



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



POSLOVNO FINANČNI NAČRT

2021

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	4
1.3	Poslanstvo	7
1.4	Vizija	7
1.5	Cilji	7
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	10
2	Stanovanjski program	11
2.1	Neprofitna stanovanja	11
2.2	Stanovanja za mlade in mlade družine	13
2.3	Tržna stanovanja	13
2.4	Službena stanovanja	14
2.5	Oskrbovana stanovanja	15
2.6	Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot	16
2.7	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj	18
3	Prihodki	19
3.1	Nedavčni prihodki	19
3.1.1	Prihodki od obresti	19
3.1.2	Prihodki od premoženja	19
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	21
3.2	Kapitalski prihodki	22
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)	22
3.2.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	23
3.3	Transforni prihodki	24
4	Odhodki	24
4.1	Tekoči odhodki	24

4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	25
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	25
4.1.3	Plačila domačih obresti	34
4.2	Investicijski odhodki	34
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	34
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	39
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	40
5	Račun finančnih terjatev in naložb	45
6	Račun financiranja	45
6.1	Zadolževanje	45
6.2	Odplačila dolga	46
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	46
7	Prerazporejanje pravic porabe	47
8	Kadrovski načrt za leti 2021 in 2022	47
9	Povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor	53
10	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	54
10.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	54
10.2	Razvojni načrt	55
11	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2021 – splošni del	64
11.1	Celotno premoženje	64
11.2	Namensko premoženje	67
11.3	Premoženje v upravljanju	70

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017 in 59/2019 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je stopil v veljavo dne 25.4.2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor, in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30.12.1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju 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 %.

O ustanovitvi skupnega stanovanjskega sklada so se občine ustanoviteljice JMSS Maribor dogovorile že v letu 1997, in sicer v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 (Medobčinski uradni vestnik - MUV, št. 23/1997), tako da se vsa neprodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 prenesejo na skupni stanovanjski sklad.

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

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

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

1.2 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

Vrsta stanovanja	Število enot konec leta 2020
Neprofitno	1.861
Neobnovljeno tržno	75
Obnovljeno tržno	29
Službeno	26
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	40
Hišniško	1
SKUPAJ	2.045

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 15 letih (od leta 2005 do vključno leta 2020), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno

upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (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. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povišati za dobrih 30 %. Nadalje 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 in leta 2014 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. Tako 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.

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
2019	2.056	0,00	18,51
2020	2.045	0,53	18,95

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor, ki je vpisano v sodni register, znaša 138.286.560 €.

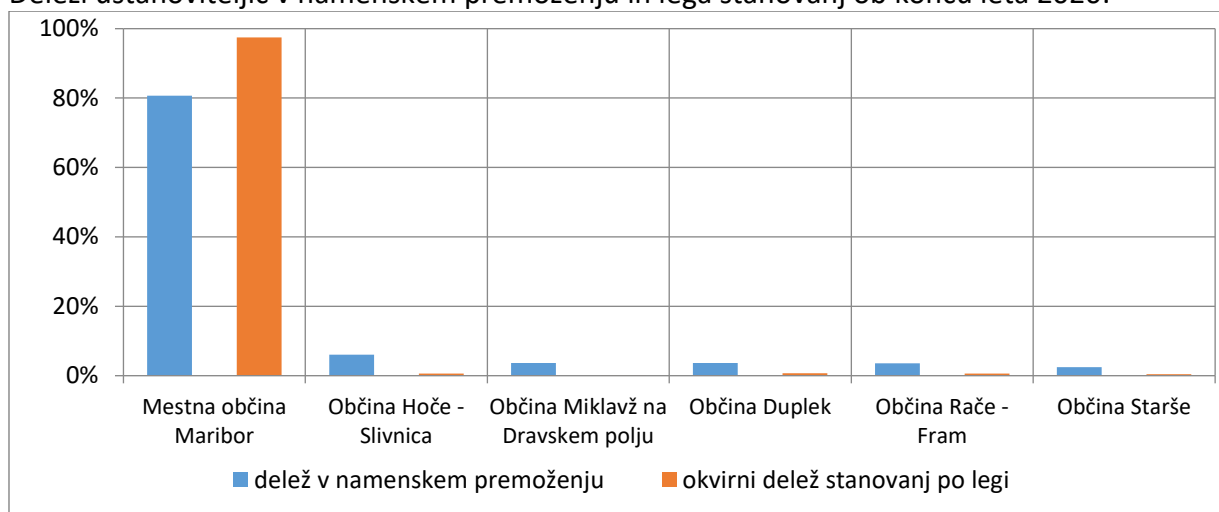
Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor

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 %

Legi stanovanj ob koncu leta 2020:

Legi stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.976	96,63
Občina Hoče – Slivnica	16	0,78
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39
Občina Duplek	16	0,78
Občina Rače – Fram	15	0,73
Občina Starše	14	0,68
Skupaj	2.045	100,00

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju in legi stanovanj ob koncu leta 2020:



1.3 Poslanstvo

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev in v izboljševanju kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Ob tem JMSS Maribor posebno pozornost namenja zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za mlade in mlade družine.

1.4 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni,
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev iz vseh občin ustanoviteljic,
- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kakovosti bivanja najemnikov,
- ustreznih tehnoloških rešitev, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjati namensko premoženje JMSS Maribor,
- obvladovati stroške delovanja JMSS Maribor,
- izboljševati in posodabljati obstoječi stanovanjski fond,
- zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov,
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj tako z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) kot morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2021 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih javnih najemnih stanovanj:
 - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
 - z izgradnjo novih stanovanj,
 - s prenosom zasedenih stanovanj v lasti občin ustanoviteljic po zaključeni denacionalizaciji v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljatičasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
 - z vzdrževanjem začasnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
 - z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2021:

- oddati v najem okvirno 85 stanovanj, od tega:
 - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020;
 - 30 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj;
 - 5 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot 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,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih,

- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren; JMSS Maribor je v mesecu septembru 2020 sklenil pogodbo s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor vodi izterjavo zapadlih obveznosti najemnikov in vlaga izvršilne predloge,
- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 1.000.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb,
- izvesti menjavo zemljišč z nepremičninami – zemljiščem in stanovanji v lasti MOM, v okvirni višini 450.000 €,
- izvesti nakup okvirno 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Duplek, v skupni okvirni vrednosti 320.000 €,
- izvesti nakup večjega poslovnega prostora za pridobitev 2 stanovanj v Občini Rače - Fram, v okvirni vrednosti 110.000 €,
- na območju MOM izvesti menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor; vrednost posameznega stanovanja znaša okvirno 100.000 €,
- povečati namensko premoženje JMSS Maribor s prenosom zasedenih stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku, v okvirni vrednosti 500.000 €,
- za gradnjo Dvorakova ulica 5-7, Maribor, izvesti javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov,
- sodelovati pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova),
- dokončati ureditev okolja na objektu Starše 12a, Starše,
- izvesti obnove večjega obsega v 30 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 150 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 60 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2021 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2021 in 2022.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2021.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2020, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2021.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2021 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 82/2018 in 79/2019).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2019, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2019,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2020, kot je izkazan v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2020 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2020,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2021.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2021.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2021 (načelo denarnega toka).

2 Stanovanjski program

Primarna naloga in namen JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj občanom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. JMSS Maribor zadnja leta ta stanovanja pridobiva tako s celovito prenovo obstoječega fonda, kakor tudi z nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v najem. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

2.1 Neprofitna stanovanja

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.	2005	318	264	253	11	43	16,3
2.	2006	434	340	310	30	130	38,2
3.	2008	522	410	388	22	50	12,2
4.	2009	554	499	469	30	58	11,6
5.	2010	501	454	439	15	81	17,8
6.	2011	588	497	473	24	81	16,3
7.	2012	586	493	478	15	76	15,4
8.	2014	646	534	518	16	153	28,7
9.	2015	784	572	551	21	76	13,3
10.	2016	760	623	601	22	65	10,4
11.	2017	855	729	705	24	75	10,3
12.	2018	934	781	754	27	54	6,9
13.	2019	1084	938	907	31	30*	3,2*
14.	2020**	1.128					

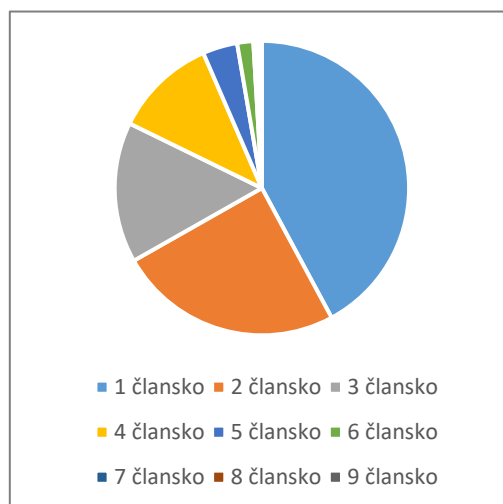
*dodeljevanje stanovanj je v teku

**razpis objavljen dne 15.10.2020

Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini 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. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih. Struktura 1.075 pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	453
2 člansko	nad 30 do 45	265
3 člansko	nad 45 do 55	166
4 člansko	nad 55 do 65	121
5 člansko	nad 65 do 75	41
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	3
Skupaj		1.075



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

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2019 po posamezni občini:

	Št. pravočasno prijavljenih prosilcev
MOM	1.000
Občina Hoče – Slivnica	19
Občina Miklavž na Dravskem polju	26
Občina Duplek	15
Občina Rače – Fram	11
Občina Starše	3
ni občina ustanoviteljica JMSS Maribor	1
SKUPAJ:	1.075

Na neprofitni razpis, objavljen dne 15.10.2020 je prispelo 1.128 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih.

V letu 2021 praviloma ne načrtujemo objave novega neprofitnega razpisa, temveč bomo dodeljevali neprofitna stanovanja po razpisu, objavljenem v oktobru 2020. Razlog za takšno odločitev je veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspelih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine. V kolikor pa se bo tekom leta pojavila potreba po objavi neprofitnega razpisa, predvsem v povezavi z Zakonom o finančni razbremenitvi občin (Uradni list RS, št. 189/2020) pa bomo le-tega izvedli po predhodni potrditvi Nadzornega sveta JMSS Maribor.

2.2 Stanovanja za mlade in mlade družine

V mesecu oktobru 2020 je bil izveden Razpis za oddajo 10 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam, za določen čas 5 let in s tržno najemnino. Na razpis je prispelo 23 vlog, od katerih so bile 3 vloge prepozne. Oddanih je bilo 8 stanovanj.

V letu 2021 predevamo objavo razpisa za oddajo 5 stanovanj, namenjenih mladim in mladim družinam.

Konec leta 2020 poteče najemna pogodba, s katero je lastnik Ministrstvo za notranje zadeve JMSS Maribor oddal v najem 3 stanovanja, ki so bila v oddana v podnajem mladim in mladim družinam za določen čas 3 let. Najemna pogodba in s tem podnajemne pogodbe so bile podaljšane za nadaljnja 3 leta.

2.3 Tržna stanovanja

V septembru 2020 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2020. Na podlagi razpisa je bilo oddano 1 tržno stanovanje.

V primeru sprostitev tržnih obnovljenih in/ali neobnovljenih stanovanj, bomo v letu 2021 leta oddali v nadaljnji najem.

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	39	39
2015	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	0 (ni bilo razpisa)	0
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2019	0	0 (ni bilo razpisa)	0
2020	2	/	1

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

2.4 Službena stanovanja

Konec leta 2020 smo objavili razpis za oddajo 2 službenih stanovanj v najem. V primeru izkazanih potreb in sprostitev službenih stanovanj, bomo v letu 2021 le-ta oddali v nadaljnji najem. 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
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

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
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	0**	0
16.	2019	0	/	/	/
17.	2020	1	v teku	v teku	v teku

*prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

**vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

Skladno s spremembo Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem v letu 2020 je najemnina za službena stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

2.5 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 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	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0

V letu 2020 ni bilo oddano nobeno oskrbovano stanovanje. Konec leta 2020 je bilo na čakalni listi 164 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

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

2.6 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2021 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- oddajo stanovanja po javnem razpisu iz leta 2020, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- oddajo okvirno 30 stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj,

- oddajo okvirno 5 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino;
- izvesti razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj, v kolikor bi se med letom sprostilo večje število stanovanj, katerih zaradi pomanjkanja sredstev ne bi mogli obnoviti,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

V letu 2020 je bilo izdanih 19 pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj, od katerih je bilo realiziranih 10 zamenjav (medsebojne zamenjave). Ostali prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 20 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2020 realiziranih 9 zamenjav stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2020 uvrščenih 50 najemnikov.

V letu 2021 bo za upravičencem po navedenem seznamu čakajočih namenjeno okvirno 25 stanovanj.

Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2021 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je

ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2020 je bilo izdanih 7 odločb o preselitvi najemnikov iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, pri čemer so bili 4 najemniki preseljeni, preselitev 1 najemnika je bila zaradi sanacije stanovanja ustavljena, 1 najemnik je preselitev zavrnil, 1 najemnika pa bo na podlagi izdane odločbe preseljen v letu 2021.

Nadalje je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let potrebno preseliti še 6 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujeno več nadomestnih stanovanj, pa so jih zavrnil). Upoštevaje dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, pričakujemo realizacijo 5 preselitev.

2.7 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj

JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 z dne 17.6.2017 preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice.

V letu 2020 je bilo zaključeno preverjanje za 194 najemnikov, za katere se je preveritev začela novembra 2019.

V letu 2021 bomo nadaljevali s preverjanjem 460 najemnikov, za kogar preveritev se je pričela oktobra 2020. Preverjanje bo predvidoma zaključeno v prvi polovici leta 2021.

Nadalje se bo v letu 2021 ponovno preverjalo najemnike s sklenitvijo najemne pogodbe od leta 1992 dalje, razen bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih.

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2021 skupaj 5.448.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.063.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.450.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 935.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2021 načrtujemo 3.063.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., itd.).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od Javno zasebnega partnerstva. V letu 2021 jih načrtujemo v višini 13.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2021 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2021 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z

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

JMSS Maribor je v septembru 2020 sklenil pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Redno se bodo s strani podjetja Izterjava d.o.o. vlagali izvršilni predlogi za plačilo najemnin in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

Na dan 11.11.2020 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 465.760 €.

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

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	465.190*	376.494*	841.684

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta.

*podatki so zbrani na dan 4.12.2020

Iz zgornje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15*	60	28
2018	65	7**	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	3	36	15

*od tega sta 2 dolžnika dan pred deložacijo sama predala stanovanje

**od tega je 1 dolžnik pred razpisano deložacijo sam predal stanovanje

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2020, ko so na dan 4.12.2020

JMSS Maribor od leta 2017 aktivno sodeluje z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd. V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo nekaj deložacij in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli. V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal program preprečevanja izgube stanovanja.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2021 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 50.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., na vračilo davka od dohodka pravnih oseb in podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2021 jih načrtujemo v skupni višini 1.450.000 €, in sicer:

- 1.000.000 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 450.000 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.

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

V letu 2021 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.000.000 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018, 16/2019 in 25/2020 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavlja izklicno ceno.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2021 bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša ter v skladu s priporočili za zaščito zdravja prebivalstva (COVID-19).

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je, da se s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotovijo finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2021.

3.2.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje menjavo 3 zemljišč z nepremičninami MOM, in sicer:

- Zemljišče »Pod Pekrsko gorco« ob Šarhovi ulici v Mariboru, parc. št. 2049/6, k.o. 660 Studenci, v izmeri 1.265 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 90.000 €.
- Zemljišče, del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 30.000 €.
- Zemljišče na Teznu, parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, k.o. Tezno, skupne velikosti 9.475 m², od tega menjava okvirno 5.000 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 330.000 €.

Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor predvidoma pridobil (opomba: 26. člen ZSPDLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe):

- stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, ID znak: parcela 658 1303/1, v izmeri 996 m², Vrbanska cesta 10, Maribor, ki je v lasti MOM, orientacijska vrednost 170.000 €,
- nezasedeno stanovanje št. 1, Lavričeva ulica 18, Maribor, ID znak: 658-415-1, velikosti 36,8 m², ocenjena vrednost po GURS 49.386 €
- zasedeno stanovanje št. 118, Borova vas 2, Maribor, ID zank: 678-39-118, velikosti 61,60 m², ocenjena vrednost po GURS 62.786 €,
- zasedeno stanovanje št. 5, Borštnikova ulica 11, Maribor, ID zank: 678-1298-5, velikosti 74,00 m², ocenjena vrednost po GURS 68.748 €,
- zasedeno stanovanje št. 40, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-41, velikosti 55,10 m², ocenjena vrednost po GURS 55.043 €,
- zasedeno stanovanje št. 41, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-42, velikosti 40,80 m², ocenjena vrednost po GURS 43.263 €.

Upošteva je zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2021 načrtuje prihodke od prodaje zemljišč (vključno z menjavo) v višini 450.000 €. Načrtovane menjave so opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2021.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2021 načrtujemo 935.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 790.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	620.485	679.744	708.373	697.228	748.970	717.864*

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2020, ko je na dan 4.12.2020.

S strani MOM in občin ustanoviteljic načrtujemo v letu 2021 povrnitev sredstev v višini 145.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor (delitev glede na lastniške deleže občin ustanoviteljic JMSS Maribor) ter stanovanj v lasti MOM, in sicer za:

- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor 66.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM 41.000 €,
- investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor 14.000 €,
- investicijsko vzdrževanje v lasti MOM 24.000 €.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2021 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.885.000 €, od tega 3.025.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 2.860.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2021 načrtujemo 3.025.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2021 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 990.000 €, ter prispevke v višini 180.000 €. Znesek je izračunan upoštevaje veljavno zakonodajo s področja plač.

V znesek so vključene tudi načrtovane zaposlitve, ki izhajajo iz kadrovskega načrta za leto 2021, in sicer:

- v Sektorju za finance in računovodstvo, Službi za finance in računovodstvo, zaradi začasno povečanega obsega dela na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2), podaljšanje obstoječe zaposlitve za določen čas še za 1 leto,
- 8 – mesečno zaposlitev pripravnika VII tarifnega razreda, ekonomske smeri, v primeru uspešno zaključenega pripravništva pa nadaljevanje zaposlitve za nedoločen čas.
- 2 novi delovni mesti v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VI ali VII tarifni razred, gradbene ali tehniške smeri, za potrebe upravljanja stanovanj in večstanovanjskih objektov;
- 1 novo delovno mesto v Sektorju za finance in računovodstvo, VII tarifni razred, ekonomske smeri, za potrebe upravljanja stanovanj in večstanovanjskih objektov.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2021 načrtujemo 1.815.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.513.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 230.000 €,

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 500.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 76.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 600.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 66.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 41.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2021 načrtujemo sredstva v višini 230.000 €.

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, 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.

V letu 2020 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika za obdobje 1 leta, objavljeno na Portalu javnih naročil. Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do konca marca 2021 za ceno 5.461 € z 22 % DDV na mesec. Predmet pogodbe je:

- upravljanje 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev,
- upravljanje 2.217 najemnih stanovanj, 24 garaž, 8 poslovnih prostorov (skupaj 2.249 posameznih delov), ki jih ima JMSS Maribor v lasti ali upravljanju.

JMSS Maribor načrtuje, da bo v letu 2021 izvedel potrebne aktivnosti (registracija, programska oprema, zaposlitve, zavarovanje ipd.) za upravljanje večstanovanjskih stavb in s 1.1.2022 prevzel upravljanje večstanovanjskih stavb, ki so v njegovi 100 % lasti.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2021 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 500.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Vključena so tudi zasedena stanovanja po zaključeni denacionalizaciji, v kolikor bodo le-ta v letu 2021 s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor dejansko prenesena v namensko premoženje sklada.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2019 je bilo izvedeno javno naročilo za zavarovanje stanovanj za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 1.1.2023. Javno naročilo je bilo objavljeno na Portalu javnih naročil. Izbrani ponudnik je Zavarovalnica Sava d.d.

Za zavarovanje stanovanj v letu 2021 načrtujemo 76.000 €.

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

4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2021 porabo sredstev v višini 600.000 €, od tega sredstva v višini 500.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške zunanje izterjave, e-hrambo dokumentov, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške popisov ter stroške tehničnega varovanja.

Stroški v višini 100.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova

obratovanja večstanovanjske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2021 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje, in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Prav tako bomo najemnike, katerih dolgove po subsidiarni odgovornosti bo JMSS Maribor prevzel, predali v izterjavo podjetju Izterjava d.o.o., ki bo za JMSS Maribor vršil izterjavo dolgov, ter vlagal izvršilne predloge iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika, zoper najemnike. Na dan 4.12.2020 ima JMSS Maribor terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 459.279 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnica subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020*	73.560	459.279

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2020, ko je podatek na dan 4.12.2020

4.1.2.1.5 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, 2000 Maribor (trenutno število uporabnikov je 165), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno je v program aktivno vključenih 31 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 52 uporabnikov. Upošteva, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2021 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom, predvsem otrokom, zajema aktivnosti za složno sobivanje z namenom izpodbijanja 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).

Društvu sta bili v letu 2020 za določen čas 5 let oddani 2 stanovanji za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim«, ter 1 začasna bivalna enota za izvajanje začasnih kriznih namestitev.

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 66.000 €, ki bodo povrnjena s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

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

JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2021 sredstva višini 41.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor

prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 282.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 270.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programa Mikrografija, najem programa za vodenje javnih naročil, stroški varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatna strokovna pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb 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 2021 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

JMSS Maribor za leto 2021 načrtuje najem programa v okvirni višini 70.000 € za vodenje poslovanja z lastnimi nepremičninami, ki bo pokrival vse segmente poslovanja sklada, ki bo bil povezan z dokumentnim sistemom in računovodskim programom.

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

Za stroške VPD in VPP smo v letu 2020 namenili znesek v višini 12.000 €.

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

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

V letu 2021 bomo glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 6 zaposlenih napotili na obdobje zdravniški pregled.

Glede na razglašeno epidemijo COVID – 19 smo pridobili dodatek k Reviziji IOV, in sicer Revizija IOV z oceno tveganja zaradi epidemije koronavirusa COVID – 19, Rev IOV 3-20/(REV-02/9-6275PE/16), na osnovi katere smo v letošnjem in bomo tudi v prihodnjem letu nadaljevali z nekaterimi že sprejetimi ukrepi za zaščito zdravja zaposlenih. Nadaljevali bomo z nabavo zaščitnih rokavic, mask, po potrebi naročili razkuževanje poslovnih prostorov ter izvajali vse potrebne zaščitne ukrepe v skladu z navodili NIJZ in vlade RS. Za to področje smo namenili 2.000 €.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/2011) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo namenili sredstva za uresničevanje le-tega. Naredili bomo plan rekreacije ter opredelili ustrezen način spremljanja le-tega.

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) bomo opravili v poslovnih prostorih JMSS Maribor redni letni pregled gasilnih

aparatorov. Zavedamo se, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, zato spodbujamo varnostno kulturo in s tem preprečujemo neželene zdravstvene posledice.

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

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije, združenju Manager in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 20.000 €.

4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), ki ga je pridobil dne 21.11.2014, v letih 2015 do 2020 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. V letu 2018 je JMSS Maribor prejel 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 situacijah. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. V letu 2020 so bile aktivnosti v sklopu DPP zaradi epidemije v Sloveniji okrnjene. V kolikor se bo zadeva normalizirala, bomo v letu 2021 nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov v sklopu pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo

aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000 €. Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala, zato se v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo tudi s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 40.000 €. Odplačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG, načrtujemo v višini 28.000 €. Sredstva v višini 12.000 € se nanašajo na odplačilo obresti od novo najetega posojila v letu 2020 za gradnjo stanovanj na naslovu Dvorakova ulica 5-7, Maribor pri SKB banki d. d.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2021 načrtujemo investicijske odhodke v višini 2.860.000 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.158.000 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 502.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 1.200.000 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2021 načrtujemo sredstva v višini 1.158.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 850.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 240.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 14.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 24.000 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj na različnih naslovih načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 850.000 €. V celoti bomo obnovili okvirno 30 stanovanj, v okvirno 50 stanovanjih načrtujemo delne obnove. Obnovljena stanovanja bodo pripravljena za oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu v letu 2020, menjave in preselitve najemnikov ter za razpis za mlade in mlade družine. Za obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic.

Nadalje v letu 2021 načrtujemo pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

V nadaljevanju predstavljamo primere izpraznjenih stanovanj, ki jih bomo prenovili v celoti:

Borova vas 22, stanovanje št. 314, površina 40 m²



V stanovanju je potrebno zamenjati notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo, zamenjati finalne tlake in grelna telesa ter obnoviti električno, vodovodno in odtočno instalacijo. Nadalje je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo s senčili in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 15.000 €.

Dogoška cesta 71, stanovanje št. 214, površina 41 m²



V stanovanju je potrebno v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, zamenjati finalne tlake in izvesti slikopleskarska dela. Nadalje je potrebno zamenjati elektro, vodovodno in odtočno instalacijo. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 15.000 €.

Goriška ulica 4, stanovanje št. 130, površina 22 m²



V stanovanju je potrebno delno zamenjati in obnoviti finalne tlake, popraviti in opleskati notranja in vhodna vrata, obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti sanitarije. Nadalje je potrebno zamenjati grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 9.500 €.

Ljubljanska ulica 102, stanovanje št. 13, površina 36 m²



V stanovanju je potrebno zamenjati notranja in vhodna vrata, izvesti nove finalne tlake, obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti sanitarije. Nadalje je potrebno izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 13.700 €

Sokolska ulica 22, stanovanje št. 5, površina 69 m²

V stanovanju je potrebno izvesti novo elektro, vodovodno in odtočno instalacijo. Nadalje je potrebno obnoviti vsa notranja in vhodna vrata ter izvesti popravilo finalnih tlakov. Sanacije je potrebna prav tako kopalnica in kuhinja, ob zaključku del pa je potrebno še izvesti slikopleskarska popravila. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 11.700 €.

Sokolska ulica 44, stanovanje št. 9, površina 33 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti vodovodno in odtočno instalacijo, v celoti obnoviti sanitarije, delno zamenjati finalne tlake, odstraniti stenske obloge ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 6.000 €.

4.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 240.000 €.

4.2.1.3 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 30.000 €.

Zaradi povečanja oblike dela od doma je potrebno nadgraditi varnostni sistem IT infrastrukture, zaposlenim omogočiti primerno računalniško opremo, ustrezno posodobiti omrežje ter zaposlenim omogočiti možnost izvedb webinarov ali video konferenc. V kolikor bo potreba je v načrtu tudi nakup terminala za avtomatsko merjenje temperature zaposlenim in strankam, ki bo povezan s kontrolo dostopa. Predvidena je tudi nadgradnja računovodskega programa za uvedbo elektronske inventure (elektronsko odčitavanje QR kod). Za pisarniško opremo predvidevamo porabo 5.000 €. Predvidena je tudi posodobitev CGP-ja (celostna grafična podoba) podjetja.

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, in sicer:

- spoznavanje in praktična uporaba novega dokumentnega sistema,
- pravilno rokovanje z računalnikom pri delu od doma,
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij.

4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje.

Med občinami ustanoviteljicami obstaja konsenz, da bodo (iz razloga neracionalnosti obnove) v letu 2021 večino praznih stanovanj prodale, zasedena stanovanja pa prenesle na JMSS Maribor. Upošteva se navedeno predvidevamo, da bo število stanovanj, ki bodo potrebovala nujna vzdrževalna dela ali dela po inšpekcijski odločbi malo, tako da načrtujemo sredstva v višini 14.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM.

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo v višini 24.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2021 bomo za program obnove objektov, preнове in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 502.000 €.

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

Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, ki so bili zgrajeni leta 1995 in v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem, je zaključena. Za projekt so bila zagotovljena



sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike Slovenije. V roku 5 let po zaključku operacije mora JMSS Maribor letno pisno poročati o zahtevanih kazalnikih Ministrstvu za infrastrukturo. Poroča se o številu gospodinjstev, ki se jim je izboljšal razred energetske porabe in o dejanskem prihranku energije na stavbo, ki znaša min. 30 kWh/m². Za pridobitev podatkov s strani dobaviteljev in za izdelavo letnih poročil smo predvideli sredstva v višini 2.000 €.

4.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2021 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 150 stanovanjih, pri čemer je 68 stanovanj del javnega naročila iz leta 2020, ki se bo zaključilo v letu 2021. Za razliko 82 stanovanj se bo javno naročilo izvedlo in zaključilo v letu 2021.

Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 290.000 €.

4.2.2.3 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

Menjava dotrajanih plinskih peči, z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi, bo potekala skladno z večletnim načrtom zamenjave. V letu 2021 planiramo zamenjavo peči v okvirno 60 stanovanjih, pri čemer je 19 stanovanj del javnega naročila iz leta 2020, ki se bo zaključilo v letu 2021. Za razliko 41 stanovanj se bo javno naročilo izvedlo in zaključilo v letu 2021.

Skupna predvidena ocenjena vrednost zamenjave peči s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2021 znaša 210.000 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 1.200.000 €.

4.2.3.1 Dvorakova ulica 5 – 7, Maribor

V letu 2021 so predvidene sledeče aktivnosti:

Občinski podrobni prostorski načrt

V letu 2020 je bila v okviru projekta »Dvorakova ulica 5-7« uspešno izdelana programska preveritev za dano lokacijo in pripravljena razpisna dokumentacija za javno naročilo za izbiro izvajalca izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Razpis za izbiro izvajalca izdelave OPPN je izveden v mesecu decembru 2020, dela se bodo zaključila v letu 2021.

Arhitekturni natečaj

JMSS Maribor predvideva v letu 2021 izvesti javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov, ki je po ZJN-3 predviden za investicije v vrednosti nad 2.500.000 €.

Ostala projektna in investicijska dokumentacija

V postopku priprave OPPN se lahko na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora kot potrebe izkažejo še druge strokovne podlaga (npr. idejna zasnova novih ali zaščite, predstavitev in ukinitve obstoječih energetske, vodovodnih, komunalnih vodov in ureditev, geomehansko poročilo, analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode ipd.). V letu 2021 se predvideva tudi naročilo te dokumentacije in izdelava nadaljnje investicijske dokumentacije.

Za izvedbo zgoraj omenjene projektne in investicijske dokumentacije v letu 2021 načrtujemo sredstva v višini 150.000 €.

4.2.3.2 Urbanska cesta 10, Maribor

JMSS Maribor načrtuje menjavo 3 zemljišč v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM kot izhaja iz točke »4.2.3.5 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)« tega poslovnega finančnega načrta.

Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m², ki je v lasti MOM. Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata z naslovom Urbanska cesta 10, Maribor, ki je bila v nadzemnem delu porušena oz. odstranjena. V podzemnem delu pa se na zemljišču še vedno nahajajo kletni prostori oz. zaklonišče.



Na tem zemljišču JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 12 stanovanj za mlade in mlade družine. Predhodno je potrebna sprememba Občinskega prostorskega akta (OPN). Za izdelavo prostorske dokumentacije, vključno s programsko preveritvijo zemljišča in idejno zasnovo, ter izdelavo DIIP v letu 2021 načrtujemo sredstva v višini 25.000 €.

4.2.3.3 Starše 12a, Starše

V letu 2020 je bila za rekonstrukcijo objekta Starše 12a, Starše, izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za izvedbo GOI del za izvedbo dveh stanovanj. Za rekonstrukcijo objekta je bilo uspešno pridobljeno gradbeno dovoljenje. Na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov v postopku javnega naročila je bila pridobljena najugodnejša ponudba v višini 155.709 € z vključenim 9,5 % DDV. V mesecu novembru 2020 je bilo najugodnejše podjetje uvedeno v delo. Zaključek GOI del je bil v decembru 2020. Dela v okviru projekta rekonstrukcije so zajemala izvedbo nove strehe, toplotno-izolacijske fasade skozi vsa 4. nadstropja, dobavo in montažo stavbnega pohištva, izvedbo ograj balkonov, kovinskega stopnišča, tlorisne ureditve v notranjosti in izdelava novih plošč med nadstropji z vsemi finalnimi tlaki, izvedba vodovoda in kanalizacije, centralnega ogrevanja ločeno za vsako enoto ter toplotnimi črpalkami za ogrevanje sanitarne vode, v celoti so se izvedle tudi nove električne instalacije. V okviru rekonstrukcije objekta je bila izvedena priključitev objekta na javno kanalizacijsko omrežje ter izvedba novega vodovodnega in elektro priključka.

V letu 2021 bo izvedli ureditev okolja objekta, za kar smo predvideli sredstva v višini 15.000 €.



4.2.3.4 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu

z Idejnim projektom (IDP) namen zgraditi stanovanjsko solesko z okvirno 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² ter pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži. Ocenjena vrednost projekta znaša 4.400.000 €, za zapiranje finančne konstrukcije pa je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014), ki gradnje v želenem obsegu in razporeditvi objektov ne omogoča, zato je predvidena izdelava novega OPPN. Za plačilo našega deleža pri izdelavi potrebne prostorske dokumentacije smo v letu 2021 predvideli sredstva v višini 10.000 €.



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

Načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m². Nakupe načrtujemo v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Duplek. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2021 predvidena sredstva v višini 320.000 €, okvirno 80.000 € za posamezno stanovanje.

V Občini Rače – Fram načrtujemo nakup poslovnega prostora od Republike Slovenije (upravljavec Ministrstvo za notranje zadeve) v izmeri okvirno 140 m² s parkirnimi mesti, iz katerega bi pridobili 2 stanovanji. Za ta nakup načrtujemo sredstva okvirno 110.000 €.

Na območju MOM načrtujemo menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, za kar načrtujemo na odhodkovni (kakor tudi na prihodkovni) strani sredstva v višini 100.000 €.

Nadalje načrtujemo z MOM menjavo treh zemljišč v lasti JMSS Maribor, in sicer:

- Zemljišče »Pod Pekrsko gorco« ob Šarhovi ulici v Mariboru, parc. št. 2049/6, k.o. 660 Studenci, v izmeri 1.265 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 90.000 €.
- Zemljišče, del Ribiškega trga, parc.št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 30.000 €.
- Zemljišče na Teznu, parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, k.o. Tezno, skupne velikosti 9.475 m², od tega menjava okvirno 5.000 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 330.000 €.

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

- stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, ID znak: parcela 658 1303/1, v izmeri 996 m², Vrbanska cesta 10, Maribor, ki je v lasti MOM, orientacijska vrednost 170.000 €,
- nezasedeno stanovanje št. 1, Lavričeva ulica 18, Maribor, ID znak: 658-415-1, velikosti 36,8 m², ocenjena vrednost po GURS 49.386 €
- zasedeno stanovanje št. 118, Borova vas 2, Maribor, ID zank: 678-39-118, velikosti 61,60 m², ocenjena vrednost po GURS 62.786 €,
- zasedeno stanovanje št. 5, Borštnikova ulica 11, Maribor, ID zank: 678-1298-5, velikosti 74,00 m², ocenjena vrednost po GURS 68.748 €,
- zasedeno stanovanje št. 40, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-41, velikosti 55,10 m², ocenjena vrednost po GURS 55.043 €,
- zasedeno stanovanje št. 41, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-42, velikosti 40,80 m², ocenjena vrednost po GURS 43.263 €.

Upošteva se zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2021 iz naslova te menjave načrtuje odhodke v višini 450.000 €. Načrtovane menjave so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2021.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2021 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 20.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 1.000.000 €.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2021 načrtujemo 200 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2021 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 450.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2021 ne načrtuje zadolževanja.

Trenutno ima JMSS Maribor najeta 2 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019. Drugo posojilo je najeto pri SKB banki d. d. z namenom gradnje stanovanj na naslovu Dvorakova 5-7 v Mariboru. Posojilo je bilo najeto v oktobru 2020 z dobo najetja 120 mesecev.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2021 sredstva v višini 450.000 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 370.000 € ter
- za vračilo glavnice najetega posojila pri SKB Banki d.d. sredstva v višini 80.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3. Plačila domačih obresti«.

6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 4.12.2020:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 4.12.2020	Povprečna mesečna glavnica v letu 2021	Povprečne mesečne obresti v letu 2021	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	2.272.133	30.210	2.076	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5-7	792.650	786.045	6.605	771	Fiksna 1,25/letno
SKUPAJ		3.392.650	3.058.178	36.815	2.847	

V letu 2021 bomo potrebovali okvirno 450.000 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2 Odplačila dolga« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 40.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki »4.1.3 Plačila domačih obresti«), kar skupaj znaša okvirno 490.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja ter dodatno še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada (postopno 2 % letno) v kolikor najame kredit pri SSRS. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2019 (bilanca stanja) je znašala 84.070.955 €.

Na dan 4.12.2020 je JMSS Maribor zadolžen v višini 3.058.178 €.

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor ter ob morebitnem rebalansu finančnega načrta oziroma v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

8 Kadrovski načrt za leti 2021 in 2022

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/2007 – UPB3 in 65/2008) v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2020	Št. zaposlenih na dan 31.12.2019	Št. zaposlenih na dan 31.12.2020	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2022
VODSTVO	4	1 (začasna prerazporeditev do 31.8.2020 iz Sektorja za investicije in vzdrževanje)	2	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5 (od tega: 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	5	5	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	9 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	8 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva)	9 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 pripravnik za določen čas 8 mesecev)	9
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	5	6	8	8
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	9 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	8 (od tega 1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	9	9
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	29 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32	32

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2020	Št. zaposlenih na dan 31.12.2019	Št. zaposlenih na dan 31.12.2020	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2022
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	2	2 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	2	2
TARIFNI RAZRED VII/1	6	6 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	6	6	6
TARIFNI RAZRED VII/2	25	20 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	20 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	23	23
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020, 1 krajši delovni čas zaradi starševstva, 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	29 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32	32

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2020:

datum	sektor in služba	delovno mesto	opis spremembe
1.1.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI/1)	Delna invalidska upokojitev za polovični delovni čas
6.1.2020	Vodstvo	Direktorica (VII/2)	Zaposlitev direktorice za določen čas od 6.1.2020 do izteka mandata 11.11.2023
22.2.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko	Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja sektorja (VII/2)	Odpoved delovnega razmerja s strani javnega uslužbenca
14.3.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za premoženjske zadeve	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Zaključek skrajšanega delovnega časa zaradi starševstva, ponovno delo v polnem delovnem času
1.4.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja oddelka (VII/2)	Prerazporeditev javne uslužbenke na to delovno mesto
8.4.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Prenehanje delovnega razmerja za določen čas zaradi nadomeščanja začasno odsotne delavke
4.5.2020	Vodstvo	Namestnik direktorja (VII/2)	Zaposlitev delavca
4.5.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višja svetovalka področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev javne uslužbenke
1.6.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Zaposlitev za določen čas 1 leta zaradi začasno povečanega obsega dela
28.6.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko Splošna služba	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Zaposlitev za nedoločen čas po uspešno opravljenem pripravništvu
1.7.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko Služba za informatiko	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – Vodja službe (VII/1)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
31.8.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve (VII/2)	Sporazumno prenehanje delovnega razmerja

datum	sektor in služba	delovno mesto	opis spremembe
1.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja sektorja (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Nadomestna zaposlitev javnega uslužbenca
4.9.2020	Vodstvo	Namestnik direktorja (VI/2)	Sklep o razrešitvi namestnika in redna odpoved pogodbe o zaposlitvi iz poslovnega razloga (bolniški stalež, še ni zaključeno)
9.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev javnega uslužbenca
1.11.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Odpoved delovnega razmerja s strani javne uslužbenke
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.12.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvi	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Prerazporeditev javne uslužbenke na to delovno mesto za določen čas 6 mesecev

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2021 in 31.12.2022:

JMSS Maribor načrtuje:

- v Sektorju za finance in računovodstvo, Službi za finance in računovodstvo, zaradi začasno povečanega obsega dela na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2), podaljšanje obstoječe zaposlitve za določen čas še za 1 leto,
- 8 – mesečno zaposlitev pripravnika VII tarifnega razreda, ekonomske smeri, v primeru uspešno zaključenega pripravništva pa nadaljevanje zaposlitve za nedoločen čas.

V kolikor bo JMSS Maribor sam prevzel opravljanje storitev upravljanja stanovanj in večstanovanjskih stavb, se v letu 2021 predvideva sistemizacija 3 dodatnih delovnih mest in zaposlitev, in sicer:

- 2 delovni mesti v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VI ali VII tarifni razred, gradbene ali tehniške smeri,
- 1 delovno mesto v Sektorju za finance in računovodstvo, VII tarifni razred, ekonomske smeri.

Drugih zaposlitev sklad v letu 2021 ne načrtuje. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

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

JMSS MARIBOR bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

9 Povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor

V letu 2020 je prenehal veljati Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, 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 v lasti občin ustanoviteljic po zaključeni denacionalizaciji. Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil realiziran v sodni register, saj ni prišlo do sklenitve razpolagalno pravnega posla glede prenosa teh stanovanj na JMSS Maribor. Občinski sveti občin ustanoviteljice so prenehanje veljavnosti odloka obravnavali in sprejeli na občinskih svetih v letu 2019 in 2020. Odlok o prenehanju veljavnosti odloka je bil objavljen v MUV, št. 38/2020 in je začel veljati dne 3.10.2020. Občine ustanoviteljice JMSS Maribor so v drugi polovici leta 2020 sklenile pogodbo o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja z dejanskim, kjer so uredile lastniške deleže na teh stanovanjih.

V letu 2021 se načrtuje povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor in sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki bo vključeval:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča 228/2, k.o. Tezno, ki predstavlja pripadajoče zemljišče stavbe Prekmurska ulica 65, Maribor, 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 €,
- povečanje namenskega premoženja za okvirno 500.000 € s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, ki niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02* (nepremičnine). Tabele 1, 2 in 3 vključujejo le prihodke in odhodke in ne vključujejo povečanja namenskega premoženja.

Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Načrtovan prenos s seznamom nepremičnin je podrobneje opisan v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom zasedenih stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku«.

10 Razvojne usmeritve JMSS Maribor

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

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljne začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo. V kolikor pa z oddajo le-teh pričnemo kot samostojne – enoposteljne enote, bomo po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

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

10.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih

Potrebe po javnih najemnih stanovanjih so določene na podlagi prijav prosilcev za oddajo stanovanj v najem (predvsem prijav na neprofitni razpis, razpis za mlade in mlade družine ter

prijav za oskrbovana stanovanja v najem) ter na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v posameznih občinah, upošteva tudi odstopa od dodeljenih stanovanj v najem. Analiza potreb po vrstah javnih najemnih stanovanj je razvidna iz točke 2 tega poslovno finančnega načrta.

Iz navedene analize izhaja, da potrebe bistveno presegajo trenutno ponudbo po javnih najemnih stanovanjih. Predvsem primanjkuje stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanja za prosilce na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopa od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 javnih najemnih stanovanj, do leta 2025 pa še okvirno 300, skupaj tako 600 javnih najemnih stanovanj do leta 2025.

Z izvedbo projekta Stanovanjskega sklada RS pod Pekrsko gorco, vključno z oskrbovanimi stanovanji – 400 stanovanj in projekta JMSS Maribor za mlade in mlade družine – okvirno 60 stanovanj, bomo v naslednjih treh letih zagotovili rešitev najnujnejših stanovanjskih problemov.

10.2 Razvojni načrt

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

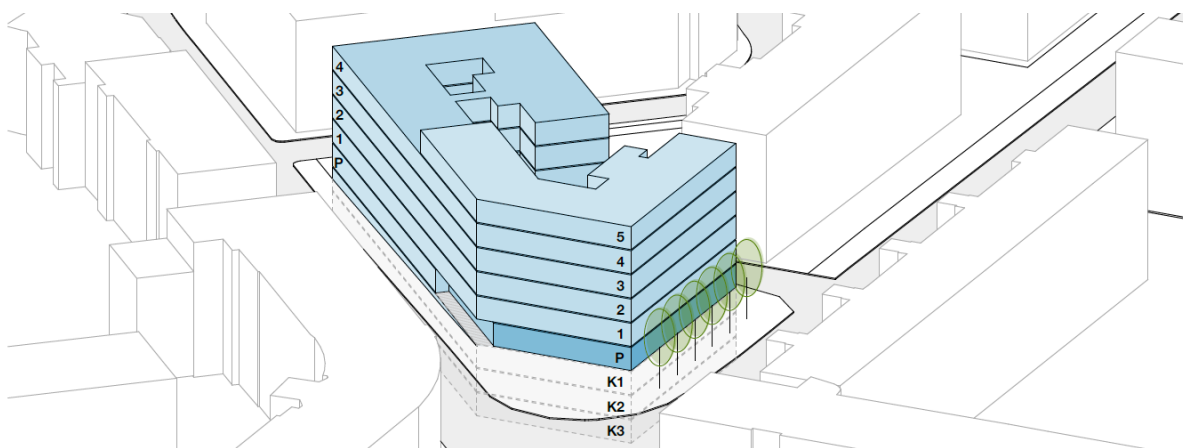
10.2.1.1 Dvorakova ulica 5 - 7

V letu 2020 je bila v okviru projekta »Dvorakova ulica 5-7« izdelana programska preveritev za dano lokacijo. Arhitekturni biro je v okviru programske preveritve pripravil 2 varianti stanovanjskega objekt, ki sledi uličnemu nizu glavnih ulic – Dvorakove ulica in Ulice Moše

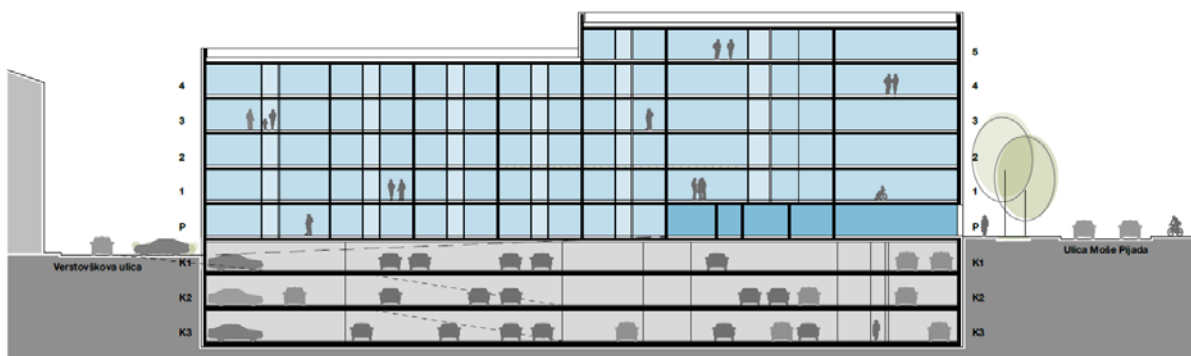
Pijade in zaključuje mestni kare omenjenih ulic z Ljubljansko ulico. Izpostavljen je vogal objekta Ulice Moše Pijade, ki je etažnosti 3K + P + 5 in se v nadaljevanju spusti za etažo na 3K + P + 4 ter se naveže na višino fasade Mariborskega dvora ob Verstovškovi ulici. Objekt bi se priključil na obstoječe gospodarsko in javno infrastrukturo, ki poteka v neposredni bližini obravnavanega območja.

Programska preveritev – Varianta 1

Objekt je zasnovan s horizontalnimi komunikacijami v obliki odprtih gankov, ki se nizajo okoli osrednjega pol-javnega dvorišča, na katere se navezujeta dve jedri vertikalnih komunikacij – stopnišče in dvigalo. Garaža objekta je predvidena v treh kletnih etažah. Struktura tipične etaže objekta je predvidena iz treh tipov bivalnih enot – 1.5 sobnega stanovanja, 2.5 sobnega stanovanja in 3.5 sobnega stanovanja. Slednja se nizajo okoli osrednjega hodnika na katerega sta navezani jedri vertikalnih komunikacij.



3D prikaz osnovnih gabaritov objekta - Varianta 1



Vzdolžni prerez - Varianta 1



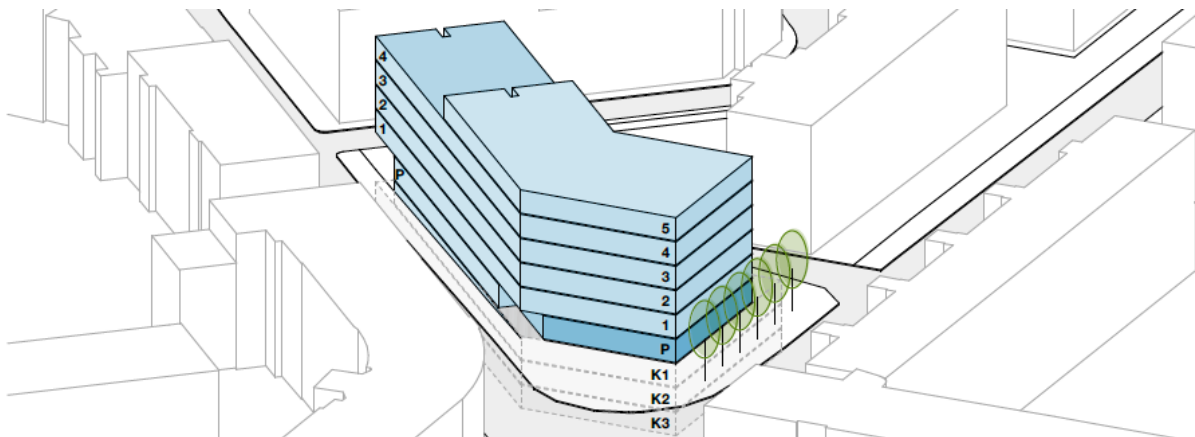
ŠTEVILLO STANOVANJ PO TIPIH

	1+	2+	3+	skupaj
PRETLIČJE	8	8	2	18
1. NADSTROPJE	8	4	2	14
2. NADSTROPJE	8	4	2	14
3. NADSTROPJE	8	4	2	14
4. NADSTROPJE	8	4	2	14
5. NADSTROPJE	2	2	1	5
SKUPAJ	40	21	9	70

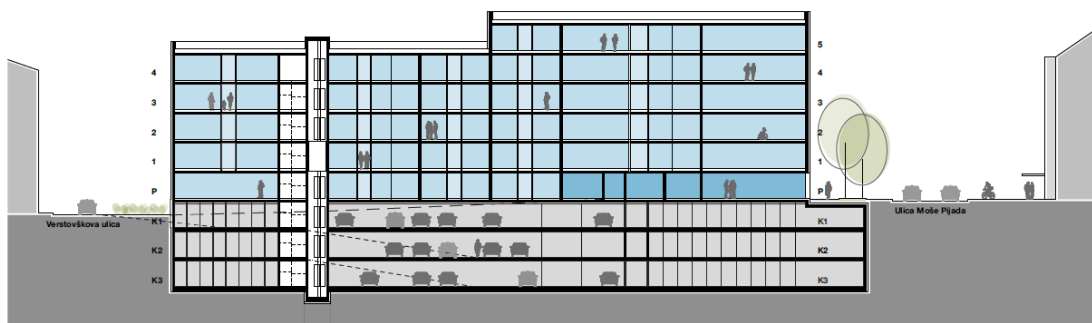
Tloris nadstropja - Varianta 1

Programska preveritev - Varianta 2

Objekt je zasnovan kot kompaktna struktura z osrednjim zaprtim hodnikom kot horizontalno komunikacijo, na katerega se vežeta dve jedri vertikalnih komunikacij – stopnišče in dvigalo. Garaža objekta in struktura stanovanja je predvidena enaka kot v varianti 1.



3D prikaz osnovnih gabaritov objekta - Varianta 2



Vzdolžni prerez - Varianta 2



Tloris nadstropja - Varianta 2

Programska preveritev je bila zaključena v letu 2020.

V letu 2021 je predvideno:

- izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN),
- izvedba arhitekturnega natečaja,
- priprava ostale projektne in investicijske dokumentacije.

V letu 2022 – 2023 je predvideno:

- izdelava projektne dokumentacije,
- pridobitev vseh soglasij in gradbeno dovoljenje,
- izvedba gradbeno-obrtniški del,
- prevzem in predaja v uporabo.

10.2.1.2 Urbanska cesta 10

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

nadzemnem delu porušena oz. odstranjena. V podzemnem delu pa se na zemljišču še vedno nahajajo kletni prostori oz. zaklonišče.

JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 12 stanovanj za mlade in mlade družine. Predhodno je potrebna sprememba Občinskega prostorskega akta (OPN).

JMSS Maribor v letu 2021 na tem projektu načrtuje:

- izvedbo menjave nepremičnin z MOM,
- izdelavo prostorske dokumentacije,
- programsko preveritev zemljišča in idejno zasnovo,
- izdelavo DIIP.

Po letu 2021 pa je predvidena:

- izdelava projektne dokumentacije,
- pridobitev vseh soglasij in gradbeno dovoljenje,
- izvedba gradbeno-obrtniški del,
- prevzem in predaja v uporabo.



10.2.1.3 Studenci – Korenčanova ulica

Za območje, 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 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, bo v izdelavi novi OPPN. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m². Za izgradnjo treh stolpičev je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni. Glede na predvidene aktivnosti, podrobno obrazložene v poglavju »4.2.3.1 Dvorakova ulica 5 – 7, Maribor«, projekt v letu 2021 še ne bo zaključen, tako da bodo ostale aktivnosti opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.



10.2.1.4 Tezno

Površina zemljišča 9.475 m²; lokacija je ob Ulici heroja Nandeta. Po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanjskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki).

JMSS Maribor v letu 2021 načrtuje del zemljišča v okvirni velikosti 5.000 m² zamenjati z MOM, ki izkazuje potrebe po izgradnji doma starostnikov. Preostanek zemljišča bo služil za morebitne potrebe pri gradnji doma starostnikov (npr. odlaganje odvečne zemlje), dolgoročno pa je planiran za bodoče investicije JMSS Maribor v izgradnjo stanovanj.



10.2.1.5 Kamnica

JMSS Maribor je v letu 2020 z MOM zamenjal del tega zemljišča za potrebe dovozne poti gasilcev. Preostanek zemljišča, velikosti okvirno 3.000 m², je planiran za bodoče investicije JMSS Maribor. Za predmetno območje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt. Obravnavano območje omogoča gradnjo okvirno 25 stanovanj.



10.3 Energetske sanacije objektov

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

Nekaj osnovnih podatkov objektov:

- Domnova ulica 18 in 20, Maribor, letnik gradnje 2000, skupno število stanovanj 24, ocenjena vrednost sanacije 330.000 €



- Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, Maribor, letnik gradnje 1996, skupno število stanovanj 94, ocenjena vrednost sanacije 1.230.000 €



- Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27, 29, Maribor, letnik gradnje 1999, skupno število stanovanj 61, ocenjena vrednost sanacije 800.000 €



11 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2021 – splošni del

11.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZA LETO 2020 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2020	PFN ZA LETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74 + 78)	4.151.354	5.906.000	5.955.300	5.448.000	131	92	91	101
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.947.008	3.055.000	3.021.000	3.063.000	104	100	101	99
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.918.594	3.013.000	2.961.000	3.013.000	103	100	102	98
7102 a. Prihodki od obresti	13.079	13.000	11.000	13.000	99	100	118	85
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.905.515	3.000.000	2.950.000	3.000.000	103	100	102	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	28.414	42.000	60.000	50.000	176	119	83	143
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)								
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	339.279	1.426.000	1.525.000	1.450.000	427	102	95	107
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	339.279	1.426.000	1.525.000	1.450.000	427	102	95	107
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	339.279	625.000	735.000	1.000.000	295	160	136	118
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0	801.000	790.000	450.000	0	56	57	99
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	865.067	991.500	975.800	935.000	108	94	96	98
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	865.067	915.000	899.300	935.000	108	102	104	98
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	865.067	915.000	899.300	935.000	108	102	104	98
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	748.970	785.000	785.000	790.000	105	105	101	104
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	116.097	160.000	114.300	145.000	125	91	127	71
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	0	76.500	76.500	0	0	0	0	100
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	76.500	76.500	0	0	0	0	100
78 Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	3.944.347	7.442.000	6.374.000	5.885.000	149	79	92	86
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.466.460	2.772.000	2.250.400	3.025.000	123	109	134	81
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	685.991	840.000	775.000	990.000	144	118	128	92
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	112.765	130.000	125.000	180.000	160	138	144	96
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.596.088	1.757.000	1.319.000	1.815.000	114	103	138	75
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.408.696	1.532.000	1.145.000	1.513.000	107	99	132	75
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	190.000	230.000	113	100	121	83
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	614.614	607.400	348.000	500.000	81	82	144	57
c. Zavarovanje stanovanj	65.942	75.000	71.000	76.000	115	101	107	95
d. Ostali stroški stanovanj	439.184	517.600	480.000	600.000	137	116	130	89
e. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	41.372	55.000	49.000	66.000	160	120	135	89
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti JMSS Maribor	43.739	47.000	27.000	41.000	94	87	152	57
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	161.850	200.000	159.000	282.000	174	141	177	80
a. Stroški poslovanja sklada	158.130	190.000	149.000	270.000	171	142	181	78
b. Varnost in zdravje pri delu	3.720	10.000	10.000	12.000	323	120	120	100
C. Str. garancij, komisij, poslovanje in ostali stroški namenskega premoženja	25.542	25.000	15.000	20.000	78	80	133	60

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZA LETO 2020 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2020	PFN ZA LETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.247	200	0	200	6	100	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	2.600.000	800.000	792.650	0	0	0	0	99
500 Najem kreditov	2.600.000	800.000	792.650	0	0	0	0	99
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	3.150.676	390.000	372.000	450.000	14	115	121	95
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	390.000	372.000	450.000	14	115	121	95
a. Odplačilo posojil	3.150.676	390.000	372.000	450.000	14	115	121	95
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-550.676	410.000	420.650	-450.000	82	-110	-107	103
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-1.125.800	1.950	-886.800	261	79	-45.477	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.462.961	2.122.539	2.122.539	2.124.489	86	100	100	100
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)*			530.000	580.000				
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevanom rezervno	2.122.539	996.739	1.594.489	657.689	31	31	41	160

* Stanovnijski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovnijsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja. Tako JMSS Maribor sredstva oblikuje pri sebi dokler ne pride do vzdrževalnih ali drugih gradbenih del na objektih.

11.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZA LETO 2020 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2020	PFN ZALETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74+78)	4.035.257	5.746.000	5.852.600	5.303.000	131	92	91	102
71. NEDAVNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.947.008	3.055.000	3.021.000	3.063.000	104	100	101	99
7101. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.918.594	3.013.000	2.961.000	3.013.000	103	100	102	98
7102.a. Prihodki od obresti	13.079	13.000	11.000	13.000	99	100	118	85
7103.b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.905.515	3.000.000	2.950.000	3.000.000	103	100	102	98
7142. Drugi nedavni prihodki	28.414	42.000	60.000	50.000	176	119	83	143
72. KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	339.279	1.426.000	1.525.000	1.450.000	427	102	95	107
7201. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	339.279	1.426.000	1.525.000	1.450.000	427	102	95	107
7201/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	339.279	625.000	735.000	1.000.000	295	160	136	118
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	339.279	625.000	735.000	1.000.000	295	160	136	118
72211/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0	801.000	790.000	450.000	0	56	57	99
74. TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	748.970	831.500	873.100	790.000	105	95	90	105
7401. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a)	748.970	755.000	796.600	790.000	105	105	99	106
74011/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	748.970	755.000	796.600	790.000	105	105	99	106
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	748.970	755.000	785.000	790.000	105	105	101	104
b. Transferni prihodki iz proračuna MOJ (sofinanciranje Orodžova 7)	0	76.500	76.500	0	0	0	0	100
7412. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	0	76.500	76.500	0	0	0	0	100
74132/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	76.500	76.500	0	0	0	0	100
78. Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
7831. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
78301/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	0	433.500	433.500	0	0	0	0	100
4II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	3.828.250	7.282.000	6.271.300	5.740.000	150	79	92	86
40. TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.381.349	2.670.000	2.174.400	2.918.000	123	109	134	81
4001. Plače in drugi izdatki zaposlenim	685.991	840.000	775.000	990.000	144	118	128	92
4012. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	112.765	130.000	125.000	180.000	160	136	144	96
4023. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.510.977	1.655.000	1.243.000	1.708.000	113	103	137	75
A. Upravljalne stanovanj (a+b+c+d)	1.323.585	1.430.000	1.069.000	1.406.000	106	98	132	75
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	190.000	230.000	113	100	121	83
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	614.614	607.400	348.000	500.000	81	82	144	57
c. Zavarovanje stanovanj	65.942	75.000	71.000	76.000	115	101	107	95
d. Ostali stroški stanovanj	439.184	517.600	460.000	600.000	137	116	130	89
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	161.850	200.000	159.000	282.000	174	141	177	80
a. Stroški poslovanja sklada	158.130	190.000	149.000	270.000	171	142	181	78
b. Varnost in zdravje pri delu	3.720	10.000	10.000	12.000	323	120	120	100
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.542	25.000	15.000	20.000	78	80	133	60

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZA LETO 2020 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2020	PFN ZA LETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAŽ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	71.616	45.000	31.400	40.000	56	89	127	70
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	71.616	45.000	31.400	40.000	56	89	127	70
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	50.120	0	0	0	0	0	0	0
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	7.885	0	0	0	0	0	0	0
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	12.312	0	0	0	0	0	0	0
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	1.299	35.000	30.000	28.000	2.156	80	93	86
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica" nakup OSD	0	10.000	1.400	12.000	0	120	857	14
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	1.446.901	4.612.000	4.096.900	2.822.000	195	61	69	89
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.446.901	4.612.000	4.096.900	2.822.000	195	61	69	89
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)	836.459	1.188.000	1.044.000	1.120.000	134	94	107	88
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	617.851	930.000	800.000	850.000	138	91	106	86
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	208.935	238.000	226.000	240.000	115	101	106	95
c. Investicijska oprema in informatika	9.673	20.000	18.000	30.000	310	150	167	90
B. Program obrnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	80.561	1.726.000	1.482.000	502.000	623	29	34	86
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d)	80.561	1.726.000	1.482.000	502.000	623	29	34	86
a. Enopisna ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.440.000	1.382.000	2.000	0	0	0	96
b. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	39.489	164.000	29.000	290.000	734	177	1.000	18
c. Menjava stavbnega pohištva	41.072	120.000	71.000	210.000	511	175	296	59
d. Menjava plinskih peči	529.881	1.688.000	1.570.900	1.200.000	226	71	76	93
C. Inv.djavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	529.881	1.688.000	1.570.900	1.200.000	226	71	76	93
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	3.831	10.000	0	10.000	261	3	0	0
a. Soseska "Študenti"	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Vrbanška cesta 10	0	0	0	25.000	0	0	0	0
c. Starše 12a	0	180.400	180.400	15.000	0	8	8	100
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	0	1.117.600	1.000.500	150.000	0	13	15	90
e. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	526.050	390.000	390.000	1.000.000	190	256	256	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	207.007	-1.536.000	-418.700	-437.000	-211	28	104	27
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	3.247	200	0	200	6	100	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	3.247	200	0	200	6	100	0	0

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZA LETO 2020 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2020	PFN ZA LETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
VI. PREJET A MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.247	200	0	200	6	100	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	2.600.000	800.000	792.650	0	0	0	0	99
500 Najem kreditov	2.600.000	800.000	792.650	0	0	0	0	99
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	3.150.676	390.000	372.000	450.000	14	115	121	95
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	390.000	372.000	450.000	14	115	121	95
a. Odplačilo posojil								
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-550.676	410.000	420.650	-450.000	82	-110	-107	103
X. ZMANJŠANJE (c) / POVEČANJE (d) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-1.125.800	1.950	-886.800	261	79	-45.477	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA								
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)	2.462.961	2.122.539	2.122.539	2.124.489	86	100	100	100
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevanjem rezervno	2.122.539	996.739	1.594.489	657.689	31	31	41	160

11.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS FN ZALETO 2020 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2020	PFN ZALETO 2021	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
7401 I. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. posto	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	116.097	160.000	102.700	145.000	125	91	141	64
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	85.111	102.000	76.000	107.000	126	105	141	75
4021. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	41.372	55.000	49.000	66.000	160	120	135	89
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43.739	47.000	27.000	41.000	94	87	152	57
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	30.986	58.000	26.700	38.000	123	66	142	46
4201. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	26.191	22.000	10.000	14.000	53	64	140	45
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	4.795	36.000	16.700	24.000	501	67	144	46
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	0	0	0	0	0	0	0	0
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	0	0	0	0	0	0	0	0



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2021

KAZALO

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	5
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	7
3.2.1	Posamezni deli stavb	9
3.2.2	Stavbe z zemljišči	12
3.2.3	Zemljišča	13
4	Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku	14

1 Uvod

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

2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredbu je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2021 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

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

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- načrt razpolaganja (prodaje) z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2021 znaša 2.450.000 €, od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: v višini 1.000.000 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 1.450.000 €
- (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 1.000.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 450.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 490.000 €.

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

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2021 načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m², v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram, 1 stanovanje v Občini Duplek. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2021 predvidena sredstva v višini 320.000 €, okvirno 80.000 € za posamezno stanovanje.

V Občini Rače – Fram načrtujemo še nakup poslovnega prostora od Republike Slovenije (Ministrstvo za notranje zadeve) v izmeri okvirno 140 m² s parkirnimi mesti, iz katerega bi pridobili 2 stanovanja. Za ta nakup načrtujemo sredstva okvirno 110.000 €.

Na območju Mestne občine Maribor (MOM) načrtujemo menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, za kar načrtujemo sredstva (na odhodkovni in prihodkovni strani) v višini 100.000 €.

Nadalje načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 20.000 €.

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2021 načrtujemo z MOM menjavo treh zemljišč v lasti JMSS Maribor, in sicer:

- Zemljišče »Pod Pekrsko gorco« ob Šarhovi ulici v Mariboru, parc. št. 2049/6, k.o. 660 Studenci, v izmeri 1.265 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 90.000 €.
- Zemljišče, del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 30.000 €.
- Zemljišče na Teznu, parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, k.o. Tezno, skupne velikosti 9.475 m², od tega menjava okvirno 5.000 m². Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 330.000 €.

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

- stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, ID znak: parcela 658 1303/1, v izmeri 996 m², Vrbanska cesta 10, Maribor, ki je v lasti MOM, orientacijska vrednost 170.000 €,
- nezasedeno stanovanje št. 1, Lavričeva ulica 18, Maribor, ID znak: 658-415-1, velikosti 36,8 m², ocenjena vrednost po GURS 49.386 €
- zasedeno stanovanje št. 118, Borova vas 2, Maribor, ID zank: 678-39-118, velikosti 61,60 m², ocenjena vrednost po GURS 62.786 €,
- zasedeno stanovanje št. 5, Borštnikova ulica 11, Maribor, ID zank: 678-1298-5, velikosti 74,00 m², ocenjena vrednost po GURS 68.748 €,
- zasedeno stanovanje št. 40, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-41, velikosti 55,10 m², ocenjena vrednost po GURS 55.043 €,
- zasedeno stanovanje št. 41, Greenwiška cesta 11a, Maribor, ID zank: 681-321-42, velikosti 40,80 m², ocenjena vrednost po GURS 43.263 €.

Upošteva se zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2021 načrtuje v višini 450.000 €.

Upošteva se vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 1.000.000 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

1. Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

3. Neposredna pogodba

Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev 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.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2021, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 1.450.000 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 1.000.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 450.000 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2021, se nahajajo na območju MOM.

3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2021. Lastnik oz. solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor, izjema je le 20 stanovanj iz seznama zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, ki so po zaključenem denacionalizacijskem postopku še v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in so v letu 2021 predvidene za prenos v namensko premoženje sklada. S predmetnimi nepremičninami bo JMSS Maribor razpolagal po predhodnem prenosu lastništva. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku je podrobneje obrazloženo v 4. poglavju letnega načrta.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2021:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	100,6	1897	657-2430-4	do celote (1/1)	88.709	882
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	12,80	1937	681-2020-4	do celote (1/1)	12.257	958
3.	IPAVČEVA ULICA 26*	1	56,60	1937	681-3506-1	do celote (1/1)	60.011	1.060
4.	IPAVČEVA ULICA 26*	3	47,00	1937	681-3506-3	do celote (1/1)	22.750	734
5.	KOZINOVA ULICA 5	1	41,00	1980	639-420-1	do celote (1/1)	34.004	829
6.	KOZINOVA ULICA 5	2	64,50	1980	639-420-2	do celote (1/1)	51.401	797
7.	LACKOVA CESTA 162	4	48,90	1879	676-83-4	do celote (1/1)	32.901	673
8.	LEKARNIŠKA ULICA 9	1	38,60	1800	657-2529-1	do celote (1/1)	46.316	1.200
9.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6	1	31,90	1900	657-1609-3	do celote (1/1)	28.946	907
10.	PAJKOVA ULICA 31	35	15,70	1967	678-280-35	do celote (1/1)	20.116	1.281
11.	PREGLEJVA ULICA 10	3	34,00	1938	659-2952-51	do celote (1/1)	28.488	838
12.	PREGLEJVA ULICA 12	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	19.662	488
13.	SPLAVARSKI PREHOD 5A	3	63,10	1986	657-2253-3	do celote (1/1)	86.646	1.373
14.	STRELIŠKA CESTA 16	3	53,50	1900	678-1773-3	do celote (1/1)	43.422	812
15.	STRMA ULICA 15	2	94,20	1890	658-124-3	do celote (1/1)	63.118	670
16.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	1	132,70	1880	657-989-19	do celote (1/1)	89.052	671
SKUPAJ							727.799	

*V teku postopek vzpostavitve etažne lastnine, N 240/2019, podatki o površini povzeti iz elaborata za vpis stavb v kataster stavb z dne 1.9.2020.

** Za stanovanje, ki je označeno z modro barvo, je pred prodajo potrebno pridobiti izrecno soglasje Nadzornega sveta JMSS Maribor.

Seznam praznih posameznih delov stavb – kletnih shramb, predvidenih za prodajo v letu 2021:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	MAISTROVA ULICA 16	/	7,30	1941	657-876-70	do celote (1/1)	263	36
2.	MAISTROVA ULICA 16	/	7,30	1941	657-876-71	do celote (1/1)	263	36
SKUPAJ							526	

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2021:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	DRAVSKA ULICA 7	12	65,70	1986	657-2499-12	do celote (1/1)	90.034	1.370
2.	DRAVSKA ULICA 7	18	29,40	1986	657-2499-18	do celote (1/1)	46.735	1.590
3.	DRAVSKA ULICA 7	23	44,60	1986	657-2499-23	do celote (1/1)	64.772	1.452
4.	DRAVSKA ULICA 10	5	65,30	1986	657-2294-205	do celote (1/1)	78.177	1.197
5.	DRAVSKA ULICA 10	10	27,80	1986	657-2294-210	do celote (1/1)	46.998	1.691
6.	GOSPOSKA ULICA 26*	1	49,40	1793	657-2568-1	do celote (1/1)	48.322	978
7.	GOSPOSKA ULICA 26*	3	93,60	1793	657-2568-3	do celote (1/1)	53.415	571
8.	JURČIČEVA ULICA 6*	3	65,1	1895	657-1706-3	do 1/2 od celote	27.978	430
9.	KAMNIŠKA ULICA 12*	3	101,4	1940	658-809-3	do celote (1/1)	81.578	805
10.	KOROŠKA CESTA 5*	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
11.	KOROŠKA CESTA 6	6	16,30	1880	657-1951-1	do celote (1/1)	489	30
12.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	132.514	648
13.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	61.097	867
14.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	68.884	875
15.	KOROŠKA CESTA 11	1	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	46.040	790
16.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	43.633	826
17.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	72.452	840
18.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	70.344	832
19.	MESARSKI PREHOD 5	4	71,70	1986	657-2294-2	do celote (1/1)	81.459	1.136
20.	METELKOVA ULICA 7	15	58,90	1934	659-2556-15	do celote (1/1)	26.931	457
21.	MIKLOŠIČEVA ULICA 2	8	75,00	1900	657-1610-8	do celote (1/1)	75.524	1.007
22.	PARTIZANSKA CESTA 18*	2	70,40	1894	657-1464-1	do celote (1/1)	65.567	931
23.	PARTIZANSKA CESTA 18*	6	87,7	1894	657-1464-3	do celote (1/1)	74.029	844
24.	PARTIZANSKA CESTA 19*	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
25.	PREŠERNOVA ULICA 20*	3	84,7	1935	657-832-3	do celote (1/1)	77.971	921
26.	ROTOVŠKI TRG 7	4	96,00	1896	657-1784-1	do celote (1/1)	108.553	1.131
27.	RUŠKA CESTA 3*	1	51,2	1850	659-4593-10	do celote (1/1)	34.971	683
			12		659-4593-11 klet		360	30
			3,3		659-209-3 drvarnica		97	29
28.	RUŠKA CESTA 3*	7	82	1850	659-4593-9	do celote (1/1)	57.637	703
			3,3		659-209-2 drvarnica		97	29
			3,4		659-252-1 drvarnica		100	29

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
29.	SLOMŠKOV TRG 11	4	35,10	1897	657-1766-4	do celote (1/1)	42.323	1.206
30.	SLOMŠKOV TRG 12	4	54,90	1890	657-2519-4	do celote (1/1)	50.458	919
31.	SLOMŠKOV TRG 14	1	17,30	1898	657-1759-3	do celote (1/1)	24.198	1.399
32.	SLOVENSKA ULICA 24*	1	110,5	1893	657-1433-1	do celote (1/1)	55.397	501
33.	SLOVENSKA ULICA 24*	3	70,5	1893	657-1433-3	do celote (1/1)	48.412	687
34.	TYRŠEVA ULICA 18	2	100,90	1898	657-998-2	do celote (1/1)	97.803	969
35.	ULICA 10. OKTOBRA 5	4	63,20	1830	657-1652-4	do celote (1/1)	50.334	796
36.	ULICA CARJA LAZARJA 5*	1	56	1870	660-2621-1	do celote (1/1)	35.819	640
37.	ULICA CARJA LAZARJA 5*	5	23	1870	660-2621-3	do celote (1/1)	18.068	786
38.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	7	75,2	1900	657-2148-7	do celote (1/1)	68.930	917
39.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	12	70,7	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
40.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	17	65,3	1900	657-2148-17	do celote (1/1)	58.951	903
41.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	19	37,4	1900	657-2148-19	do celote (1/1)	37.416	1.000
42.	USNJARSKA ULICA 1	16	64,30	1986	657-2282-18	do celote (1/1)	84.105	1.308
43.	USNJARSKA ULICA 3	1	71,00	1986	657-106-1	do celote (1/1)	87.714	1.235
44.	VALVASORJEVA ULICA 22*	11	37,9	1857	659-319-11	do celote (1/1)	25.003	660
45.	VOJAŠNIŠKA ULICA 6	1	30,00	1985	657-2285-1	do celote (1/1)	52.575	1.753
46.	VOJAŠNIŠKA ULICA 6	2	44,50	1985	657-2285-2	do celote (1/1)	71.633	1.610
SKUPAJ							2.712.048	

* Stanovanja, ki niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem in so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V letu 2021 načrtujemo povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor s prenosom lastninske pravice na teh stanovanjih. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku je podrobneje obrazloženo v 4. poglavju letnega načrta.

** Za stanovanja, ki so označena z modro barvo, je pred prodajo potrebno pridobiti izrecno soglasje Nadzornega sveta JMSS Maribor.

3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2021.

V času priprave tega letnega načrta sta v teku dva postopka pridobitve lastninske pravice na dveh sosednjih zemljiščih, ki sta predmet razpolaganja v letu 2021. Predmetni zemljišči sta v lasti MOM in predstavljata bodisi funkcionalno zemljišče stavbe (Rošpoh del 24) bodisi je možen dostop do tega zemljišča le iz parcele v lasti JMSS Maribor (Orožnova ulica 7). Obe zemljišči tako skupaj z zemljišči, na katerih stojita obe stavbi in sta v lasti JMSS Maribor, predstavljata zaokroženo celoto. S predmetnima nepremičninama, parc. 657 1591 in 637 176/9, bo JMSS Maribor razpolagal po predhodnem prenosu lastništva iz MOM, ki je v teku.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2021

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	OROŽNOVA ULICA 7*	1590 1591*	657 1590 657 1591*	2517	570 210*	1865	815.041 2.300*	1.430 11*
2.	ROŠPOH DEL 24**	176/5 176/9**	637 176/5 637 176/9**	420	324 621**	1811	190.930 /	589 /
SKUPAJ							1.008.271	

*V času priprave tega letnega načrta je v teku postopek prenosa lastninske pravice na zemljišču s parc. št. 657 1591, v izmeri 210 m² (Menjalna pogodba z MOM).

**V času priprave tega letnega načrta je v teku postopek prenosa lastninske pravice na zemljišču s parc. št. 637 176/9, v izmeri 621 m² (Menjalna pogodba z MOM). Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 10.600 € brez DDV.

3.2.3 Zemljišča

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2021 načrtujemo MOM menjavo treh zemljišč v lasti JMSS Maribor.

Seznam zemljišč za menjavo oz. prodajo v letu 2021:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m ²)	Orientacijska vrednosti (€)	Vrednost na m ² (€)	Vrsta zemljišča
1.	2049/6 Zemljišče ob Šarhovi ulici v Mariboru, »Pod Pekrsko gorco«	660 – Studenci	660 2049/6	1.265	90.000	71	nezazidan o stavbno zemljišče
2.	2051/2 Zemljišče, del Ribiškega trga	658 – Koroška vrata	658 2051/2	358	30.000	56	javna površina
3.	354/1, 355, 356, 357 in 358 Zemljišče na Teznu	680 - Tezno	680 354/1 680 355 680 356 680 357 680 358	9.475, od tega za menjavo cca. 5.000	330.000	65,50	nezazidan o stavbno zemljišče
SKUPAJ					450.000		

Menjava zemljišč je podrobneje opisana v točki »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja« tega letnega načrta.

4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku

V letu 2021 načrtujemo povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor, ki med drugim vključuje prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, ki niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Orientacijska vrednost, skladno s 6. alinejo 3. odstavka 3. člena uredbe in 20. točko 3. člena zakona, temelji na podlagi lastne ocene nabora nepremičnin, v smislu čim večjega približka dejanske vrednosti na trgu. Skupna vrednost vseh nepremičnin po podatkih GURS znaša 1.036.269 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je treba upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti, ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, po zaključenih denacionalizacijskih postopkih po večini dotrajane in potrebne celovite obnove. Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost, cenitev bo nato revidiral pooblaščen revizor. Na podlagi navedenega bo obstoječa vrednost namenskega premoženja vpisana v sodni register.

Povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor s prenosom stanovanj v lasti občin ustanoviteljic ocenjujemo na okvirno 500.000 €.

Seznam enot, predvidenih za prenos v namensko premoženje JMSS Maribor:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	GOSPOSKA ULICA 26	1	49,40	1793	657-2568-1	do celote (1/1)	48.322	978
2.	GOSPOSKA ULICA 26	3	93,60	1793	657-2568-3	do celote (1/1)	53.415	571
3.	JURČIČEVA ULICA 6	3	65,1	1895	657-1706-3	do 1/2 od celote	27.978	430
4.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	101,4	1940	658-809-3	do celote (1/1)	81.578	805
5.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
6.	PARTIZANSKA CESTA 18	2	70,40	1894	657-1464-1	do celote (1/1)	65.567	931

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
7.	PARTIZANSKA CESTA 18	6	87,7	1894	657-1464-3	do celote (1/1)	74.029	844
8.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
9.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	84,7	1935	657-832-3	do celote (1/1)	77.971	921
10	RUŠKA CESTA 3	1	51,2	1850	659-4593-10	do celote (1/1)	34.971	683
			12		659-4593-11 klet		360	30
			3,3		659-209-3 drvarnica		97	29
11	RUŠKA CESTA 3	7	82	1850	659-4593-9	do celote (1/1)	57.637	703
			3,3		659-209-2 drvarnica		97	29
			3,4		659-252-1 drvarnica		100	29
12	SLOVENSKA ULICA 24	1	110,5	1893	657-1433-1	do celote (1/1)	55.397	501
13	SLOVENSKA ULICA 24	3	70,5	1893	657-1433-3	do celote (1/1)	48.412	687
14	ULICA CARJA LAZARJA 5	1	56	1870	660-2621-1	do celote (1/1)	35.819	640
15	ULICA CARJA LAZARJA 5	5	23	1870	660-2621-3	do celote (1/1)	18.068	786
16	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	75,2	1900	657-2148-7	do celote (1/1)	68.930	917
17	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	70,7	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
18	ULICA KNEZA KOCLJA 16	17	65,3	1900	657-2148-17	do celote (1/1)	58.951	903
19	ULICA KNEZA KOCLJA 16	19	37,4	1900	657-2148-19	do celote (1/1)	37.416	1.000
20	VALVASORJEVA ULICA 22	11	37,9	1857	659-319-11	do celote (1/1)	25.003	660
SKUPAJ							1.036.269	