražbi.

Za vse nepremičnine, ki so predmet prodaje po metodi javne dražbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni posamezno nepremičnino in določi njeno ocenjeno tržno vrednost, ki predstavlja podlago za izklicno ceno na javni dražbi. Pred izvedbo javne dražbe prav tako uredimo in pridobimo listine, ki so potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbimo za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organiziramo in vodimo ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljemo izvedbo same javne dražbe.

Prva javna dražba je bila izvedena dne 18.5.2018. Razpis javne dražbe je bil dne 26.4.2018 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter dne 28.4.2018 v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer. Zaradi spremembe izmere po cenitvi in posledično spremembe izklicne cene ene nepremičnine smo objavili še popravek k objavi javne dražbe, in sicer dne 7.5.2018 na oglasni deski in na spletni strani JMSS Maribor.

Na prvi javni dražbi je bilo ponujenih 20 nepremičnin (17 stanovanj, 2 večstanovanjska objekta in 1 drvarnica) v skupni vrednosti 617.130 €, za katere je bilo s strani 28 dražiteljev pravočasno vplačanih 35 varščin za 8 nepremičnin. Pripravili in sklenili smo 8 prodajnih pogodb za prodajo 8 stanovanj. S prodajo 8 stanovanj smo po končanih postopkih prodaje iztržili 277.900 €, kar znaša 45.800 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost.

V nadaljevanju prilagamo tabelo, iz katere je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile prodane na javni dražbi dne 18.5.2018.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob.	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.c.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 62	219	4. nad.	2	59,12	1979	659 – TABOR	2851	219	D	49.200	<b>60.600</b>	1.025
2.	KOROŠKA CESTA 31	7	prit.	2	48,98	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	6	P.S.D.	28.300	<b>35.700</b>	729
3.	KREKOVA ULICA 6	6	1. nad.	2	54,76	1903	657 – MARIBOR – GRAD	1088	9	F	31.400	<b>41.600</b>	760
4.	LINHARTOVA ULICA 14	3	1. nad.	3	71,20	1904	659 – TABOR	1773	2	F	41.800	<b>41.800</b>	587
5.	PREGLJEVA ULICA 16	15	1. nad.	1	26,25	1938	659 – TABOR	3236	58	C	12.700	<b>18.900</b>	720
6.	SMETANOVA ULICA 40	10	2. nad.	2	53,80	1920	658 – KOROŠKA VRATA	744	10	F	38.000	<b>38.000</b>	706



Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
7.	VALVASORJEVA ULICA 74	2	pri.	1	34,99	1900	660 – STUDENCI	297	2	G	16.600	<b>21.400</b>	612
8.	ŽIČKI PREHOD 5	3	pri.	1	32,18	1890	657 – MARIBOR GRAD	2171	3	PSD	14.100	<b>19.900</b>	618
<b>SKUPAJ</b>											232.100	<b>277.900</b>	

E.r. – energetski razred, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Druga ponovljena javna dražba je bila izvedena dne 4.10.2018. Na to javno dražbo so bile uvrščene neprodane nepremičnine iz prve javne dražbe. Izklicne cene nepremičnin so bile upoštevaje veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 znižane za okvirno 20 % v primerjavi z izklicnimi cenami z javne dražbe z dne 18.5.2018. Razpis javne dražbe je bil dne 7.9.2018 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter dne 8.9.2018 v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer.

Na drugi ponovljeni javni dražbi je bilo ponujenih 12 nepremičnin (9 stanovanj, 2 večstanovanjska objekta in 1 drvarnica) v skupni vrednosti 308.300 €, za katere je bilo s strani 15 dražiteljev pravočasno vplačanih 19 varščin za 8 nepremičnin. S prodajo 8 nepremičnin smo po končanih postopkih prodaje iztržili 236.500 €, kar znaša 26.000 € več, kot je bila njihova izklicna cena. Pripravili in sklenili smo 8 prodajnih pogodb za prodajo 7 stanovanj in 1 večstanovanjski objekt.

V nadaljevanju prilagamo tabeli, iz katerih je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile prodane na ponovljeni javni dražbi dne 4.10.2018.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	JEDLIČKOVA ULICA 5	3	man-sard	2	63,10	1938	659 – TABOR	2111	2	G	27.800	<b>32.600</b>	517
2.	MELJSKA CESTA 57	9	1. nad.	2	48,69	1909	655 – MELJE	430	5	F	20.400	<b>20.400</b>	419
3.	PREDILNIŠKA ULICA 1	4	1. nad.	1	51,80	1938	655 – MELJE	470	4	D	25.600	<b>32.200</b>	622
4.	PREDILNIŠKA ULICA 3	2	pri.	3	68,04	1938	655 – MELJE	501	2	E	34.000	<b>34.000</b>	500

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leg.	Št. sob.	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
5.	RUŠKA CESTA 100	3	1. nad.	2	49,95	1890	660 – STUDENCI	371	3	F	17.300	17.500	350
6.	RUŠKA CESTA 100	5	1. nad.	2	54,96	1890	660 – STUDENCI	371	2	E	22.800	23.000	418
7.	SOKOLSKA ULICA 32	1	polklet	2	47,08	1994	660 – STUDENCI	652	1	F	22.600	27.400	582
<b>SKUPAJ</b>											170.500	187.100	

### Stanovanjski objekt

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
8.	KOROŠKA CESTA 94	1669	658 – KOROŠKA VRATA	132,80 – večstanovanjski objekt	1892	G	40.000	49.400	372

Stanovanjska hiša je s prostorskim planom predvidena za rušenje. Na območju nepremičnine je predvidena karejska zazidava z objekti etažnosti K+P+4 z notranjimi zelenimi površinami, ki bo nadomestila obstoječo stihijsko pozidavo.

E.r. – energetski razred, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Po končanih javnih dražbah smo za prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

Upošteva je veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 smo dne 16.11.2018 na spletni strani JMSS Maribor objavili javno zbiranje ponudb za prodajo drvarnice, ki je bila ponujena v odkup na javni dražbi dne 18.5.2018 in na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018, vendar ni bila prodana. Izklicna oziroma izhodiščna vrednost predmetne nepremičnine je bila v skladu z veljavno zakonodajo znižana za 30 % v primerjavi z izklicno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018. S prodajo nepremičnine – drvarnice, za katero je bila pravočasno vplačana varščina v višini 80 €, bomo po končanem postopku prodaje iztržili 800 €, kar je več od izklicne cene na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018. Plačilo kupnine zapade v leto 2019 in takrat bomo tudi izvedli primopredajo nepremičnine.



V nadaljevanju prilagamo tabelo, iz katere je razvidna izklicna oziroma izhodiščna in ponujena cena nepremičnine, za katero je javno odpiranje potekalo dne 7.12.2018.

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Šifra in ime k.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna oz. izhodiščna cena (€)	Ponujena cena (€)
1.	DRVARNICA NA DVORIŠČU MEJNE ULICE 14	3041/3	5,00	681 – POBREŽJE	773	3	1897	/	791	800

Postopek javnega zbiranja ponudb za prodajo drvarnice je vključen v poglavje »2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb« tega poročila.

### Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Za neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki ji je dodeljena pristojnost odločanja glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

Skupni prihodki iz neposredne prodaje solastniških deležev posameznih delov stavb, pripadajočih delov zemljišč in drugih tehničnih delov stavb v celoti, so v letu 2018 znašali 3.691 €, in sicer na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije, sprejetih na 19. korespondenčni seji v letu 2017:

- 711 € od prodaje 19,21 % solastniškega deleža (ocenjena tržna vrednost znaša 3.700 € za celotno nepremičnino) na delu podstrešja z ID znakom 682-296-14, v izmeri 20,31 m<sup>2</sup>, Zrkovci 75 v Mariboru,
- 480 € od prodaje 19,21 % solastniškega deleža (ocenjena tržna vrednost znaša 2.500 € za celotno nepremičnino) na delu podstrešja z ID znakom 682-296-15, v izmeri 13,78 m<sup>2</sup>, Zrkovci 75 v Mariboru,
- 2.500 € od prodaje kletne shrambe z ID znakom 657-930-50, v izmeri 8,00 m<sup>2</sup>, na Ulici heroja Staneta 4 v Mariboru.

Nepremično premoženje, prodano na podlagi sklepov komisije v letu 2017, se je prodalo v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni

list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016), ki določata, da se nepremično premoženje lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 % ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) znižano izklicno ceno za največ 15 %,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanja z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Dne 10.3.2018 je stopil v veljavo Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in dne 3.6.2018 Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018). 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 vrednosti 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.

V letu 2018 je bila izvedena 20. korespondenčna seja Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki je potekala od 19.11.2018 do 22.11.2018. Na tej seji je komisija sprejela sklep o prodaji, katerega plačilo kupnine zapade v leto 2019, in sicer:

- kletne shrambe, posameznega dela št. 134, v stavbi št. 877, k. o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-877-134, v izmeri 10,60 m<sup>2</sup>, v večstanovanjski stavbi Maistrova ulica 12, Maribor, po ocenjeni vrednosti 2.860 €, prodajna pogodba sklenjena dne 28.12.2018.

#### **Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva**

Kupci zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila sporazumno razveljavljena zgolj 1 pogodba v letu 2009. Prihodki iz naslova plačil rednih obrokov so opredeljeni v poglavju 2.1.2 »Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)«.

V letu 2018 je 1 najemnik, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerjih iz leta 2005, v celoti poravnal kupnino in tako postal lastnik stanovanja št. 2, Maistrova ulica 8, Maribor. Preostanek obveznosti je znašal 13.500 €.

## 2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2018 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico.

Izmed 6 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2018, smo v objavo za prodajo vključili 4 stanovanja (2 najemnika sta že pred objavo odstopila od nakupa). Pravočasno so bile plačane 3 varščine za 3 stanovanja in oddane 3 popolne vloge za odkup, za 1 stanovanje vloga za odkup ni prispela. Posledično so bile sklenjene 3 prodajne pogodbe za 3 stanovanja, in sicer za:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob.	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe in ID dela stavbe	Izklicna cena (€)	Prodajna cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	2	prit.	1	42,55	1964	659 - TABOR	3381-2	38.900	<b>38.900</b>	914
2.	PREŠERNOVA ULICA 11*	11	4. nad.	3	89,09	1941	657 - MARIBOR GRAD	925-22	81.000	<b>81.000</b>	909
3.	ŠTREKLJEVA ULICA 70	2	prit.	2	59,90	1976	680 - TEZNO	475-602	50.000	<b>50.000</b>	835
<b>SKUPAJ</b>										<b>169.900</b>	

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2018, znaša 169.980 €.

Upošteva je veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 smo na spletni strani JMSS Maribor dne 16.11.2018 objavili javno zbiranje ponudb za prodajo



drvarnice, ki je bila ponujena v odkup na javni dražbi dne 18.5.2018 in na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018, vendar ni bila prodana. Izključna oziroma izhodiščna vrednost predmetne nepremičnine je bila v skladu z veljavno zakonodajo znižana za 30 % v primerjavi z izključno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018.

S prodajo nepremičnine – drvarnice, za katero je bila pravočasno vplačana varščina v višini 80 €, bomo po končanem postopku prodaje iztržili 800 €. Plačilo kupnine zapade v leto 2019, in takrat bomo tudi izvedli primopredajo nepremičnine.

Postopek predmetnega javnega zbiranja ponudb je podrobneje opisan v poglavju »2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi« tega poročila, saj se je drvarnica predhodno dvakrat neuspešno prodajala na javni dražbi.

### **2.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi**

JMSS Maribor je v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 načrtoval prodajo zemljišča na Studencih po neposredni pogodbi s SSRS. Gre za stavbno zemljišče, za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru. Lastnik preostalih zemljišč, za katera je sprejet naveden OPPN, je SSRS. V skupnem interesu JMSS Maribor in SSRS je, da se izvede projekt izgradnje javnih najemnih stanovanj na celotnem stanovanjskem območju, ki ga pokriva predmetni OPPN.

S tem namenom sta JMSS Maribor in SSRS avgusta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m<sup>2</sup>. Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je bila deponirana na fiduciarni račun notarja. SSRS na predmetni in sosednjih nepremičninah načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske z javnimi najemnimi stanovanji. Ker JMSS Maribor ni razpolagal z zadostnimi sredstvi za realizacijo investicije na svojem delu zemljišča, hkrati pa ima vseskozi interes za pridobitev novih najemnih stanovanjskih enot, sta se sklada dogovorila za prodajo zemljišča na način, da se kupnina deponira na fiduciarnem računu notarja, pri čemer se JMSS Maribor po izgradnji omogoči nakup stanovanj v tej soseski. Nadalje pa sta se sklada še dogovorila, da je s pisnim soglasjem SSRS dvig kupnine možen še pred potekom izgradnje nove soseske.

#### **2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991**

V letu 2018 ni bilo zaključka denacionalizacijskega postopka, na podlagi katerega bi lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor in s tem izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

V januarju 2018 smo bili s strani MOM obveščeni o ustavni odločbi za Krekovo ulico 11, Maribor, in Gregorčičevo 14, Maribor, s katero je Ustavno sodišče pravnomočno sodbo Upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravno sodišče je odločilo, da se zadeva vrne v ponovno odločanje na Upravno enoto v Maribor, ki do sedaj o predmetni zadevi še ni odločila. V teh stavbah je bilo v letih 2016 in 2017 prodanih 5 stanovanj po določitih SZ, saj je MOM razpolagala s sodbo Vrhovnega sodišča o zavrženi reviziji in ob enem v času sklepanja prodajnih pogodb MOM ni bila seznanjena z vloženo ustavno pritožbo.

Ustavno sodišče je izdalo odločbo za Gosposko ulico 32, Maribor, s katero je pravnomočno sodbo Upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje.

Upravno sodišče je v zadevi Glavni trg 1, Maribor, in Dravska ulica 6, Maribor, tožbi denacionalizacijskega upravičenca ugodilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah Koroška cesta 34 (o postopku smo bili s strani MOM obveščeni v letu 2016), Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, vse v Mariboru.

Nadalje postopki glede vrnitve premoženja niso zaključeni za stavbe Grajski trg 7 in 8 ter Ulica Maksimiljana Držečnika 4, Maribor. Višje sodišče v Mariboru je na podlagi odločbe Ustavnega sodišča odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe obnovi.

Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, če nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem, se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določitih SZ bivšim imetnikom stanovanjske pravice nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek JMSS Maribor.



## **2.3 Transforni prihodki**

V letu 2018 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 850.241 €.

### **2.3.1 Subvencije najemnin**

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 697.228 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

### **2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju**

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2018 prejeli 153.013 €.

## **3 Odhodki**

V letu 2018 smo porabili sredstva v skupni višini 3.288.655 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.318.909 € (od katerih je glavna strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) in za investicijske odhodke 969.746 €.

### **3.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2018 porabili 2.318.909 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 698.167 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 110.811 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za

blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.427.057 € ter plačila domačih obresti v višini 82.874 €.

### **3.1.1 Izdatki za blago in storitve**

V letu 2018 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.427.057 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja.

#### **3.1.1.1 Upravljanje stanovanj**

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2018 porabili sredstva v skupni višini 1.257.484 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 199.886 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 519.611 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 58.132 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 26 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 398.801 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 40.564 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 40.464 €.

##### **3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj**

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) 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.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let oziroma 7.760,55 € z DDV na mesec.

V teku je novo javno naročilo za obdobje 3 let, in sicer po odprtem postopku, objavljeno na slovenskem portalu javnih naročil in evropskem portalu TED.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 199.886 €.

#### 3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2018 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 519.611 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

Na postavki so zajeta tudi tekoča vzdrževalna dela, kot so popravila odtočnih kanalizacij, sanacije električnih inštalacij, delne zamenjave strojnih inštalacij in sanitarne opreme, izpraznitve in odvozi odpada po deložacijah in podobno, ki smo jih preko postopka javnega naročanja naročili neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.2.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«.

### 3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v juniju 2016 objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 3 let od 1.9.2016 dalje. Izbran ponudnik je bila Zavarovalnica Maribor d.d. oziroma sedaj – po združitvi Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2018 smo za zavarovanje stanovanj porabili 58.132 €.

V letu 2018 smo prejeli 8 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala bodisi zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb) bodisi zaradi poškodovanja avtomobilov, ki so bila posledica neurja in padlih vej dreves, stojećih na zemljišču v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo prejeli 3 zahtevke, ki so se nanašali na povračilo nematerialne škode. Ta naj bi nastala zaradi poškodovanja fizičnih oseb pri padcih na skupnih prostorih stavb in padca iz balkona stanovanja.

Vsak posamezni primer smo raziskali in informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 19 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, eksplozije ipd. Na podlagi sklenjenih poravnav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel odškodnine v skupni višini 18.333 € (prihodek zajet v poglavju 2.1.3 »Drugi nedavčni prihodki«).

### 3.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V teku je bila zgolj še ena pogodba, ki je v letu 2018 v celoti zapadla v plačilo. Za ta namen smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 26 €.



### 3.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2018 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 398.801 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7) ter stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b in V borovju 7 v Mariboru).

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 67.754 €, kar predstavlja porabo v višini 17,01 % celotne postavke za leto 2018 (izterjava subsidiarne odgovornosti je opisana v poglavju 2.1.2.11 »Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost«).

#### **Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice**

Od leta 2017 JMSS Maribor uspešno sodeluje z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev najemnikov stanovanj (antideložacijska dejavnost). Namen izvajanja dejavnosti je prvenstveno zmanjševanje izgub JMSS Maribor, ki so posledica neplačevanja najemnin in obratovalnih stroškov za neprofitna stanovanja terčasne bivalne enote, posledično pa tudi preprečevanje brezdomstva, boljša vključenost socialno izključenih ljudi v socialni, ekonomski in zdravstveni sistem ter v širše družbeno življenje.

Prvi del programa poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor (trenutno število uporabnikov je 236), drugi del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam (trenutno je vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 15 uporabnikov).

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom zajema dejavnosti za složno sobivanje z namenom izpodbujanja pripadnosti stanovanjskemu okolju, in sicer:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic, opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne socialne pomoči,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- posredovanje v konfliktih med sosedi, v konfliktih zaradi souporabe kuhinje, sanitarij in skupnih prostorov,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju/bivalni enoti in okolici,
- razvijanje motivacije za osebno urejenost,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti,
- medinstitucionalno mreženje v zvezi s posameznimi primeri,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- informiranje najemnikov o možnostih za urejanje in izboljšanje socialnega in materialnega položaja,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

V letu 2018 smo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 15.000 € in ob enem brezplačno nudili stanovanje na Preradovičevi ulici 17a, Maribor.



#### 3.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 40.564 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

#### 3.1.1.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 40.464 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2. 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 na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 3.2.1.5 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

#### 3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2018 smo za izdatke za blago in storitve porabili 151.545 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 147.766 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 3.779 €.

##### 3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 147.766 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2018, 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, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 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. V letu 2018 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2018 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- poslovanje z nepremičninami (nepremičninski dnevi),
- varstvo osebnih podatkov,
- napredovanje javnih uslužbencev,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja v javnem sektorju,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- dnevi gradbenega prava,
- srečanje računovodij v javnem sektorju.

#### 3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Izdatki za varnost in zdravje pri delu so znašali 3.779 €.

Varno delo predstavlja prispevek k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljše izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev.



Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o.

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo.

Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja za dijake na obvezni šolski praksi. Novo zaposleni delavci so praviloma napoteni na preventivni zdravniški pregled.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo 8 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2018 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

### **3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja**

Za stroške revizije poslovanja (9.333 €), stroške bančnih garancij za najeta posojila (3.110 €), stroške Družini prijaznega podjetja (3.854 €), stroške bančnih storitev (967 €) ter stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije in Slovenskemu združenju za kakovost (764 €) smo porabili sredstva v skupni višini 18.028 €.

#### **3.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje**

JMSS Maribor je osnovni certifikat Družini prijazno podjetje pridobil novembra 2014. Pridobitev osnovnega certifikata je bila delno sofinancirana iz sredstev Evropskega socialnega sklada, zato JMSS Maribor upošteva navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih na način, da je na vseh dopisih in na internetni strani ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« vpeljal tudi logotip Evropskega socialnega sklada.

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata v letih 2015 –2018 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom implementacije. V letu 2018 smo skladno s sprejetimi ukrepi in izvedenim načrtom implementacije vložili zahtevo z vso potrebno dokumentacijo za pridobitev polnega certifikata. Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje za podelitev polnega certifikata je Revizorski svet dne 5.2.2018 sklenil, da se JMSS Maribor podeli polni certifikat Družini prijazno podjetje.

Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.

#### POLNI CERTIFIKAT



V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih položajih. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata se je v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani spremenil logotip »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

Od leta 2007 pa do danes se je v postopek certificiranja vključilo več kot 250 slovenskih podjetij ter organizacij in ponosni smo, da smo del te skupine. Uspešna kariera in družina nista nezdržljivi in se ne izključujeta temveč se sinergijsko dopolnjujeta.



### 3.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. Varne točke so javni prostori, v katerih usposobljeni ljudje nudijo otrokom trenutno zaščito, pomoč ali zgolj nasvet v stiski. Varne točke pripomorejo k ustvarjanju ozračja večje varnosti za otroke in mladostnike v mestu, kjer primanjkuje prostorov, kamor bi se otroci lahko zatekli po pomoč in se počutili varne. Projekt »varne točke« pripomore k večji varnosti otrok in mladostnikov na poti v šolo in iz nje. Cilj »varne točke« je, da omili otrokovo/mladostnikovo trenutno stisko in ga, v kolikor je to potrebno, napoti do drugih organizacij.



Obiska »varne točke« v letu 2018 ne beležimo, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. V okviru projekta z naslovom »mala KNJIGA – VELIKA vsebina«, pod okriljem projekta Otrokom prijazno UNICEF-ovo mesto Maribor, smo podprli izdajo e-knjižice, z našim logotipom. Knjižica bo vsebovala tekst Konvencije o otrokovih pravicah, opis projekta VARNIH TOČK ter bo opremljena z 88 risbami otrok mariborskih vrtcev in OŠ, ki so se odzvale povabilu k sodelovanju. Umetnostna galerija Maribor, Pedagoška fakulteta Maribor in Mestna občina Maribor so povabile vzgojno-izobraževalne ustanove k sodelovanju na likovnem natečaju Otrokom prijazno Unicefovo mesto Maribor.

### 3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 82.874 €, od tega za najeta posojila pri SSRS sredstva v višini 60.154 €, pri ABANKA Banka Celje d.d. sredstva v višini 8.738 € in pri Sberbank banka d.d. sredstva v višini 13.982 €.

### **3.2 Investicijski odhodki**

V letu 2018 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 969.746 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 810.330 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 137.911 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 21.505 €.

#### **3.2.1 Investicijsko vzdrževanje**

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 810.330 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 486.432 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 232.230 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 19.683 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 28.216 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 43.769 €.

##### **3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb**

V letu 2018 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 486.432 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2018. Razen izpostavljenih smo večje prenove izvedli še na drugih naslovih, poleg teh pa smo v 91 stanovanjih izvedli delne prenove.



**Borštnikova ulica 29, Maribor, stanovanje št. 6, površina 65 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo delno obnovili in delno zamenjali finalne pode, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 22.041 €.



**Cesta proletarskih brigad 64, Maribor, stanovanje št. 26, površina 100 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo delno zamenjali in delno obnovili stavbno pohištvo, obnovili smo kopalnico in stranišče, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, delno zamenjali in delno obnovili finalne pode, obnovili električno in vodovodno napeljavo, zamenjali grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 29.439 €.



**Greenwiška cesta 10a, stanovanje št. 1, površina 51 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, v celoti obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.054 €.



**Gunduličeva ulica 10, stanovanje št. 129, površina 40 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, obnovili grelna telesa, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 12.008 €.



**Vrbanska cesta 28b, stanovanje št. 105, površina 54 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, obnovili kopalnico, zamenjali plinski kotel za pripravo tople vode z električnim bojlerjem, zamenjali vhodna in notranja vrata ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 20.975 €.





Razen v poslovno finančnem načrtu izpostavljenih stanovanj smo večje prenove izvedli še na dodatnih naslovih, kjer so se stanovanja sprostila med letom.

**Cesta zmage 92, Maribor, stanovanje št. 6, površina 46 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo delno obnovili in delno zamenjali finalne pode, zamenjali notranja vrata in radiatorje, obnovili kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 7.460 €.



**Frankolovska ulica 19, stanovanje št. 220, površina 50 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, namestili grelna telesa, opleskali radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.812 €.



**Livadna ulica 34, stanovanje št. 4, površina 31 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove električne radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.362 €.



**Markovičeva ulica 11, stanovanje št. 212, površina 59 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 21.100 €.



**Mejna ulica 58, stanovanje št. 23, površina 46 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.806 €.



**Pajkova ulica 29, stanovanje št. 23, površina 35 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in namestili električna grelna telesa, zamenjali stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 16.352 €.





**Plečnikova ulica 7, stanovanje št. 13, površina 63 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 22.713 €.

**Stantetova ulica 16, stanovanje št. 106, površina 39 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 21.551 €.

**Štrekljeva ulica 38, stanovanje št. 207, površina 57 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 17.682 €.



**Ulica Šercerjeve brigade 5, stanovanje št. 5, površina 47 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, izvedli opleske in obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 9.449 €.



Seznam stanovanj, v katerih so bile izvedene investicijske obnove v vrednosti nad 1.000 €:

Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
1.	BETNAVSKA CESTA 85B	108	4.371	opleski, podi, sanitarna oprema
2.	BEVKOVA ULICA 1	93	2.412	obnova kopalnice
3.	BOROVA VAS 21	102	4.012	novi parket, obnova vrat, sanacija po zamakanju
4.	BOROVA VAS 30	408	4.727	opleski, podi, sanitarna oprema
5.	BOROVA VAS 6	109	2.413	nova kad in sanacija zamakanja
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 104	10	1.087	obnova plinske inštalacije
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 110	9, 10	3.066	obnova opleska sten zaradi plesni
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	10	1.932	obnova kopalnice
9.	BORŠTNIKOVA ULICA 27	201	2.187	obnova kopalnice
10.	BORŠTNIKOVA ULICA 61	15	1.996	zamenjava strešnih oken
11.	CESTA K DRAVI 3A	122	1.452	obnova balkona
12.	CESTA K DRAVI 3C	307	1.265	obnova elektroinstalacij
13.	CESTA OSVOBODILNE FRONTE 44	108	2.109	zamenjava tuš kabine in sanacija elektroinstalacij
14.	CESTA ZMAGE 33	2	1.073	obnova plinske instalacije
15.	DOGOŠKA CESTA 75	3	3.930	opleski, podi, sanitarna oprema
16.	DOGOŠKA CESTA 77	2	1.659	nova vhodna vrata in popravilo odtokov
17.	DOGOŠKA CESTA 77	10	4.266	obnova parketov in stavbnega pohištva, popravilo elektrike
18.	DOGOŠKA CESTA 79B	14	3.386	zamenjava strešnih oken
19.	DOGOŠKA CESTA 79C	1	1.232	obnova ogrevanja
20.	ENGELSOVA ULICA 42	16	1.300	sanacija po zamakanju, manjava kadi
21.	ENGELSOVA ULICA 44	7	1.187	opleski v stanovanju
22.	ENGELSOVA ULICA 52	11	2.132	opleski, podi, sanitarna oprema
23.	GORIŠKA ULICA 19B	107	1.530	zamenjava kopalne kadi za pršno kad
24.	GORIŠKA ULICA 19B	110	4.163	opleski, sanitarna oprema, obnova in zamenjava tlakov
25.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	12	1.015	opleski, delno podi



Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
26.	GUNDULIČEVA ULICA 14	5	5.035	obnova kopalnice
27.	GUNDULIČEVA ULICA 18	215	3.096	obnova kopalnice
28.	JOCOVA ULICA 4	1	4.397	opleski, zamenjava tlaka, senčila
29.	KARDELJEVA CESTA 58	20	926	menjava radiatorjev
30.	KOLODVORSKA ULICA 10	1	1.061	obnova električnih instalacij
31.	KOROŠKA CESTA 69	24	1.797	opleski, delna zamenjava finalnega tlaka
32.	LACKOVA ULICA 43b	8	1.622	obnova opleskov, podov, električnih instalacij
33.	MAJERIČEVA ULICA 2	3	3.810	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
34.	MAJERIČEVA ULICA 2	17	7.501	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
35.	MAJERIČEVA ULICA 6	211	4.200	obnova kopalnice
36.	MARKOVIČEVA ULICA 15	104	4.379	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
37.	MARKOVIČEVA ULICA 17	224	4.378	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
38.	MELJSKA CESTA 93	3	2.236	delna obnova kopalnice
39.	OB GOZDU 10	13	5.100	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
40.	OB GOZDU 14	11	4.372	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
41.	OB GOZDU 16	5	6.408	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
42.	OB GOZDU 16	16	4.344	obnova kopalnice
43.	PANONSKA ULICA 5B	7	5.768	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
44.	PANONSKA ULICA 5B	17	3.822	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
45.	PANONSKA ULICA 5B	18	3.104	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
46.	PRERADOVIČEVA 17B	41	4.235	obnova kopalnice-prilagoditev za invalida
47.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	19	6.400	opleski, obnova podov, električna instalacija
48.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	23	5.476	opleski, obnova in zamenjava parketa, električna instalacija
49.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	32	4.305	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
50.	PRUŠNIKOVA ULICA 16	101	2.185	obnova kopalnice
51.	PRUŠNIKOVA ULICA 48	21	2.071	zamenjava radiatorjev z vsemi ventili
52.	PRVOMAJSKA ULICA 3	22	4.389	ureditev tlakov, opleski, ureditev stavbnega pohištvo
53.	PRVOMAJSKA ULICA 3A	119	1.783	obnova elektroinstalacij
54.	PTUJSKA CESTA 55	3	1.266	obnova elektroinstalacij
55.	REGENTOVA ULICA 18	303	2.637	obnova opleskov in finalnih podov
56.	REGENTOVA ULICA 20	425	3.257	obnova opleskov in finalnih podov
57.	RIBIŠKA ULICA 4	101	2.129	obnova kopalnice
58.	RIBIŠKA ULICA 4	113	6.238	obnova tlakov, obnova sten in stropov, obnova stopnic
59.	RUSKA ULICA 12	409	4.366	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij



Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
60.	RUŠKA CESTA 49	4	4.106	obnova podov in popravilo po zamakanju izlivu vode
61.	SLOVENSKA ULICA 36	7	1.271	radiatorji, obnova ogrevanja, ventili
62.	STANTETOVA ULICA 24	504	2.030	obnova terase
63.	STRMA ULICA 15	3	6.230	obnova stropa
64.	ŠTREKLJEVA ULICA 38	204	1.008	obnova električne instalacije
65.	TRČOVA 284	1	3.389	ureditev stavbnega pohištva, opleski, elekrika
66.	TRG REVOLUCIJE 7	3	1.364	obnova električne instalacije in parketa
67.	ULICA HEROJA NANDETA 50	13	2.270	obnova balkona, opleski po zamakanju
68.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	24	4.336	opleski, obnova kopalnice
69.	ULICA STANETA SEVERJA 5	10	2.600	obnova kopalnice
70.	ULICA STANETA SEVERJA 5	12	4.312	obnova kopalnice
71.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	2.075	zamenjava radiatorjev
72.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	1.935	obnova električne napeljave
73.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	2.144	obnova električne napeljave
74.	ULICA STANETA SEVERJA 7	4	1.400	zamenjava radiatorjev
75.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	7	2.459	zamenjava kadi in popravilo balkona
76.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 35	32	1.467	obnova električne instalacije
77.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 64	124	2.181	obnova balkona
78.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	13	3.898	popravilo in obnova parketa, opleski
79.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	18	4.349	obnova parketa, opleski
80.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 25	33	1.971	opleski, popravilo tlakov, vhodna vrata
81.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 29	12	5.878	opleski, popravila podov
82.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 39	76	4.377	opleski, tlaki, sanitarna oprema
83.	VOJAŠNIŠKA ULICA 12	1	1.102	obnova opleskov po sanaciji vlage
84.	VOLODJEVA ULICA 19	2	2.241	obnova kopalnice
85.	ZDRAVKOVA ULICA 14	107	3.011	obnova ometov in opleskov po zamakanju
86.	ZRKOVSKA CESTA 12	16	2.078	obnova kopalnice
87.	ŽELEZNIKOVA ULICA 20	43	1.093	obnova električne instalacije in parketa
88.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	48	3.733	opleski, popravila parketa, vodovod

### 3.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2018 porabili 232.230 €.

V okviru postavke smo med večjimi deli sofinancirali obnove streh in fasad, razen tega pa je bilo na skupnih delih in napravah objektov potrebno opraviti veliko manjših del, kot so obnove



kotlovnice in podpostaj, zamenjave stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih in podobno, katerih delež je za JMSS Maribor predstavljal manjše zneske (od nekaj deset do nekaj sto evrov).

V spodnjem seznamu navajamo obnovitvena dela iz rezervnega sklada na fasadah, strehah in skupnih delih, pri katerih je udeležba JMSS Maribor presegala 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
1.	BORŠTNIKOVA ULICA 57	POPRAVILO FASADE	1.333
2.	BOROVA VAS 8, 10, 13	OBNOVA FASADE	7.769
3.	BOROVA VAS 24	VHODNA VRATA, DOMOFON	1.131
4.	CESTA ZMAGE 92	OBNOVA FASADE	1.603
5.	GORKEGA ULICA 6	OBNOVA FASADE	3.380
6.	GOSPOSVETSKA CESTA 55	OBNOVA FASADE	3.965
7.	KARDELJEVA CESTA 57	POPRAVILO DVGALA	1.373
8.	KOČEVARJEVA ULICA 6, 6A	STAVBNO POHIŠTVO	2.783
9.	KOROŠKA CESTA 58	OBNOVA STREHE	2.102
10.	KOROŠKA CESTA 120	ZAMENJAVA DVGALA	1.151
11.	MARKOVIČEVA ULICA 11	OBNOVA FASADE	1.430
12.	PREDILNIŠKA ULICA 3	STAVBNO POHIŠTVO	1.957
13.	PRVOMAJSKA ULICA 3, 3A	POPRAVILO FASADE	1.042
14.	SARAJEVSKA ULICA 6	OBNOVA FASADE	15.621
15.	SMETANOVA ULICA 38A	POPRAVILO KANALIZACIJE	3.094
16.	SMETANOVA ULICA 40	IZVEDBA HIDROIZOLACIJE	1.324
17.	SMETANOVA ULICA 68, 68A	OBNOVA FASADE	5.536
18.	SOKOLSKA ULICA 44	OBNOVA STREHE	1.839
19.	STANTETOVA ULICA 20	OBNOVA FASADE	2.556
20.	ULICA HEROJA STANETA 22	OBNOVA FASADE IN DVORIŠČA	5.987
21.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	SANACIJAD DVORIŠČNE PLOŠČADI	1.279

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
22.	ULICA HEROJA VOJKA 32	OBNOVA FASADE	3.876
23.	ULICA STANETA SEVERJA 5	STAVBNO POHIŠTVO	1.786
24.	ULICA STANETA SEVERJA 7	ZAMENJAVA DVIGALA	3.876

### 3.2.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2018 porabili 19.683 €.

V letu 2018 smo temeljito prenovili celoten informacijski sistem. Strežnik, nabavljen v letu 2017, smo integrirali v obstoječi informacijski sistem. S starih strežnikov je bilo potrebno migrirati vse uporabnike, delovne skupine, datoteke in celoten podatkovni strežnik. Nadalje smo v letu 2018 vsem zaposlenim omogočili uporabo Microsoftovega sistema MS Office 365, katerega smo integrirali v obstoječi sistem. Po preveritvi ali podjetje Microsoft zagotavlja primerno varnost osebnih podatkov glede na smernice Splošne uredbe EU o varstvu podatkov smo na tega ponudnika storitev prenesli še celoten poštni strežnik. Zaradi opisane integracije je bilo potrebno preveriti delovanje vseh programov, ki jih uporabljajo zaposleni pri svojem delu, ter jih v primeru nedelovanja primerno spremeniti.

V letu 2017 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev SZ-1, ki v 11a. členu dovoljuje brezplačno pridobivanje podatkov o najemnikih in drugih udeležencih v postopkih neprofitnih razpisov in preveritvah najemnikov iz podatkov zbirk različnih upravljalcev (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017). V zvezi s tem smo leta 2017 na Gospodarsko zbornico Slovenije podali pobudo za elektronsko pridobivanje podatkov s strani različnih upravljalcev, ki so določeni v navedem členu. Minister za javno upravo je v delovno skupino za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje za potrebe stanovanjskih skladov imenoval tudi javnega uslužbenca JMSS Maribor. Delovna skupina je v letu 2018 pripravljala tako tehnično kot organizacijsko rešitev avtomatskega prenosa podatkov v zaledne sisteme posameznih skladov.



Splošna uredba o varstvu podatkov, s katero je področje varstva osebnih podatkov enotno urejeno po celotni EU (v veljavo je stopila dne 25.5.2018) uvaja predvsem boljši nadzor državljanov nad njihovimi osebnimi podatki, lažji dostop ter strožjo ureditev dolžnosti obveščanja posameznika o obdelavi njegovih osebnih podatkov. Upošteva je navedeno smo v letu 2018 spremenili programske pakete, tako da zadoščajo zahtevanim smernicam varovanja osebnih podatkov.

Elektronski arhivi postajajo pomemben del večine organizacij, zato smo tudi v letu 2018 nadaljevali s projektom elektronskega arhiviranja dokumentov. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 za lastne potrebe digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) nalaga vzpostavitev sistema verificiranega zajema in hrambe dokumentarnega gradiva. Po pogodbi je verificirano digitalizacijo dokumentov in elektronsko hrambo v letu 2018 opravljala Pošta Slovenije d.d. JMSS Maribor je v letu 2018 pripravil notranja pravila, ki so osnova za vzpostavitev verificiranega zajema in hrambe dokumentarnega gradiva in jih predložil Arhivu Republike Slovenije v potrditev.

Obstoječi portal »WEB poštar«, ki ga uporabljamo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter za ostala strokovna opravila, smo nadgradili z dodatno varnostno prijavo v sistem ter izboljšali povezljivost z ostali podatkovnimi zbirkami, predvsem s podatkovno zbirko dokumentarnega gradiva.

Obstoječi program »JMSSM«, ki ga uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Večja sprememba v delovanju programa je bila integracija spremljanja preprečevanja pranja denarja in financiranje terorizma.

Program »Razpisi«, ki omogoča vodenje razpisov za oddajo stanovanj ter preveritev najemnikov, smo nadgradili glede na potrebe posameznih služb oziroma sektorjev.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Razpisi«,
- programa »Web poštar«,
- Microsoft Office paketa.

Prav tako smo nudili zaposlenim individualno pomoč pri uporabi programske in strojne opreme.

#### **3.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku**

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2018 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 28.216 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

#### **3.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM**

V poglavju 3.1.1.1.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 43.769 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

#### **3.2.2 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj**

V letu 2018 smo za obnove objektov in preнове ter izboljšave stanovanj porabili 137.911 €.



### 3.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52

Objekti na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 so bili zgrajeni leta 1995 in so v 100 % lasti JMSS Maribor. Vhoda št. 42 in 44 tvorita eno celoto, vhodi 46, 48, 50 in 52 pa so v nizu druge celote. V objektih sta 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem. Za vse objekte je predvidena energetska



sanacija, in sicer zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatna toplotna ojačitev strehe, izvedba krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja.

JMSS Maribor je s prijavo na razpis za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), ki daje poudarek na spodbujanje naložb v energetska prenova javnih stavb z zmanjšanjem rabe energije z zamenjavo stavbnega pohištva, prenovo ali zamenjavo ogrevalnih sistemov in sistemov hlajenja, notranje razsvetljave in drugo, uspel v 1. fazi in si tako zagotovil sodelovanje v 2. fazi, kjer bi z neposredno potrditvijo operacije pri Ministrstvu za infrastrukturo RS pridobil sredstva v višini 510.000 €, preostanek sredstev v višini 904.652 € pa bi črpal iz proračuna MOM. V ta znesek je vključen tudi del sredstev, ki je bil v preteklih dveh letih že porabljen za investicijsko dokumentacijo in menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44.

Ministrstvo za infrastrukturo (MZI), ki je posredniški organ za 2. fazo pridobivanja sredstev je vlogo, dopolnjeno z zahtevanimi dokumenti, v avgustu 2018 pregledal in zahteval še nekatere dopolnitve in popravke Investicijskega programa, istočasno pa smo Investicijski program združili s Študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Tako izdelano investicijsko dokumentacijo je sprejel oziroma potrdil Nadzorni svet JMSS Maribor. Po sprejetju na Mestnem svetu MOM in zagotovljenih sredstvih oziroma s strani MOM izvedeno dokapitalizacijo JMSS Maribor, bomo investicijsko dokumentacijo posredovali na MZI za pridobitev Sklepa o odobritvi sofinancerskih sredstev.

Za izdelavo dokumentacije IP s ŠI, potrebne za dopolnitev vloge na MZI, smo porabili 2.318 €, energetska sanacija pa bomo realizirali v letu 2019.

### 3.2.2.2 Panonska ulica 5b – energetska prenova stavbe

Za stanovanjski blok z 41 stanovanji (grajen leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetske razred E, je energetsko potraten in zaradi tega potreben celovite energetske prenove.



V letu 2018 smo naročili izdelavo investicijske dokumentacije, in sicer Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program s Študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Investicijsko dokumentacijo je Nadzorni svet JMSS Maribor potrdil, tako da smo jo posredovali v sprejetje še na Mestni svet MOM.

S potrjeno investicijsko dokumentacijo bomo sodelovali na razpisu za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, kjer pričakujemo odobritev 220.000 € sredstev. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 538.860 €.

Za izdelano investicijsko dokumentacijo smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 1.901 €.

### 3.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2018 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru. Stavbno pohištvo smo zamenjali v 32 stanovanjih.

Vrednost vseh zamenjav stavbnega pohištva v letu 2018 je znašala 59.661 €.



### 3.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2018 smo izvedli zamenjavo plinskih peči v 28 stanovanjih. Stare atmosferske plinske peči, ki uporabljajo zrak v prostoru, smo nadomestili z novimi kondenzacijskimi, ki za svoje delovanje uporabljajo zunanji zrak. Pri teh plinskih pečeh je dovod zraka in odvod dimnih plinov izveden z dvoplaščnim dimnikom, kot to narekujejo veljavni predpisi in tehnične zahteve. Pri zamenjavah peči se srečujemo s tehnično težavo, in sicer je potrebno zamenjati vse plinske peči na isti vertikali objekta. V kolikor se eden od etažnih lastnikov ne strinja z zamenjavo, se le-ta ne more izvesti. Zamenjava plinskih peči na različnih naslovih je rezultat usklajevanja etažnih lastnikov skozi leta od predstavitve upravnika o nujnosti zamenjave pa do privolitve etažnih lastnikov za samo izvedbo.

Skupna vrednost vseh zamenjav peči je v letu 2018 znašala 74.031 €.

### 3.2.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

V letu 2018 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 21.505 €.

#### 3.2.3.1 Šentiljska cesta 19

Objekt Šentiljska cesta 19 je bil zgrajen leta 1903. V njem se nahaja 6 praznih stanovanj. Objekt je potreben celovite rekonstrukcije. V letu 2018 je bil izdelan Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in pridobljeno gradbeno dovoljenje na Upravni enoti Maribor. Z rekonstrukcijo bomo izvedli 7 stanovanj skupne neto stanovanjske



površine 330 m<sup>2</sup>. Objekt bo po sanaciji dosegal energijski razred B2. Ohranjena bo historična vzhodna fasada, dodatna površina stanovanj pa bo pridobljena s predelavo podstrešja. V

objektu bo tako na voljo eno enosobno, tri dvosobna, dve trisobni in eno štirisobno stanovanje. JMSS Maribor je v letu 2017 naročil PGD in Projekt za izvedbo (PZI) v skupni vrednosti 24.321 €. Projekti za PGD so bili izdelani in plačani v letu 2017, vrednost del v letu 2018 za PZI pa je znašala 10.944 €.

### 3.2.3.2 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje 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 m<sup>2</sup> v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN. Po izdelanem Idejnem projektu (IDP) ima JMSS Maribor namen zgraditi



stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup>, od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj, ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Izgradnjo bomo izvajali predvidoma v sofinanciranju s SSRS.

V letu 2018 smo naročili izdelavo OPPN, ki je še vedno v teku, zato finančnih posledic v letu 2018 še ni bilo. Pogodbena vrednost znaša 6.051 €.

### 3.2.3.3 Starše 12a

V Staršah je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na tem območju dopustno graditi





enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. V zvezi s tem smo po spremembi prostorske zakonodaje v letu 2018 naročili Lokacijsko preveritev glede možnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta, to je možnosti umestitve štirih stanovanj v polovico dvojčka. V tem postopku smo s strani Občine Starše prejeli odgovor, da bo potrebno sodelovanje občinskega arhitekta, ki pa do konca leta 2018 še ni bil imenovan. Za izdelavo dokumentacije za lokacijsko preveritev smo v letu 2018 namenili sredstva v višini 965 €.

#### 3.2.3.4 Orožnova ulica 7

Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, leži v centru starega mestnega jedra na degradiranem področju med Koroško cesto, Gospejno in Orožnovo ulico. Objekt je lociran v neposredni bližini Univerzitetne knjižnice Maribor, Univerze v Mariboru in njenih fakultet. Objekt je etažnosti K + P + I. nadstropje z delno izdelano mansardo. Objekt je v celoti prazen. Obsega več kot 700 m<sup>2</sup> uporabnih površin, skupna neto tlorisna površina objekta je 906 m<sup>2</sup> in dodatnih več



kot 200 m<sup>2</sup> dvorišča z vrtom. Nepremičnina je na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/1992, 4/2011, 21/2011, 28/2011) varovana kot spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7. Po citiranem odloku je spomenik varovan v avtentični pričevalnosti, dovoljeni pa so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito prenovu, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu.

Notranjost prostorov, ki so potrebni celovite prenove, je v letih 2010 – 2017 služila raznim občasnim kulturnim in umetniškim dejavnostim, in sicer v času, ko je bil Maribor evropska prestolnica kulture in v okviru prireditev Festivalov Lent v programu Živa dvorišča.



Nepremičnina na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, je bila zajeta v Poslovno finančnih načrtih in Letnih načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor že daljše obdobje oziroma natančneje od leta 2013 dalje. JMSS Maribor si je prizadeval nepremičnino bodisi prodati kot celoto bodisi jo zamenjati z MOM za poslovni prostor v izmeri 272 m<sup>2</sup> v 2. nadstropju na naslovu Grajski trg 1, Maribor, ki ga ima JMSS Maribor v najemu in zanj plačuje mesečno najemnino MOM v višini 1.743 €. Kljub večletnim prizadevanjem prodaja oziroma menjava z MOM ni bila realizirana. Skladno s sklepom Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetim na 8. redni seji dne 24.3.2017, s katerim je bilo vodstvu JMSS Maribor naloženo, da začne aktivnosti za selitev poslovnih prostorov JMSS Maribor iz najemniških prostorov v lastniške prostore, smo v letu 2018 za preučitev možnosti ureditve lastnih poslovnih prostorov na tej lokaciji naročili izdelavo idejne zasnove spremembe obstoječe stavbe v poslovne prostore. Navedeno bi omogočilo lokacijsko homogenost zaposlenih, za razliko od zdajšnje razpršenosti med prvim in četrtem nadstropjem, lažjo dostopnost za stranke (omogočen dostop tudi gibalno oviranim osebam) in ne nazadnje urejenost stavbe na lokaciji fakultet in srednjih šol ter Univerzitetne knjižnice. Po revitalizaciji objekta bi bili stroški uporabe poslovnih prostorov za JMSS Maribor nižji za znesek mesečne najemnine, ki ga plačujemo sedaj tj. 20.916 € letno. Ocenjena vrednost investicije znaša 895.473 €.

Za primerjavo smo naročili tudi idejno zasnovo spremembe objekta v poslovno stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma, sedmimi stanovanji in sedmimi garažami, katerega investicijska vrednost pa bi znašala 1.179.067 €, kar pomeni, da je sprememba objekta v poslovnega smotrnejša.

Za izdelavo idejnega koncepta oziroma idejne preveritve možnosti umestitve poslovnih prostorov v objekt Orožnova ulica 7, vključno z grobo finančno oceno investicije, smo porabili 9.596 €.

### **3.2.3.5 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)**

V letu 2018 smo načrtovali nakupe solastniških deležev na nepremičninah, bodisi na stanovanjih bodisi skupnih prostorih oziroma delih stavb, in sicer v skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom, v okvirni višini 30.000 €.

V letu 2018 nismo prejeli vlog oziroma potrebe niso bile izkazane, zato načrtovana sredstva niso bila porabljena.



#### 4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2018 izkazujemo stanje 882 €, ki zajemajo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 882 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v poglavju »2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 1991« tega poročila o delu.

#### 5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2018 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 583.879 €.

##### 5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2018 ni zadolžil.

##### 5.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 583.879 € zajema odplačilo posojil.

##### 5.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2018 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 583.879 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 415.351 €,

- glavnice banki Abanka d.d. v višini 75.111 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 3.1.2 »Plačila domačih obresti«.

## 6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018) smo na Portalu javnih naročil v letu 2018 objavili naslednji javni naročili:

- avgusta 2018 za izbiro izvajalca za obnovo stanovanj na različnih lokacijah, upošteva je okoljske zahteve (ocenjena vrednost del je znašala 187.273 € brez DDV); naročilo je bilo razdeljeno na 4 sklope:  
sklopi 1, 2 in 3 so bili oddani ponudniku BSB INŽENIRING d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 137.511 € z DDV, od tega sta bila za izvedena dela do konca leta 2018 prejeta 2 računa v skupni vrednosti 81.416 €, preostanek bo izveden v letu 2019;  
sklop 4 je bil oddan ponudniku SAŠO LAH s.p. za pogodbeno vrednost 60.208 z DDV, od tega je bil za izvedena dela do konca leta 2018 prejet 1 račun v višini 17.481 €, preostanek bo izveden v letu 2019;
- septembra 2018 za izbiro upravnika najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje 3 let (ocenjena vrednost javnega naročila znaša 240.000 € brez DDV); odločitev o oddaji javnega naročila do konca leta 2018 še ni bila sprejeta.



## 7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb in se vpisali na 50 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2018 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 25 posameznih stanovanjskih enotah.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2018 kot izločitveni upnik v stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 19 nepremičninah. V enem stečajnem postopku nam je bila izločitvena pravica na 2 stanovanjskih enotah že leta 2017 prerekana, za kar teče sodni postopek pred Višjim sodiščem v Mariboru, ki pa je postopek do odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije prekinilo.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako se je JMSS Maribor v letu 2018 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno vpisal na 34 nepremičninah.

Upošteva se zgoraj navedeno smo v letu 2018 uredili zemljiškoknjižno stanje tako, da se je JMSS Maribor uspešno vpisal na 128 nepremičninah.

Ob navedenem smo pristopali k podpisu aktov o oblikovanju etažne lastnine, pogodb o medsebojnih razmerjih, elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb in pridobivali ter sklepali druge listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, smo po potrebi izdali nova zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

## 8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Število zaposlenih na dan 31.12.2018 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2017.

Na dan 31.12.2018 je bilo v JMSS Maribor zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer sta 2 javni uslužbenki zaposleni za določen čas do vrnitve javnih uslužbenk z materinskega in starševskega dopusta. Nadalje opravlja 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Dne 31.1.2018 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI tarifni razred) v Sektorju za investicije in vzdrževanje le-temu prenehalo delovno razmerje. Za nadomestitev javnega uslužbenca smo z dnem 1.3.2018 za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo zaposlili javnega uslužbenca na navedenem delovnem mestu s 24. začetnim plačnim razredom.

Dne 1.6.2018 je zaradi upokojitve javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI tarifni razred) v Splošni službi le-temu prenehalo delovno razmerje. Nadomestitev javnega uslužbenca v letu 2018 ni bila izvedena, saj smo dela prerazporedili med preostale javne uslužbenke v Splošni službi.

Z dnem 5.6.2018, po podanem soglasju s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor, so začele veljati Spremembe in dopolnitve Pravilnika o notranji organizaciji JMSS Maribor. V skladu s tem sta se organizacijski enoti Splošna služba in Služba za informatiko združili znotraj Sektorja za splošne zadeve in informatiko. Na podlagi spremenjene notranje organizacije je bil sprejet tudi Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor.

Septembra 2018 je bolniško odsotnost (pred materinskim in starševskim dopustom) nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Svetnica za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 38. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta je bila na njeno delovno mesto zaposlena druga javna uslužbenka.



Oktober 2018 je bolniško odsotnost (pred materinskim in starševskim dopustom) nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višja svetovalka področja III v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 33. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta je bila na njeno delovno mesto zaposlena druga javna uslužbenka.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2017 in 31.12.2018:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2017	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2018
VODSTVO	4	2	2
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5 (3 v Splošni službi in 2 v Službi za informatiko)	4
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE	9	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2017 in 31.12.2018:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5	3
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	5
TARIFNI RAZRED VII/2	23	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	20 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)

## 9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 2. redni seji dne 30.6.2015, lahko uprava JMSS Maribor glede na potrebe občanov občin ustanoviteljic JMSS Maribor in glede na stanje ter lego nepremičnin znotraj fonda nepremičnin opredeli namembnost nepremičnine, pri čemer se o posameznih vrstah stanovanj poroča v okviru letnega poročila.



V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 in 31.12.2018:

Vrsta stanovanja	Število enot na dan 31.12.2015	Število enot na dan 31.12.2016	Število enot na dan 31.12.2017	Število enot na dan 31.12.2018
Neprofitno	1.931	1.902	1.883	1.867
Neobnovljeno tržno	95	95	81	76
Tržno	18	21	20	23
Službeno	35	33	37	33
Oskrbovano	13	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43	43
Hišniško	1	1	1	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.149</b>	<b>2.115</b>	<b>2.078</b>	<b>2.056</b>

Po Odloku o ustanovitvi JMSS Maribor iz leta 2011 vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor znaša 138.286.560 €, deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor so razvidni iz spodnje tabele.

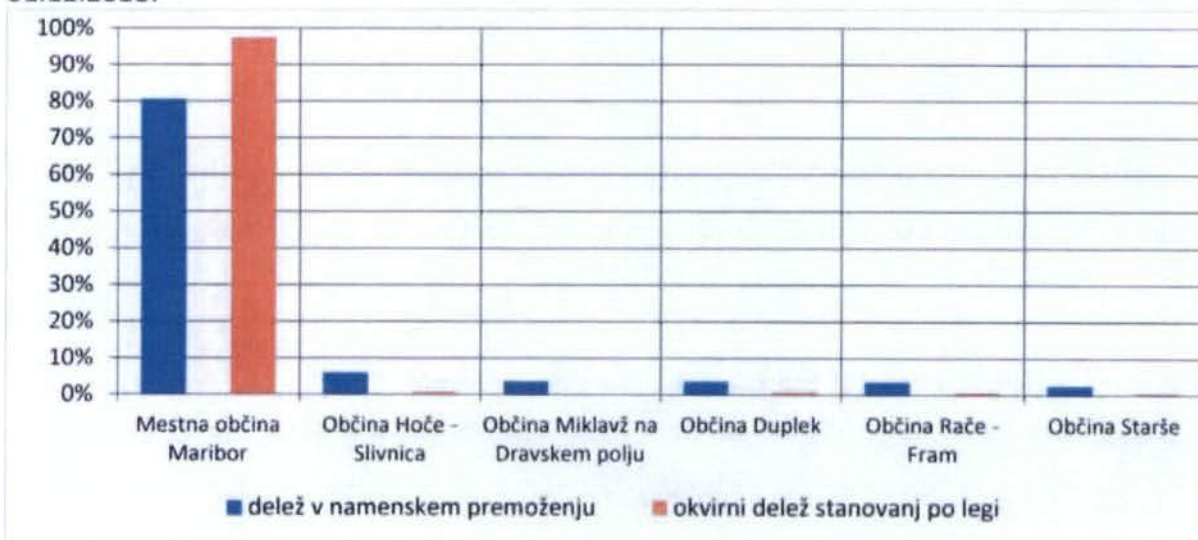
Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Delež v namenskem premoženju (%)
MOM	80,7316
Občina Hoče – Slivnica	6,0263
Občina Miklavž na Dravskem polju	3,6191
Občina Duplek	3,6130
Občina Rače – Fram	3,5255
Občina Starše	2,4845

Lega stanovanj na dan 31.12.2018:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Število stanovanj	Delež po legi (%)
MOM	1.995	97,0331
Občina Hoče – Slivnica	14	0,6809
Občina Miklavž na Dravskem polju	6	0,2918
Občina Duplek	16	0,7782
Občina Rače – Fram	13	0,6323
Občina Starše	12	0,5837
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.056</b>	<b>100</b>

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju in lega stanovanj na dan 31.12.2018:



V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 14 letih (od leta 2005 do vključno leta 2018), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. K padcu najemnin pripomorejo še novi točkvalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic. V zadnjih letih je opaziti tudi porast



najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji. Čeprav so se že v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 sporazumele, da se bodo vsa neprodana stanovanja prenesla na skupni stanovanjski sklad, tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike zadnja leta ni več. JMSS Maribor si prizadeva, da bi se dogovor o delitvi skupnega premoženja med ustanovitelji upošteval do zaključka celotne denacionalizacije in bi bil na sklad izvršen prenos še zadnjih okvirno 100 stanovanj.

Vse zgoraj navedeno rezultira, da JMSS Maribor realno razpolaga s približno polovico manj sredstev kot ob uveljavitvi SZ-1 leta 2003, kar ima za posledico zmanjševanje števila stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2018:

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523		
2006	2.458	2,58	2,58
2007	2.438	0,81	3,37
2008	2.426	0,49	3,84
2009	2.380	1,90	5,67
2010	2.367	0,55	6,18
2011	2.288	3,34	9,31
2012	2.267	0,92	10,15
2013	2.225	1,85	11,81
2014	2.182	1,93	13,52
2015	2.149	1,51	14,82
2016	2.115	1,58	16,17
2017	2.080	1,65	17,56
2018	2.056	1,15	18,51

Opomba: Podatki so zbrani na 31.12. posameznega leta.

## 10 Seje nadzornega sveta

Decembra 2017 je na podlagi odstopa s funkcije člana Nadzornega sveta JMSS Maribor prenehala funkcija Damjanu LAHU, ki je bil na funkcijo imenovan s strani občine ustanoviteljice MOM. Za nadomestnega člana kot predstavnika MOM je bil v mesecu januarju 2018 imenovan Uroš BRODNJAK.

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2018 deloval v naslednji sestavi:

- Igor KOS – predsednik nadzornega sveta,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
- Uroš BRODNJAK – član nadzornega sveta,
- Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
- Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
- Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

V letu 2018 je bilo izvedenih 7 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, na katerih so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- **korespondenčna seja od dne 23.1.2018 do dne 24.1.2018, ki je bila ponovljena dne 24.1.2018:**
  - Dodatni sklep k Poslovno finančnemu načrtu JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem o dokapitalizaciji sklada v obliki denarnega nakazila v višini 904.652 € s strani MOM, pri čemer se bo denarno nakazilo prehodno izkazalo na transfernih prihodkih konto skupine 74, v nadaljevanju pa oblikovala postavka namenskega premoženja na kontih skupine 02 in pripoznal namenski vir na kontih skupine 94.
- **redna seja dne 13.2.2018:**
  - Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 glede neposredne prodaje zemljišča na Studencih SSRS, s katero je nadzorni svet soglašal in jo predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor (predvidena kupnina 1.000.780 €).



- Osnutek razveljavitve Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014) in predlog novega Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, o katerem nadzorni svet ni glasoval, temveč je predlagal predhodno uskladitev županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor, predvsem z županom MOM, in šele nato cenitev in revizijo ter izpeljavo ostalih tehničnih zadev.
- Razpis za oddajo stanovanj v najem za mlade in mlade družine, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
- **redna seja dne 27.3.2018:**
  - Letno poročilo 2017, s katerim se je nadzorni svet seznanil, k njemu podal pozitivno poročilo ter predlagal sprejem le-tega mestnemu svetu in občinskim svetom.
  - Poročilo o razpisu za oddajo stanovanj v najem za mlade in mlade družine.
- **redna seja dne 5.6.2018:**
  - Uskladitev najemnin za oskrbovana stanovanja s stopnjo inflacije, s čimer je nadzorni svet soglašal.
  - Poročilo o razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, objavljenem v letu 2017, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
  - Seznanitev s Poročilom o delu, ki ga je Služba notranje revizije v MOM opravila v letu 2017.
  - Predlog za imenovanje revizorja ABC revizija d.o.o. za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za leto 2018, ki je bil posredovan v imenovanje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Spremembe in dopolnitve Pravilnika o notranji organizaciji JMSS Maribor, h katerim je nadzorni svet podal soglasje.
- **redna seja dne 25.7.2018:**
  - Polletno poročilo od dne 1.1.2018 do dne 30.6.2018, s katerim se je nadzorni svet seznanil.

- Predlagana sprememba Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 glede prodaje zemljišča na Studencih (prodaja po sistemu javne dražbe), ki pa je nadzorni svet ni sprejel, temveč se je odločil za neposredno prodajo zemljišča SSRS po ocenjeni vrednosti 691.000 € z deponacijo kupnine na fiduciarnem računu notarja do izgradnje stanovanj oziroma najdlje za dobo 5 let, z možnostjo predčasnega dviga kupnine.
  - Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa.
- **redna seja dne 3.9.2018:**
- Odlok o razveljavitvi Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014) in Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, katerih sprejetje je nadzorni svet predlagal mestni občini in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Rebalans Poslovno finančnega načrta 2017, h kateremu je nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo.
  - Energetska prenova večstanovanjskega objekta Panonska ulica 5B v Mariboru: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Odpis terjatev umrlih najemnikov in najemnikov s pravnomočnimi sklep o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja do 31.7.2018, s čimer je nadzorni svet soglašal.
  - Pravilnik o računovodstvu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
- **redna seja dne 20.12.2018:**
- Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, pri čemer nadzorni svet ni podal poročila k dokumentu, temveč je bil sprejet sklep



- o seznanitvi predstavnikov občin ustanoviteljic JMSS Maribor s pripravljenim dokumentom.
- Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru: Dopolnitev Investicijskega programa (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI), katere potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Energetska prenova večstanovanjske stavbe Panonska ulica 5b v Mariboru: Sprememba Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) ter Sprememba in dopolnitev Investicijskega programa (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
  - Odpis terjatev najemnikov s pravnomočnimi sklepi o odpustu obveznosti iz naslova osebne stečaja in pokojnih najemnikov (neizterljive terjatve do 30.11.2018), s čimer je nadzorni svet soglašal.
  - Odpis osnovnih sredstev zaradi dotrajanosti na dan 7.12.2018, s čimer je nadzorni svet prav tako soglašal.
  - Oddaja službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa, za katero pa predlagan sklep s strani nadzornega sveta ni bil izglasovan in nikomur od prosilcev ni dodelil službenega stanovanja.

## 11 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

Na podlagi drugega odstavka 4. člena in drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/2008) so Mestni svet MOM na 14. redni seji dne 31.1.2012, Občinski svet Občine Hoče – Slivnica na 10. redni seji dne 30.1.2012, Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na 22. redni seji dne 7.2.2013, Občinski svet Občine Duplek na 25. redni seji dne 6.11.2013, Občinski svet Občine Rače – Fram na 13. redni seji dne 3.4.2012 in Občinski svet Občine Starše na 10. redni seji dne 29.2.2012 sprejeli Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 19/2014. Predmet navedenega odloka je bila določitev vrednosti namenskega premoženja sklada in deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj MOM ni pristopila k stvarnopravnemu razpolagalnemu pravnemu poslu (tj. Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin).

Strokovne službe JMSS Maribor so opravile strokovni posvet oziroma konferenco na sodnem registru Okrožnega sodišča v Mariboru glede možnosti vpisa namenskega premoženja v sodni register, skladno s sprejetim in objavljenim Odlokom o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014). V razgovoru je bilo ugotovljeno, da kljub morebitno sklenjenemu Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin in opravljenemu pregledu cenitev stvarnih vložkov (tj. nepremičnin) s strani revizorja s podanim mnenjem brez pridržka, vpis namenskega premoženja sklada v sodni register ni več mogoč, in sicer zaradi časovne oddaljenosti presečnega datuma vrednosti namenskega premoženja na dne 2.12.2011.

Skladno z navedenim je Nadzorni svet JMSS Maribor v septembru 2018 sprejel sklep, s katerim občinam ustanoviteljicam sklada predlaga razveljavitev Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 19/2014. Razveljavitev odloka trenutno čaka na obravnavo na Mestnem svetu MOM, potem sledi obravnavo na ostalih občinskih svetih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.



Nadalje je nadzorni svet v septembru 2018 občinam ustanoviteljicam sklada predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, katere ključna je dokapitalizacija sklada z denarnimi sredstvi MOM v višini 904.652 € za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb na Engelsovi ulici 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020. Poleg povečanja namenskega premoženja z denarnimi sredstvi pa predlagani odlok vsebuje še:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča 228/2, k.o. Tezno, iz MOM, v višini 63.000 €,
- povečanje namenskega premoženja s prenosom sredstev v upravljanju – Ribiška ulica v Mariboru (MOM v višini 435.628 €, Občina Hoče – Slivnica v višini 33.398 €, Občina Miklavž na Dravskem polju v višini 19.877 € in Občina Starše v višini 9.417 €),
- povečanje namenskega premoženja za vlaganja Občine Rače – Fram v večstanovanjsko stavbo Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €.

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu avgustu 2018 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlagani dokapitalizaciji JMSS Maribor.

V Mariboru, dne 27.2.2019

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman


JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Gorški trg 1, SI-2000 Maribor

