



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

## **POVZETEK POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2017 JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR**

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada 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),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

### **Poslanstvo**

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev, izboljševanju kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih, kot tudi v sodelovanju oziroma v načrtovanju razvojnih usmeritev s področja stanovanjskega gospodarstva v občinah ustanoviteljicah. JMSS Maribor skozi vsa leta delovanja uspešno izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih ter hkrati varovati in zadovoljevati specifične potrebe invalidov, ki živijo v občinah ustanoviteljicah, ter občanov, ki se znajdejo v težkih življenjskih okoliščinah.

### **Vizija**

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj,
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma 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 kvalitete bivanja najemnikov,

- ustreznih tehnoloških rešitev, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

## 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 – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in 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 2017 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj:
  - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
  - s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določenih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljatičasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
  - z vzdrževanjem časovnih 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.

## **Struktura Poslovno finančnega načrta**

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 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 2017 in 2018. Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2017.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije leta 2016, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2017.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 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 in 100/2015).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2015, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2015,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2016, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2016 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2016,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2017.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2017.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2017 (načelo denarnega toka).

## **Povzetek ključnih ciljev JMSS Maribor za leto 2017:**

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2016,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- 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,
- objaviti razpis in oddati okvirno 20 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške,
- kupiti 5 stanovanj, vsako okvirne velikosti 50 m<sup>2</sup>, in sicer 1 stanovanje v Občini Duplek, 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 Starše). Za nakupe stanovanj imamo predvidena sredstva v višini 300.000 €,
- izvesti menjavo objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, za poslovni prostor na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM,
- izvesti menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici) v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM,
- izvesti celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v soinvestitorstvu s SSRS na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, za kar so predvidena sredstva v višini 450.000 €,
- pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada, za kar so predvidena sredstva v višini 1.280.268 €,
- pridobiti dokumentacijo za energetske prenovo objekta Panonska ulica 5b (izvedba energetske prenove je predvidena za leto 2018 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada), za kar so predvidena sredstva v višini 20.000 €,
- za investicijsko vzdrževanje stanovanj, vključno z izdelavo energetskih izkaznic, v letu 2017 načrtujemo sredstva v višini 515.274 €. Načrtujemo celovito obnovo 15 stanovanjskih enot

in delno obnovo v okvirno 40 stanovanjih, namenjenih za naslednji razpis za oddajo neprofitnih stanovanj,

- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 30 stanovanjih, za kar so predvidena sredstva v višini 150.000 €,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih, za kar so predvidena sredstva v višini 60.000 €,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj,
- po postopku javne dražbe prodati nepremičnine za okvirno vrednost 450.000 €,
- po postopku javnega zbiranja ponudb prodati nepremičnine za okvirno vrednost 127.050 €.

Povzetek zapisala:

Mateja Laure, dipl. ekon., spec.

Vodja Sektorja za finance in računovodstvo