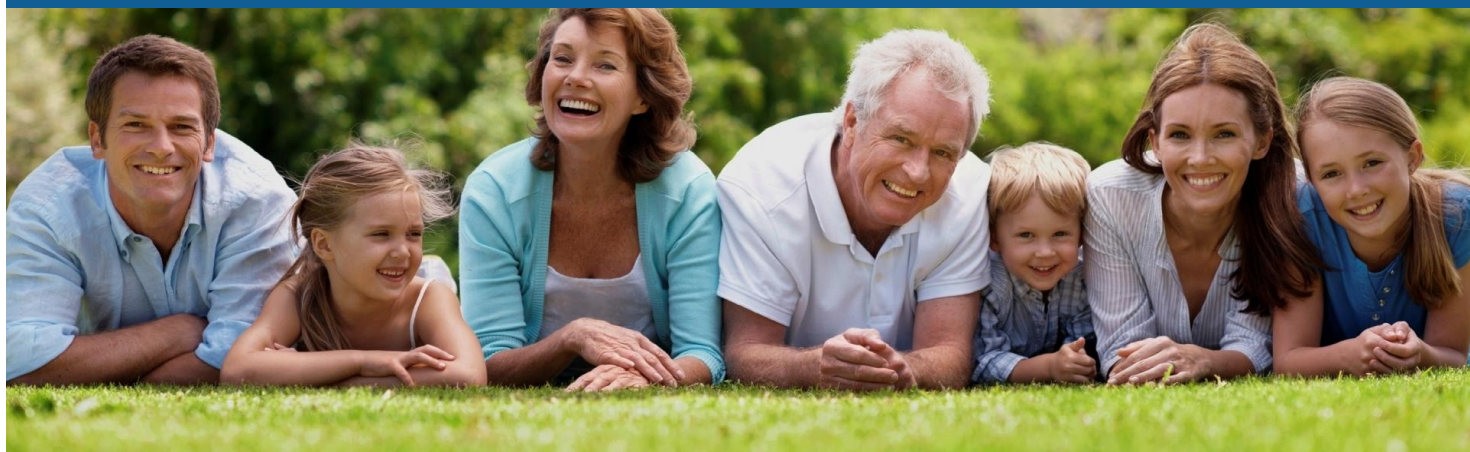




JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



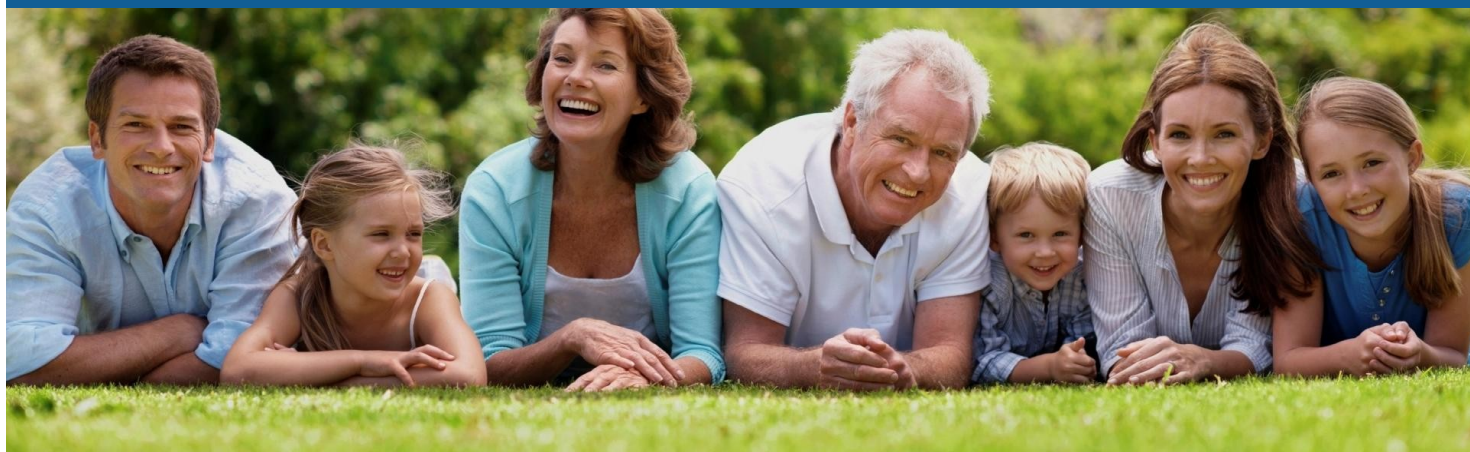
LETNO POROČILO

2014





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO

2014



**POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA****Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2014, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

***Odgovornost posloводства za računovodske izkaze***

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu ( Ur.l. RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C, 114/2006-ZUE) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada, ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

***Revizorjeva odgovornost***

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj preuči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

***Mnenje***

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za leto, končano 31. decembra 2014, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.



***Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.***

Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** na dan 31. 12. 2014 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2014 sklad ni izdajal porošttev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2014 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2014 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih porošttev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

REVIDICOM revizijska družba d.o.o.

dr. Stanko Čokelc  
pooblaščen revizor

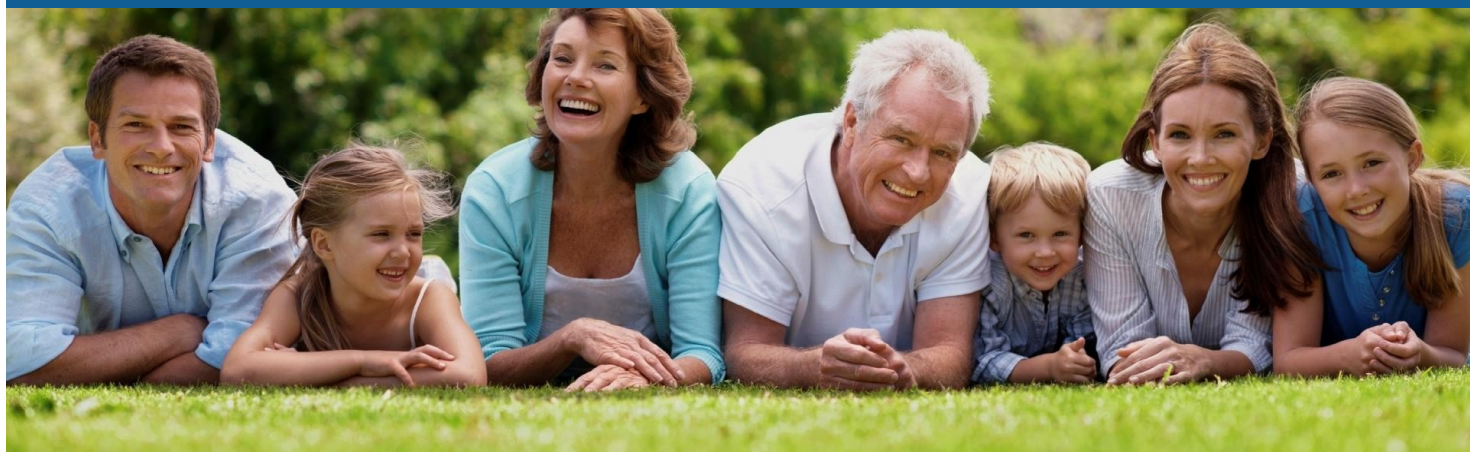


 **REVIDICOM**  
Revizijska družba d.o.o.  
Grizoldova ul. 5, 2000 Maribor

Maribor, 27. 02. 2015



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU

2014





**Kazalo**

1	Uvod	3
2	Prihodki	5
2.1	Nedavčni prihodki	5
2.1.1	Prihodki od obresti	5
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	14
2.2	Kapitalski prihodki	15
2.2.1	Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)	15
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	20
2.3	Transforni prihodki	21
2.3.1	Subvencije najemnin	21
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	21
3	Odhodki	21
3.1	Tekoči odhodki	21
3.1.1	Kadri in izobraževanje	22
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	23
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	29
3.1.4	Plačila domačih obresti	31
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	31
3.3	Investicijski odhodki	31
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	31
4	Račun finančnih terjatev in naložb	41
5	Račun financiranja	41
5.1	Zadolževanje	41
5.2	Odplačilo dolga	41
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	42

6	Seje nadzornega sveta	42
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	43

## 1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2014 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2014. Glede na Poslovno finančni načrt 2014 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2014:

- Na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v decembru 2012, smo zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, v letu 2014 nadaljevali z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu. Tako smo do dne 31.12.2014 v najem oddali skupaj 76 neprofitnih stanovanj (od tega 48 stanovanj v letu 2013 in 28 stanovanj v letu 2014).
- V mesecu septembru 2014 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 39 neobnovljenih tržnih stanovanj, ki so bila vsa oddana.
- Objavili smo tri razpise za oddajo skupaj 3 službenih stanovanj, na katere se ni prijavil noben prosilec (2 stanovanji sta bili naknadno oddani kot tržno oziroma neprofitno, 1 stanovanje pa je še v postopku oddaje).
- Objavili smo dva razpisa za oddajo skupaj 2 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddano 1 stanovanje, 1 stanovanje pa je bilo prekategorizirano v neprofitno stanovanje in oddano na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor.
- V najem smo oddali 1 oskrbovano stanovanje v lasti JMSS Maribor.
- V letu 2014 ni bilo izdanih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem v skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014), temveč smo prosilcem dodelili začasne bivalne enote. Na podlagi sklepa Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo 1 obstoječemu najemniku podaljšali najemno pogodbo.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in

oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo na novo oddali 22 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 25 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.

- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 8 najemnikov, izvedli 2 medsebojni zamenjavi stanovanj ter izvedli 21 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Obnove večjega obsega smo izvedli v 14 stanovanjih, delne obnove pa v 106 stanovanjih.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi v 6 stanovanjih.
- Pregledali smo stanje in uporabo 237 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 34 nepremičnin za skupno ceno 589.410 €.
- Skupna vrednost prihodkov od plačanih kupnin za 6 stanovanj, prodanih po metodi javnega zbiranja ponudb, je znašala 160.530 €.
- Na podlagi vloge za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva iz leta 2007 smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju, v vrednosti 21.841 €.
- Z nakupom 40 % solastniškega deleža na enem stanovanju smo pridobili 100 % delež, za kar smo porabili sredstva v višini 21.200 €.
- Na podlagi sodbe Okrajnega sodišča v Mariboru o ugotovitve ničnosti prodajne pogodbe, sklenjene v času trajanja denacionalizacijskega postopka, je bil s kupcem sklenjen sporazum v znesku 31.748 €, ki zajema vračilo kupnine z obrestmi in neamortizirane stroške vlaganj, z odšteto uporabnino za čas koriščenja stanovanja.
- Vloženih je bilo 94 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja (62 v letu 2013).
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 50 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 25 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 87.
- Vloženih je bilo 286 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2013 do vključno septembra 2014 in 106 izvršilnih predlogov zaradi izterjave terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od septembra 2013 do septembra 2014 v skupni višini 250.170 €.

## **2 Prihodki**

V letu 2014 smo ustvarili 4.724.106 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.160.678 €, kapitalski prihodki 772.195 € in transferni prihodki 791.233 €.

### **2.1 Nedavčni prihodki**

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.160.678 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

#### **2.1.1 Prihodki od obresti**

Prihodki od obresti so realizirani v višini 72.909 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2014 smo prejeli 3.003.824 € prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja).

##### **2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem**

Dne 3.12.2012 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je bilo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 586 vlog, od katerih 93 prosilcev bodisi ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, bodisi ni dopolnilo nepopolne vloge, bodisi je oddalo vloge po postavljenem roku, zato so bile vloge s sklepom zavržene. Do konca leta 2013 so bila oddana neprofitna stanovanja 48 prosilcem, od tega 39 stanovanj prosilcem iz MOM in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega

sklada Republike Slovenije, javnega sklada, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, smo v letu 2014 nadaljevali z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu. V letu 2014 so bila tako oddana neprofitna stanovanja še 28 prosilcem iz MOM.

Po predmetnem razpisu so bila tako do dne 31.12.2014 oddana neprofitna stanovanja skupaj 76 prosilcem, od tega 67 stanovanj prosilcem iz MOM in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor (v Občini Starše se je na listo upravičencev uvrstil le en prosilec, zato je bilo oddano zgolj eno stanovanje).

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, uvrščeni na prednostne liste:

	Mestna občina Maribor	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	447	9	8	7	5	1
LISTA B	14	1	1	/	/	/
<b>SKUPAJ</b>	461	10	9	7	5	1

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila zagotovljena neprofitna stanovanja:

	Mestna občina Maribor	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	56	1	1	2	2	1
LISTA B	11	1	1	/	/	/
<b>SKUPAJ:</b>	67	2	2	2	2	1

Dne 1.9.2014 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo v najem okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljic JMSS Maribor.

Do postavljenega roka, to je do dne 30.9.2014, je na JMSS Maribor prispelo 640 vlog, 6 vlog je prispelo po navedenem roku.

### **2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2014 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 8 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa namenili za obnovo oziroma prodajo na javni dražbi. Gre za preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Tako smo na podlagi mnenja Sektorja za investicije in vzdrževanje preselili:

- 1 najemnika iz Bolgarske ulice 6, Maribor,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 18, Maribor,
- 2 najemnika iz Koroške ceste 90, Maribor,
- 1 najemnika iz Ob gozdu 4, Maribor,
- 1 najemnika iz Ptujске ceste 55, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 67, Maribor,
- 1 najemnika iz Slovenske ulice 22, Maribor.

V letu 2014 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili vse najemnike, z izjemo najemnice stanovanja na Industrijski ulici 20, Maribor, ki je zaradi hude bolezni zaprosila za odlog preselitve.

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

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2014 obravnavala 58 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti JMSS Maribor in 5 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Komisija je v 21 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 31 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe (v 4 primerih so bile podane pritožbe na pritožbeni organ). V 6 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile njihove vloge zavržene kot nepopolne.

Nadalje je bil postopek menjave v 30 primerih ustavljen in opravljen izbris iz seznama čakajočih upravičencev zaradi smrti najemnika, odstopa od vloge za zamenjavo,

neizpolnjevanja pogojev za zamenjavo zaradi dolga, sproženih sodnih postopkov zoper najemnika in zaradi odklonitve dveh primernih stanovanj.

V letu 2014 je bilo uspešno rešenih 23 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

- 21 upravičencem je bila izdana odločba o zamenjavi in izvedena preselitev najemnikov zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov,
- 2 upravičencema je bila izdana odločba o medsebojni zamenjavi neprofitnih stanovanj.

Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2014 uvrščenih 9 upravičencev (za primerjavo: na dan 31.12.2013 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj uvrščenih 42 upravičencev).

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

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel tri razpise za oddajo službenih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 8.4.2014, se za oddajo dveh službenih stanovanj ni prijavil noben prosilec. Eno neoddano službeno stanovanje je bilo prekategorizirano v tržno stanovanje in oddano po razpisu, drugo neoddano službeno stanovanje pa je bilo prekategorizirano v neprofitno stanovanje in bilo na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddano za določen čas 5 let.

Na razpis, objavljen dne 28.11.2014, se za oddajo izpraznjenega službenega stanovanja ni prijavil noben prosilec. Zaradi navedenega je bil dne 23.12.2014 razpis ponovno objavljen, vendar tudi tokrat na razpis ni prispela nobena vloga.

#### **2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem**

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel dva javna razpisa za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 24.1.2014, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se ni prijavil noben prosilec. Obe neoddani stanovanji sta bili prekategorizirani v službena stanovanja in bili v mesecu aprilu 2014 predmet razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem. Ker tudi na tem razpisu ni bilo zainteresiranih prosilcev, je bilo eno



stanovanje prekategorizirano v neprofitno stanovanje in bilo na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddano za določen čas 5 let. Drugo neododano stanovanje pa je bilo ponovno predmet razpisa za oddajo tržnega stanovanja v najem, objavljenega dne 4.10.2014, in bilo oddano v najem edini prosilki na razpisu.

#### **2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem**

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Predmet javnega razpisa, objavljenega dne 24.5.2014, je bila oddaja 39 neobnovljenih tržnih stanovanj. Gre za stanovanja, v katerih so potrebna manjša popravila in jih opravi najemnik, zaradi česar je dva meseca oproščen plačila najemnine. Pred prevzemom stanovanja je najemnik dolžan plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Predmetni javni razpis je imel po določbah zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem naravo javnega zbiranja ponudb, na razpisu pa so lahko kandidirale popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije in imajo prijavljeno stalno prebivališče na območju MOM, Občine Duplek, Občine Hoče – Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače – Fram in Občine Starše.

Prosilci so morali v prijavi izraziti interes samo za eno stanovanje. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine družina, sledila ji je skupina ostali. V primeru, ko je bilo prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin še vedno več, je imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Najemina za dodeljena stanovanja je določena v višini 1/300 ocenjene vrednosti stanovanja ter bo redno valorizirana skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).

Na JMSS Maribor je pripelo 154 vlog prosilcev, pri čemer 19 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma pred prevzemom stanovanja niso plačali varščine, 2 vlogi pa sta bili prepozni.

Od 39 razpisanih stanovanj ni bilo oddanih 7 stanovanj. V skladu z razpisnimi pogoji smo zato 101 neuspelega prosilca pisno obvestili, da je bilo neoddanih 7 neobnovljenih tržnih stanovanj, ter jih pozvali, da lahko vključno do 8.10.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj. Po pozivu je prispelo 34 vlog, oddanih je bilo vseh preostalih 7 stanovanj.

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2014 sestala osemkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 95 zadev.

V letu 2014 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor, v skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

Od obravnavanih 10 prošelj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja ali podaljšanje najemne pogodbe, je bilo izdanih:

- 7 zavrnitev prošelj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
- 1 aneks zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem,
- 2 sklepa o zavrnitvi podaljšanja najemne pogodbe.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 85 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 39 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 17 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 22 začasnih bivalnih enot,
- 12 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 25 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 9 zavrnitev vlog za podaljšanje najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto.

### **2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem**

V letu 2014 je bilo oddano 1 oskrbovano stanovanje na Panonski ulici 49 v Mariboru, v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanje, za katero je najemnik tekom leta odpovedal najemno pogodbo in ga vrnil.

Komisija je v letu 2014 obravnavala 20 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega se 1 prosilec ni udeležil razgovora s komisijo, 5 prosilcev je odstopilo od vloge, 14 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja

v najem. Na dan 31.12.2014 je na seznamu čakajočih 25 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2013 se je na seznamu čakajočih nahajalo 37 prosilcev). V letu 2014 je bilo skladno s Pravili o oddajanju oskrbovanih stanovanj v najem s seznama čakajočih črtanih 25 prosilcev, od tega 19 prosilcev zaradi odklonitve dveh primernih oskrbovanih stanovanj, 6 prosilcev pa je odstopilo od vloge za najem oskrbovanega stanovanja v najem.

Kot 3,7785 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 30 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Na dan 31.12.2014 je zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj družbe Dom pod gorco d.o.o.

### **2.1.2.9 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem**

JMSS Maribor je v letu 2014 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Sklenjenih je bilo 111 najemnih pogodb in sicer 77 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 7 najemnih pogodb po razvezi zakonske zveze, 14 najemnih pogodb po smrti najemnika, 3 najemne pogodbe zaradi poplačila celotnega dolga in 10 najemnih pogodb po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokoјence.
- Sklenjenih je bilo 16 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobrene so bile 4 vloge za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 7 vlog za opravljanje mirnih dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 23 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 51 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 11 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Obravnavanih in rešenih je bilo 57 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.

- Obravnavanih in rešenih je bilo 8 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 268 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja.
- Pripravljenih je bilo 154 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.
- Pregledali smo 237 zasedenih stanovanj, kjer smo v skladu s Stanovanjskim zakonom in najemno pogodbo preverjali pravilno uporabo stanovanja, pri čemer nismo evidentirali hujših kršitev. Hkrati smo preverjali tehnične elemente stanovanj in evidentirali tista, pri katerih bomo v prihodnosti morali izvesti izboljšave.

#### **2.1.2.10 Izterjava najemnine**

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2014 vloženi 286 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2013 do vključno septembra 2014 in 106 izvršilnih predlogov zaradi terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od septembra 2013 do septembra 2014, v skupni višini 250.170 €. Realizacija vloženi izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2015, saj so bili le-ti vloženi decembra 2014 (za primerjavo: v letu 2013 smo vložili 438 izvršilnih predlogov). Pričakujemo, da se bodo težave s plačili glede na gospodarsko recesijo v državi in podravski regiji v prihodnje še poglobljale.

Na dan 31.12.2014 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 1.127.158 €, od tega 170.206 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice najemnin, vloženi v decembru 2014. Na dan 31.12.2014 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 497.787 €, od tega 174.407 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice subsidiarne odgovornosti, vloženi v decembru 2014.

V letu 2014 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine in subsidiarne odgovornosti lastnika v izvršbah skupaj znašali 153.122 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin (brez opominov in zamudnih obresti):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto
31.12.2007	973.635	
31.12.2008	1.119.669	146.034
31.12.2009	1.231.930	112.261
31.12.2010	1.335.253	103.323
31.12.2011	1.395.584	60.331
31.12.2012	1.439.677	44.093
31.12.2013	1.461.780	22.103
31.12.2014	1.441.009	-20.771

Iz zgornje tabele je razvidno, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar na račun opravljenega odpisa terjatev v letu 2014. V letu 2014 je tako znašal odpis terjatev iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi 57.018 €. V kolikor odpisa ne bi bilo, bi znašale terjatve 1.498.027 €, kar pomeni, da bi bilo gibanje dolga glede na predhodno leto 36.247 €.

#### 2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2014 je bilo poslanih in vročenih 162 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja. Na tej podlagi je bilo vloženih 94 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, ker najemniki kljub opominu niso poravnali dolga. Veliko najemnikov je odgovorilo na tožbo, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane v približno 30 – 40 % primerov. Število vloženih tožb na izpraznitev stanovanj v letu 2014 jasno potrjuje, da se neplačevanje najemnin nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter posledično deložacije.

V letu 2014 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških

storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 50 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja (v letu 2013 pa 43 izvršilnih predlogov). Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 112 deložacij, od tega zoper 82 različnih najemnikov. Izvršenih je bilo 25 deložacij, 87 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev.

Ob izteku leta 2014 je bilo skupno aktivnih 125 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2014 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, vse dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona bodo dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, saj bo v nasprotnem primeru sklad primoran izvršiti deložacijo.

### **2.1.3 Drugi nedavčni prihodki**

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 83.945 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

## **2.2 Kapitalski prihodki**

V letu 2014 smo realizirali 772.195 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 611.665 € in prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 160.530 €.

### **2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)**

V letu 2014 smo ustvarili 772.195 € prihodkov iz naslova prodaj nepremičnin.

#### **2.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja**

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (po postopku javne dražbe v višini 589.410 €, neposredni prodaji v višini 414 € in prodaji po sistemu javno – zasebnega partnerstva v višini 21.841 €) so skupaj znašali 611.665 €.

#### **Prodaja stanovanj na javni dražbi**

V letu 2014 je bila izvedena ena javna dražba in sicer v mesecu maju. Razpisi javne dražbe so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 22.5.2014, je bilo skupaj ponujenih 52 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 785.325 €, za katere je bilo s strani 81 dražiteljev vplačanih 120 varščin za 34 nepremičnin, ki so bile vse prodane. S prodajo na javni dražbi smo tako skupaj iztržili 589.410 €, kar znaša 108.785 € več, kot je bila ocenjena vrednost draženih nepremičnin.

Po končani javni dražbi smo za vse prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjžna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

## Seznam nepremičnin prodanih na javni dražbi v letu 2014:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m <sup>2</sup> (€)
1.	CESTA ZMAGE 97	4	40,60	1951	659-2847-7	1	1. nad.	24.100	30.400	748,77
2.	DVORAKOVA ULICA 10C	228	24,90	1974	659-351-228	gars.	6. nad.	17.380	26.600	1.068,27
3.	DVORAKOVA ULICA 10C	233	22,90	1974	659-351-233	gars.	terasa	16.000	20.200	882,10
4.	GAJ NAD MARIBOROM 1; poslovni prostor	2	108,30	1910	602-251-2	2	1. nad.	24.260	24.260	224,01
5.	GORIŠKA ULICA 9	23	36,30	1969	678-33-57	1	3. nad.	21.900	29.000	798,90
6.	GORIŠKA ULICA 9	34	22,30	1969	678-33-68	gars.	5. nad.	9.500	18.400	825,11
7.	GORIŠKA ULICA 16A	3	31,80	1959	678-1026-3	1	pritličje	14.300	17.300	544,03
8.	GORIŠKA ULICA 16A	10	32,15	1959	678-1026-10	1	1. nad.	14.310	15.710	488,65
9.	GORIŠKA ULICA 17A	11	32,90	1966	678-911-11	1	2. nad.	19.100	19.100	580,55
10.	GORIŠKA ULICA 17B	101	56,20	1966	678-911-101	2	pritličje	29.000	31.800	565,84
11.	GORIŠKA ULICA 17B	113	34,60	1966	678-911-113	1	4. nad.	19.000	19.000	549,13
12.	GORIŠKA ULICA 19C	222	64,80	1966	678-1053-222	2+ kab.	5. nad.	31.600	31.600	487,65
13.	GOSPOSKA ULICA 24	3	35,40	1855	657-1672-2	1	1. nad.	22.000	29.000	819,21
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	202	30,10	1960	658-1065-202	gars.	pritličje	19.300	19.500	647,84
15.	KOROŠKA CESTA 90	1	54,00	1897	658-1549-17	2	pritličje	11.400	11.400	211,11
16.	KOROŠKA CESTA 90	20	40,63	1897	658-1549-10	1	1. nad.	8.600	12.200	300,27
17.	KOROŠKA CESTA 106	3	12,38	1854	658-2033-4	1	podstrešje	1.860	3.500	282,71
18.	LACKOVA CESTA 166	4	50,00	1892	676-89-4	1	pritličje	15.500	15.500	310,00
19.	OBREŽNA ULICA 23	4	44,10	1930	660-412-4	1	1. nad.	10.450	10.450	236,96



Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izključna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m <sup>2</sup> (€)
20.	PAJKOVA ULICA 24	27	26,50	1968	678-212-27	gars.	podstrešje	11.500	15.500	584,91
21.	RAPOČEVA ULICA 4	5	58,90	1938	659-3229-5	2	podstrešje	13.300	19.500	331,07
22.	RUŠKA CESTA 73	1	24,87	1890	660-218-7	1	pritličje	4.825	6.300	253,32
23.	RUŠKA CESTA 73	4	30,00	1890	660-218-9	1+ kab.	podstrešje	6.060	10.260	342,00
24.	SMETANOVA ULICA 40	2	44,50	1920	658-744-2	1	pritličje	10.900	14.400	323,60
25.	STROSSMAYERJEVA ULICA 28	16	43,20	1930	657-1243-15	gars.	4. nad.	24.000	33.800	782,41
26.	TRUBARJEVA ULICA 4	9	17,00	1900	657-1159-9	gars.	podstrešje	7.300	7.300	429,41
27.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	5	48,10	1890	659-1432-5	2	pritličje	9.620	13.820	287,32
28.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	6	83,10	1890	659-1432-6	2	1. nad.	12.050	26.000	312,88
29.	VALVASORJEVA ULICA 46	8	34,10	1890	659-29-8	1	podstrešje	9.200	11.500	337,24
30.	VALVASORJEVA ULICA 70	1	31,55	1900	660-293-7	1	pritličje	6.470	10.070	319,18
31.	VALVASORJEVA ULICA 70	7	47,00	1900	660-293-10	1+ kab.	1. nad.	13.600	13.600	289,36
32.	VALVASORJEVA ULICA 70	8	42,00	1900	660-293-6	1	podstrešje	8.400	8.400	200,00
33.	VALVASORJEVA ULICA 80	5	25,80	1875	660-307-5	1	pritličje	7.400	7.600	294,57
34.	ZAGATA 3	4	29,00	1908	659-2721-4	1	podstrešje	6.440	6.440	222,07

### Prodaja stavbnih zemljišč

V letu 2014 smo načrtovali 50.000 € prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč. Predvidevali smo prodajo naslednjih stavbnih zemljišč:

- za prodajo po metodi neposredne pogodbe delež do 1/3 od celote zemljišča parc. št. 1771, k.o. Tabor, na naslovu Jedličkova ulica 4, Maribor,
- za prodajo na javni dražbi delež do 1/2 od celote zemljišča parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje, na naslovu Cesta XIV. divizije 26A, Maribor.

Predpogoj za njihovo prodajo je bil predhoden prenos lastništva po končanem denacionalizacijskem postopku, iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor, ki pa zaradi nepodpisanega Aneksa št. 7 k Pogodbi o prenosu nepremičnin s strani MOM ni bil izveden. Tako JMSS Maribor v letu 2014 ni imel prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč.

### **Neposredna pogodba**

Za prodajo nepremičnin po neposredni pogodbi je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

V letu 2014 sta bili izvedeni dve korespondenčni seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor.

Na prvi seji je komisija odločala o menjavi stanovanjske stavbe Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor v deležu 965/1000 od celote, s poslovnim prostorom št. 19, v stavbi 1857, na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM. Do realizacije na komisiji sprejetega sklepa, zaradi kasnejšega odstopa na strani MOM, ni prišlo.

Na drugi seji je komisija sprejela sklep za prodajo solastniškega deleža v višini 6,5 % na hišniškem stanovanju, v izmeri 39,30 m<sup>2</sup>, na naslovu Gosposvetska cesta 20, Maribor. Kupnina pripadajočega solastniškega deleža JMSS Maribor je bila ocenjena na 2.990 €. Znesek kupnine vseh etažnih lastnikov na tem naslovu se bo pobotal z izvedbo del na stavbi Gosposvetska cesta 20, Maribor.

Na podlagi sklepov, sprejetih na prejšnjih sejah Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, so bili v letu 2014 plačani naslednji deleži nepremičnin:

- Ulica 10. oktobra 5, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 1/2 na posameznem delu, WC-ju oziroma shrambi, v izmeri 1,74 m<sup>2</sup>, za kupnino v višini 375 €.
- Miklošičeva ulica 2, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 745/10000 na delu skupnih prostorov, v izmeri 6,20 m<sup>2</sup>, za kupnino v višini 40 €.

Upošteva je navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2014 znašal 414 €, znesek kupnine v višini 2.990 € pa se bo pobotal z višino zneska za izvedbo del na stavbi.

### Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena.

V letu 2014 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju št. 14, Smetanova ulica 36, Maribor, v vrednosti 21.841 €.

#### 2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2014 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 10 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2014, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 3 stanovanja in sicer za:

- stanovanje št. 6, Masarykova ulica 26, Maribor,
- stanovanje št. 18, Potrčeva ulica 8, Maribor,
- stanovanje št. 115, Ulica bratov Greifov 4, Maribor.

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za vsa tri stanovanja, je v letu 2014, znašala 72.510 €.

Seznam stanovanj, prodanih na podlagi objavljenega razpisa po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2014:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Št. sob	Lega	Leto gradnje	Površina (m <sup>2</sup> )	ID znak	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m <sup>2</sup> (€)
1.	MASARYKOVA ULICA 26	6	2	1.	1906	53,50	659-848-17	17.870	17.870	334
2.	POTRČEVA ULICA 8	18	2	4.	1965	54,40	659-3205-18	32.640	32.640	600
3.	ULICA BRATOV GREIFOV 4	115	1	3.	1975	40,90	681-984-36	22.000	22.000	538

V letu 2014 so bile plačane kupnine še za tri stanovanja, ki so bila predmet razpisa javnega zbiranja ponudb v letu 2013. Prodajne pogodbe so bile zanje sklenjene ob koncu leta 2013, prav tako so bile takrat vplačane varščine, medtem ko so bile kupnine plačane v letu 2014 in sicer za:

- stanovanje št. 2, Cesta XIV. divizije 58, Maribor,
- stanovanje št. 5, Gosposvetska cesta 5, Maribor,
- stanovanje št. 3, Koroška cesta 106, Maribor.

Skupna vrednost prihodka od plačane kupnine za ostala tri stanovanja iz razpisa v letu 2013 znaša 88.020 €.

Seznam stanovanj prodanih na podlagi objavljenega razpisa po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2013:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Št. sob	Lega	Leto gradnje	Površina (m <sup>2</sup> )	ID znak	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m <sup>2</sup> (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	2	2	4.	1937	45,40	681-2020-2	23.500	23.500	517,62
2.	CESTA ZMAGE 103	2	1	prit.	1951	40,58	659-2955-5	25.775	25.800	635,78
3.	GOSPOSVETSKA CESTA 5	35	3	prit.	1988	68,74	658-2005-35	51.000	51.000	741,93
4.	KOROŠKA CESTA 106	3	1	prit.	1854	42,01	658-2033-3	23.300	23.300	554,63

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za vsa stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2014, znaša skupno 160.530 €.

## 2.2.2 Prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona

V letu 2014 ni bilo prodanih stanovanj po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000).

## **2.3 Transforni prihodki**

V letu 2014 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 791.233 €.

### **2.3.1 Subvencije najemnin**

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 664.614 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

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

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2014 prejeli 126.619 €.

## **3 Odhodki**

V letu 2014 smo porabili sredstva v skupni višini 3.705.630 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.527.893 €, za tekoče transfere 2.879 € in za investicijske odhodke 1.174.858 €.

### **3.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2014 porabili 2.527.893 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 600.493 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 99.557 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) v višini 1.663.369 € ter plačila domačih obresti v višini 164.474 €.

### 3.1.1 Kadri in izobraževanje

V letu 2013 je odšla na porodniški dopust ter dopust za nego in varstvo otroka javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 32. Za določen čas do njene vrnitve smo na njeno delovno mesto zaposlili javno uslužbenko, univ. dipl. prav. z opravljenim pravniškim državnim izpitom. Meseca aprila 2014 se je vrnila javna uslužbenka iz dopusta za nego in varstvo otroka, tako da je javni uslužbenki, zaposleni za določen čas, takrat prenehalo delovno razmerje. Javna uslužbenka, ki se je vrnila iz dopusta za nego in varstvo otroka, opravlja od dne 14.4.2014 delo s krajšim delovnim časom od polnega zaradi starševstva v trajanju 30 ur tedensko.

Za nadomestitev javne uslužbenke, zaposlene na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, ki ji je dne 30.11.2013 prenehalo delovno razmerje zaradi njene odpovedi, smo po prejemu potrebnih soglasij županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor z dnem 28.4.2014 zaposlili javno uslužbenko na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2), izobrazbe univ. dipl. prav. s pravniškim državnim izpitom, začetni plačni razred 32.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2014 zaposlenih 27 javnih uslužbencev, pri čemer opravlja ena javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega zaradi starševstva, v trajanju 30 ur tedensko. Navedeno predstavlja zmanjšanje delovne obveznosti za 1 % (8 – urna delovna obveznost za 27 zaposlenih znaša skupaj 216 ur, 8 – urna delovna obveznost za 26 zaposlenih in 6 – urna delovna obveznost za 1 zaposleno pa znaša 214 ur).

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2014:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2014
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	2
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>27</b>

## Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2014:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014
TARIFNI RAZRED I	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0
TARIFNI RAZRED VI	7	6
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	21	16 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>27</b>

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2014 zasedenih 27 delovnih mest.

### 3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2014 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.663.369 €.

#### 3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona 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) 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 stanovanj in večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj je bil v letu 2012, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku po merilu najnižje cene, izbran ponudnik Staninvest d.o.o., ki je ponudil storitve v vrednosti 258.912 € z DDV. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest d.o.o. 10.788 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena dne 12.2.2013 in upošteva 2 letno pogodbeno obdobje velja do dne 11.2.2015. Novo javno naročilo za izbor upravnika je v pripravi.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 158.957 €.

### 3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2014 smo za tekoče vzdrževanje porabili 563.154 €. Delno obnovo smo izvedli v 106 stanovanjih (popravila odtočnih kanalizacij, sanacije električnih inštalacij, zamenjave strojnih inštalacij in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja. Zaradi slabše kvalitete pitne vode in inšpekcijske odločbe smo na objektih Ribiška ulica 2 in 4 izvedli več preiskav pitne vode in vgrajenih materialov ter zamenjali del interne vodovodne inštalacije. Vrednost del je v letu 2014 znašala 50.738 €.

Intervencijska popravila in izvršitve inšpekcijskih odločb zaradi nujnosti izvedbe le-te realizira upravnik. Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«.

Navajamo seznam stanovanj, v katerih smo izvedli delno obnovo. V seznamu niso zajeta manjša popravila v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 3.000 €.

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
1.	DOGOŠKA CESTA 79	6	3.620
2.	ENGELSOVA ULICA 50	17	3.183
3.	ENGELSOVA ULICA 44	17	4.277
4.	ENGELSOVA ULICA 48	6	3.234
5.	ENGELSOVA ULICA 48	9	3.052



Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
6.	INDUSTRIJSKA ULICA 10	4	4.298
7.	KARDELJEVA CESTA 57	68	4.363
8.	KOČVARJEVA ULICA 8A	131	3.183
9.	KOROŠKA CESTA 18	6	4.227
10.	KOROŠKA CESTA 31	14	2.388
11.	LETONJEVA ULICA 8	408	3.664
12.	MAJCIGERJEVA ULICA 9	405	1.485
13.	MAJERIČEVA ULICA 6	18	3.250
14.	MAKEDONSKA ULICA 31	40	3.925
15.	MARIBORSKA CESTA 37	4	3.269
16.	MARKOVIČEVA ULICA 13	20	4.231
17.	MELJSKA CESTA 93	7	3.187
18.	MELJSKA CESTA 93	10	4.355
19.	METELKOVA ULICA 7	7	4.022
20.	METELKOVA ULICA 7	9	4.022
21.	METELKOVA ULICA 7	15	3.165
22.	METELKOVA ULICA 7	16	3.889
23.	METELKOVA ULICA 7	19	3.762
24.	OB GOZDU 8	11	4.222
25.	PANONSKA ULICA 5B	4	3.836
26.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	44	2.997
27.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	15	4.028
28.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	26	3.142
29.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	34	3.673
30.	RUSKA ULICA 17	7	4.368
31.	STANTETOVA ULICA 16	113	4.376
32.	STANTETOVA ULICA 16	131	4.376
33.	STANTETOVA ULICA 24	501	3.604
34.	ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5	5	4.313
35.	VRBANSKA CESTA 28B	107	2.280
36.	ZGORNJA KORENA 33	7	4.294

### **3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki**

V letu 2014 smo za zavarovanje stanovanj porabili 45.461 €.

Prejeli smo 7 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

### **3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin**

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določitih Stanovanjskega zakona. V letu 2012 smo z aneksom k pogodbi znižali ceno, tako da le-ta znaša 3,60 € brez DDV na pogodbo mesečno. V letu 2014 smo za ta namen porabili sredstva v višini 1.177 €.

### **3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj**

V letu 2014 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 643.567 €.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške za začasne bivalne enote na Teznu, obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo porabili sredstva v višini 222.499 €, kar predstavlja porabo v višini 34,6 % celotne postavke za leto 2014.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 12.552 €. Vsa omenjena sredstva v skupni višini 12.552 € so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine

Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

V letu 2014 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

### **3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM**

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 78.719 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.5.

### **3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve**

V letu 2014 smo za blago in storitve sklada porabili 131.976 €. Znesek v višini 129.047 € predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno. Znesek v višini 2.929 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

#### **3.1.2.8.1 Varnost in zdravje pri delu**

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom (Primož Ternik s.p.), s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.), podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja meritve mikroklimatskih razmer, ter našim pooblaščenim zdravnikom (Ambulante doktor Lovše d.o.o.).

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

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

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo devet zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

V sodelovanju z Ambulanto doktor Lovše d.o.o. smo vpeljali elektronsko izpolnjevanje napotnic, ki jih potrebujemo za napotitve delavcev na zdravniške preglede.

Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2014 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

V skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011), ki v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu, je JMSS Maribor tak načrt izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

#### 3.1.2.8.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Ob tem bi izpostavili, da 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. V letu 2014 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2014 se je 21 od 27 zaposlenih izpopolnjevalo na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,

- posvet za proračunske porabnike,
- aktualne zadeve s področja arhiviranja,
- priprava za pridobitev certifikata za Družini prijazno podjetje.

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

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje in notranje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 27.806 €.

#### **3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001**

V letu 2014 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in v začetku leta 2015 uspešno opravili certifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Storitev je bila opravljena v letu 2015 (dne 7.1.2015), kar pomeni, da bo tudi plačilo opravljeno v letu 2015. Za izvajanje standarda kakovosti ISO 9001:2008 nimamo zunanjega svetovalca, temveč vse postopke in nadgradnjo sistema vodenja kakovosti opravljamo sami. Glede na navedeno v letu 2014 ni bilo stroškov, povezanih s standardom kakovosti ISO 9001. V letu 2015 bo strošek že izvedene zunanje presoje znašal 1.464 €.

V skladu z zahtevami standarda in na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda ter notranje in zunanje presoje delovanja sistema kakovosti, si prizadevamo, da vzpostavljeni sistem deluje kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomore h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju.

V letu 2014 smo na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor, spremljali podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjevali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

### 3.1.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je dne 21.11.2014 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje. Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Certifikat 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.

Skozi notranji postopek pridobitve osnovnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih bo v določenem časovnem razponu uresničeval in izvajal za izboljšanje upravljanja delovnega procesa in kakovosti delovnega okolja ter za boljše usklajevanje poklicnega in družinskega življenja. Pridobitev osnovnega certifikata delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada v letih 2014/2015.

Ker je bila pridobitev osnovnega certifikata sofinancirana iz Evropskega socialnega sklada, je JMSS Maribor dolžan za čas veljavnosti osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje upoštevati navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih in sicer na način, da ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« smiselno uporablja logotip Evropskega socialnega sklada.

#### OSNOVNI CERTIFIKAT



Družini  
prijazno  
podjetje



V letu 2014 so znašali stroški pridobitve certifikata Družini prijazno podjetje 887 €, preostala potrebna sredstva v višini 3.547 € pa so bila pridobljena na podlagi evropske kohezijske politike s strani Evropskega socialnega sklada.

Po preteku treh let JMSS Maribor pridobi polni certifikat Družini prijazno podjetje, v kolikor so zastavljeni ukrepi ustrezno vpeljani in zastavljeni cilji doseženi.

### **3.1.4 Plačila domačih obresti**

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 101.942 €, pri Banki Celje sredstva v višini 18.408 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.124 €, skupaj v vrednosti 164.474 €.

### **3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin**

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovenski državni holding d.d. (pravni naslednik Slovenske odškodninske družbe), smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 2.879 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

### **3.3 Investicijski odhodki**

V letu 2014 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.174.858 €. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

#### **3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev**

##### **3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj**

V letu 2014 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 492.419 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2014. Razen navedenih, smo obnovili še 36 stanovanj, od tega

celovito stanovanje št. 5, Maistrova ulica 6 v vrednosti 19.263 € in stanovanje št. 6, Metelkova ulica 7 v vrednosti 10.635 €, v ostalih stanovanjih pa so bile obnove manjšega obsega.

**Boršnikova ulica 49, stanovanje št. 13, površina 53 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela ter dodatno toplotno izolirali zunanje stene. Vrednost del je znašala 18.177 €.



**Boršnikova ulica 104, stanovanje št. 310, površina 63 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.621 €.





**Borštnikova ulica 112, stanovanje št. 14, površina 53 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 16.255 €.

**Goriška ulica 6, stanovanje št. 21, površina 66 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije in stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.614 €.

**Ob gozdu 2, stanovanja št. 2, 8 in 14, površin 36, 31 in 36 m<sup>2</sup>**

V stanovanjih smo zamenjali vse finalne pode, električne inštalacije in stavbno pohištvo ter uredili kopalnice in izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del za vsa tri stanovanja je znašala 30.610 €.



**Pajkova ulica 29, stanovanje št. 26, površina 36 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.065 €.



**Ptujška cesta 55, stanovanje št. 4, površina 64 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in električne inštalacije, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 10.732 €.



**Raičeva ulica 13, stanovanje št. 12, površina 42 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije in stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 11.955 €.



**Smetanova ulica 34, stanovanje št. 9, površina 92 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo delno zamenjali in delno obnovili vse finalne pode, uredili kopalnico ter električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo, uredili plinsko etažno ogrevanje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 19.107 €.

**Štrekljeva ulica 38, stanovanje št. 204, površina 57 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico in električno inštalacijo ter zamenjali stavbno pohištvo. Izvedli smo slikopleskarska dela in namestili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 13.495 €.

**Energetske izkaznice**

Energetske izkaznice je na podlagi Direktive EU o energetske učinkovitosti stavb predpisal energetske zakon že konec leta 2006, ki je tudi določil skrajne datume za uvedbo izkaznic posamezni skupini stavb. V večini primerov teh rokov ni bilo mogoče spoštovati, saj niso bili izdani ustrezni podzakonskih akti. V letu 2012 so se začela prva usposabljanja neodvisnih strokovnjakov izdelovalcev energetske izkaznic. V marcu 2014 je bil sprejet nov Energetske zakon (EZ-1), na podlagi katerega je bil v drugi polovici decembra 2014 izdan Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznic stavb. Sredstva za izdelavo energetske izkaznic se bodo prenesla v poslovno leto 2015.

### 3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2014 porabili 345.401 €.

Navajamo seznam objektov, na katerih so bila izvedena obnovitvena dela na skupnih delih in napravah. V seznamu niso zajeta manjša dela, katerih vrednost deleža JMSS Maribor ni presegala 1.000 €.

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
1.	BOROVA VAS 1 – 4	OBNOVA FASADE	15.787
2.	CANKARJEVA ULICA 24	OBNOVA STREHE	1.220
3.	GLAVNI TRG 24	OBNOVA STREHE	7.538
4.	GORKEGA ULICA 1	OBNOVA STREHE	1.822
5.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	OBNOVA FASADE	4.676
6.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	OBNOVA STREHE	1.870
7.	GREGORČIČEVA ULICA 29a	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.959
8.	GUNDULIČEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	5.516
9.	GUNDULIČEVA ULICA 14	OBNOVA FASADE	1.483
10.	GUNDULIČEVA ULICA 16	OBNOVA FASADE	9.000
11.	KAMNIŠKA ULICA 52	OBNOVA FASADE IN STREHE	14.446
12.	KOČEVARJEVA ULICA 6, 6A	OBNOVA FASADE	17.500
13.	KOČEVARJEVA ULICA 8, 8A	OBNOVA FASADE	7.250
14.	LIVADNA ULICA 34	OBNOVA STREHE	12.926
15.	LJUBLJANSKA ULICA 104	OBNOVA FASADE	26.070
16.	MAJERIČEVA ULICA 2, 4 IN 6	OBNOVA FASADE	16.315
17.	TOMŠIČEVA ULICA 40	OBNOVA FASADE	10.640
18.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 6	OBNOVA FASADE	1.001
19.	ULICA FRANA KOVAČIČA 17	OBNOVA FASADE	3.168
20.	ULICA HEROJA BRAČIČA 20	OBNOVA FASADE	1.544
21.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 15 IN 19	OBNOVA FASADE	9.771
22.	ULICA KNEZA KOCLJA 26	OBNOVA FASADE	7.891
23.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 29	OBNOVA FASADE	10.987
24.	VALVASORJEVA ULICA 12A	OBNOVA FASADE	3.386
25.	VRBANSKA CESTA 28A IN 28B	OBNOVA FASADE	12.345

### 3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2014 porabili 13.591 €. V poslovnih prostorih 4. nadstropja smo namestili klimatske naprave, za kar smo porabili 6.986 €. Nabavili smo tudi kuhalno ploščo ter diktafon v skupni vrednosti 1.064 €. Preostali znesek v višini 5.541 € smo porabili na področju informatike za nakup in nadgradnjo strojne ter programske opreme.

Tako smo bili v letu 2014 primorani več računalnikov nadgradili na operacijski sistem Microsoft Windows 7, ker se je 8.4.2014 končala podpora za operacijski sistem Microsoft Windows XP. Z nabavo dodatnega brezžičnega usmerjevalnika smo obstoječe brezžično omrežje razširili tudi v poslovne prostore 4. nadstropja. Zaradi velike količine dokumentov v vložišču smo nabavili dodaten skener. Prav tako smo morali, zaradi narave dela, dodatno nabaviti štiri tiskalnice.

Od 1.1.2015 smo proračunski uporabniki dolžni, v skladu z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 59/2010 in 111/2013), prejemati le elektronske račune ter jih v elektronski obliki tudi izdajati, če je prejemnik proračunski uporabnik. Glede na ta določila smo morali obstoječi informacijski sistem nadgraditi tako, da omogoča zgoraj opisane zahteve.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Pomembna dopolnitev programa je pregled računov po posameznih enotah oziroma vhodih.

Glede na potrebe razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem smo prilagodili obstoječi program za razpise.

V letu 2014 smo uvedli elektronsko prevzemanje gradiva za seje Nadzornega sveta. Za vzpostavitev takšnega sistema smo izdelali novo internetno stran, preko katere se z vpisom gesla dostopa do zelenega gradiva.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,

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

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

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

V letu 2014 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor izvajala nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 6.048 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

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

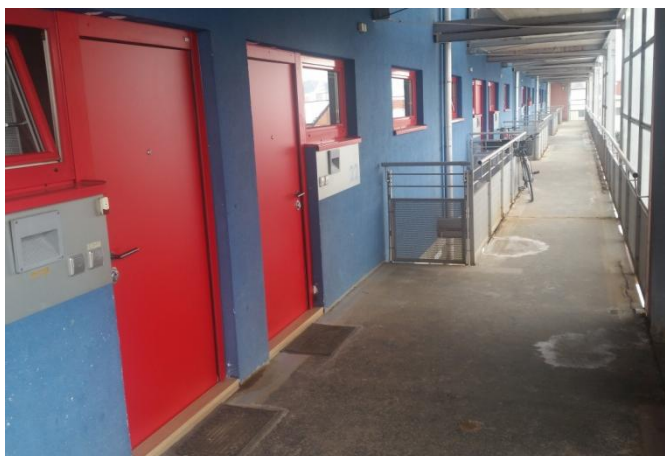
V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 29.299 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

#### **3.3.1.6 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj**

V letu 2014 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 235.152 €.

## Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Obstoječa vhodna vrata so izdelana iz kovinske konstrukcije (podboj in krilo). Zaklepajo se s t.i. trezorskim ključem. Prav ta mehanizem zaklepanja povzroča nenehne težave (vrata se ne dajo zakleniti ali odkleniti). Za popravilo je potrebno vratno krilo sneti in ga



odpeljati v delavnico. Popravilo ključavnice zahteva veliko časa in predstavlja velik strošek (cca. 600 €). Prav tako je vratno krilo zelo slabo toplotno izolirano. V zimskem času kondenzira vlaga na notranji strani krila in na podboju, posledično pa se s tem pojavlja plesen in notranja obloga vrat razpada. V oktobru 2014 smo pričeli z zamenjavo vhodnih vrat za vsa stanovanja (61). Zaradi poplav na področju izdelovalca vrat se je končni rok izvedbe prestavil v januar 2015. Skupna vrednost del je znašala 75.986 €, od tega je v letu 2014 zapadlo v plačilo 56.292 €, razlika pa bo poravnana v letu 2015.

### Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2014 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva v 126 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Vrednost del vgradnje stavbnega pohištva je znašala 178.860 €.

### Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V juliju 2014 smo izvedli javno naročilo za zamenjavo plinskih peči v 20 stanovanjih na različnih lokacijah. Na izbor izvajalca je bil vložen revizijski zahtev. V novembru 2014 smo objavili obvestilo o preklicu odločitve o oddaji javnega naročila in izvedli ponovni razpis. Izvajalec je bil izbran, dela se bodo izvedla v letu 2015.

## Domnova ulica 18, 20

Objekt na Domnovi ulici 18, 20 je bil zgrajen leta 2000 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. V objektu se nahaja skupno 24 stanovanj. V začetku leta 2012 je Zdravstveni inšpektorat prejel prijavo koncesionarja dimnikarskih storitev zoper uporabnike dimnikarskih storitev (naših najemnikov). V prijavi je koncesionar ugotovil, da so v



kopalnicah stanovanj na Domnovi ulici 18 in 20 v Mariboru, nameščena plinska trošila odvisna od zraka v prostoru prav tako pa so tudi v stanovanjih nameščene nape, ki lahko motijo delovanje peči in obstaja velika nevarnost zadušitve z dimnimi plini. Upravnik objekta je nemudoma obvestil vse najemnike o pravilni uporabi plinskih trošil in sočasni uporabi kuhinjske nape. Prav tako so bili nameščeni javljalniki ogljikovega monoksida. V času projektiranja, izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja je bila takšna tehnična rešitev v skladu s pravili stroke in z veljavnimi predpisi ter standardi, danes pa je neustrezna.

V mesecu septembru 2014 smo izvedli javno naročilo za zamenjavo plinskih trošil in izvedbo dvoplaščnih dimnikov v stanovanjih. Na izbor izvajalca je bil vložen revizijski zahtevek. Zahtevku je bilo ugodeno in potrebno bo ponovno izbrati izvajalca. Celotna izvedba zamenjave plinskih trošil in dvoplaščnih dimnikov se bo prenesla v poslovno leto 2015.

### 3.3.1.7 Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj

Na tej postavki smo porabili sredstva v višini 52.948 €.

JMSS Maribor je kupil 40/100 solastniškega deleža nepremičnine, posameznega dela št. 109, v stavbi 74, k.o. 678 Spodnje Radvanje, ID znak 678 – 74 – 109, na naslovu Borova vas 6, 2000 Maribor, po ocenjeni vrednosti nepremičnine, ki jo je opravila pooblaščenca ocenjevalka mag. Lidija Žvajker, univ. dipl. inž. grad. Ocenjena vrednosti za celotno nepremičnino je znašala 53.000 €, kar pomeni, da je JMSS Maribor za delež 40/100 nepremičnine prodajalcu plačal 21.200 € in tako postal 100 % lastnik nepremičnine.



Na podlagi izdane sodbe Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 18.9.2013 IP 1128/2012 o ugotovitvi ničnosti prodajne pogodbe za stanovanje št. 5 na podstrešju večstanovanjske stavbe Pohorska ulica 14 , 2000 Maribor, sklenjene v času teka denacionalizacijskega postopka, je bil s kupcem sklenjen sporazum v višini 31.748 €. Znesek zajema vračilo kupnine z obrestmi in neamortizirane stroške vlaganj, z odšteto uporabnino za čas koriščenja stanovanja.

#### **4 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2014 izkazujemo stanje 13.298 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 13.298 €, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

#### **5 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2014 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 532.680 €.

##### **5.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor se v letu 2014 ni zadolžil.

##### **5.2 Odplačilo dolga**

V letu 2014 smo odplačali dolg v skupni višini 532.680 €. Znesek v višini 369.930 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 3.1.4.

### 5.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2014 ni bilo vračil lastnih udeležb.

## 6 Seje nadzornega sveta

V letu 2014 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi: gospod Marko ŽULA – predsednik nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednika nadzornega sveta, gospa Marija TANACEK – članica nadzornega sveta, gospod Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, gospod Franc BEBER – član nadzornega sveta, gospa Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in gospa Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

V letu 2014 so bile sklicane in izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- redna seja dne 18.2.2014, z nadaljevanjem seje dne 5.3.2014,
- redna seja dne 16.6.2014,
- redna seja dne 11.9.2014 in
- redna seja dne 2.12.2014.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt za leto 2014, podal k njemu pripombe in poročilo ter predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo. Nadalje je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval Poročilo o delu 2013, se redno seznanjal s poročili o poteku javne dražbe v tekočem letu in o poteku javnih razpisov za dodelitev stanovanj v najem. Člani nadzornega sveta so bili obveščeni tudi o problematiki neustrezne kvalitete pitne vode na Ribiški ulici 2 in 4 v Mariboru ter ukrepih za odpravo zaznane težave.

## 7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVÉtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2014 prijavil udeležbo v 7 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2014 smo na podlagi podatkov GURS nadaljevali z vzpostavitvijo evidence nepremičnin na podlagi identifikacijskih znakov, saj so v primeru urejene etažne lastnine stanovanja pod temi znaki vpisana tudi v zemljiški knjigi.

V skladu s sklenjenimi pogodbami smo pri pooblaščenih notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb. Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice na podlagi stare zakonodaje, smo izdajali zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninskih pravic v zemljiško knjigo ter vlagali predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2014 kot izločitveni upnik v 5 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo v letu 2014 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem rešili 9 primerov, na podlagi katerih smo se lahko uspešno vpisali kot lastnik v zemljiško knjigo na 17 nepremičninah.

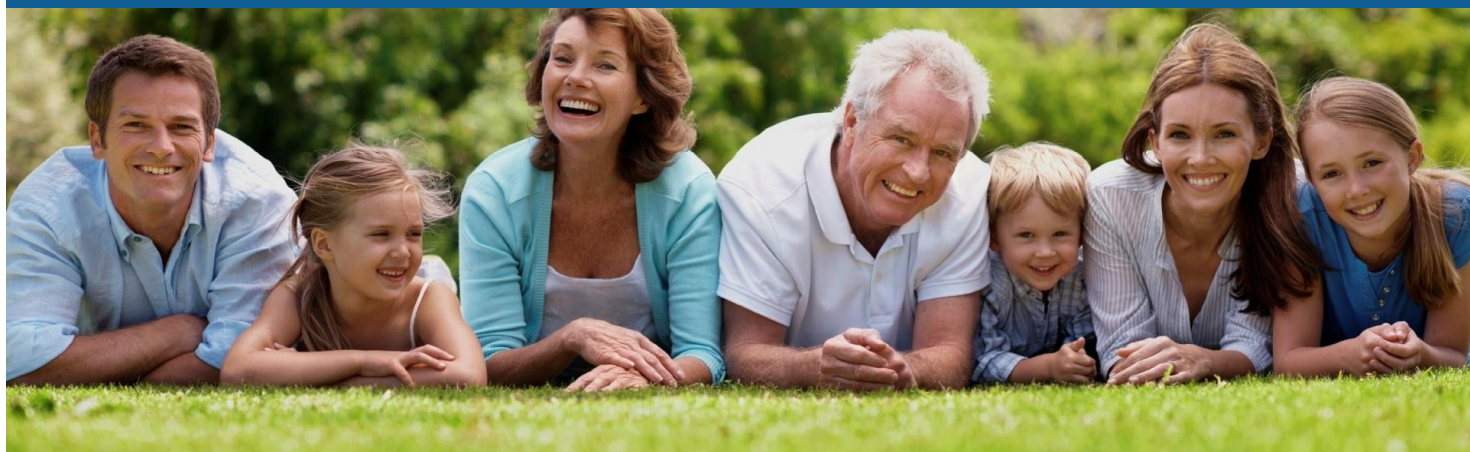
Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

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





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2014



**Kazalo**

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2014	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	9
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Zadolževanje	9
1.3.2	Odplačilo dolga	9
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	10
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	10
2	Prerazporeditev sredstev	10
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014	12
3.1	Celotno premoženje	12
3.2	Namensko premoženje	14
3.3	Premoženje v upravljanju	16





## 1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2014

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2014 je naslednji:

	FN 2014 (vključene prerazporeditve sredstev) (€)	Realizacija FN 2014 (€)	INDEKS
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.856.000	4.724.106	81
II. Odhodki	5.326.000	3.705.630	70
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	530.000	1.018.476	192
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	20.000	13.298	66
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	20.000	13.298	66
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	550.000	1.031.774	188
<b>c) Račun financiranja</b>			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	550.000	532.680	97
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)			
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII)	550.000	532.680	97
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI- X/2)	0	499.094	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	2.000.061	2.000.061	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	2.000.061	2.499.155	125

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2014 znašala 4.724.106 €, kar predstavlja 81 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 3.705.630 € oziroma 70 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2014 povečalo za 499.094 € in je na dan 31.12.2014 znašalo 2.499.155 €.

## 1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

### 1.1.1 Prihodki

V letu 2014 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.724.106 € prihodkov, od tega 4.597.487 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 126.619 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2014 (€)
1.1.1.	<b>Prihodki</b>	<b>4.724.106</b>
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.160.678
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	772.195
1.1.1.3.	Transforni prihodki	791.233

#### 1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.160.678 €, kar predstavlja 98 % finančnega načrta za leto 2014.

V letu 2014 smo realizirali 72.909 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.003.824 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2014 realizirali v višini 83.945 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam

najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

#### **1.1.1.2 Kapitalski prihodki**

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj), prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno – zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od premoženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1) in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč.

V letu 2014 smo realizirali 772.195 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi, po neposredni prodaji in JZP skupaj 611.665 € ter prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 160.530 €.

#### **1.1.1.3 Transforni prihodki**

Skupna realizacija transfornih prihodkov je v letu 2014 znašala 791.233 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 85 % finančnega načrta za leto 2014.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 664.614 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 126.619 €.

**1.1.2 Odhodki**

V letu 2014 je bilo realiziranih skupaj 3.705.630 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 3.579.011 € in odhodki za premoženje v upravljanju 126.619 €.

		Realizacija FN 2014 (€)
<b>1.1.2.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>3.705.630</b>
<b>1.1.2.1.</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>2.527.893</b>
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	600.493
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	99.557
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.663.369
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	164.474
<b>1.1.2.2.</b>	<b>Tekoči transferi</b>	<b>2.879</b>
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	2.879
<b>1.1.2.3.</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>1.174.858</b>
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.174.858

**1.1.2.1 Tekoči odhodki**

V letu 2014 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.527.893 €, kar predstavlja 77 % finančnega načrta za leto 2014.

Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2014 načrtovali sredstva v višini 689.000 € in jih realizirali v višini 600.493 €, kar predstavlja 87 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2014 realizirali 99.557 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 1.663.369 €, kar predstavlja 74 % finančnega načrta za leto 2014. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 158.957 €,
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 563.154 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 45.461 €,

- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 1.177 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški za začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 643.567€,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 12.552 € (načrtovali smo jih v višini 10.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 povečali za 2.560 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 78.719 €, € (načrtovali smo jih v višini 130.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 zmanjšali za 2.560 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS«),
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 131.976 € ter
- odhodki iz naslova garancij in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 27.806 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 101.942 €, pri Banki Celje sredstva v višini 18.408 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.124 €, kar skupaj predstavlja 72 % finančnega načrta za leto 2014. V letu 2014 se nismo zadolževali.

### **1.1.2.2 Tekoči transferi**

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 2.879 €, kar predstavlja 12 % načrtovanega.

### **1.1.2.3 Investicijski odhodki**

V letu 2014 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.174.858 €, kar predstavlja 58 % finančnega načrta za leto 2014. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo

osnovnih sredstev ter podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 492.419 € (načrtovali smo jih v višini 382.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.11.2014 povečali za 65.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.12.2014 še za 53.000 €, oba zneska smo prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«),
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 345.401 € (načrtovali smo jih v višini 650.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 18.7.2014 zmanjšali za 4.000 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 13.10.2014 smo jih zmanjšali za 10.000 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Menjava stavbnega pohištva« ter s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.11.2014 zmanjšali za 65.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.12.2014 še za 53.000 €, oba zneska smo prerazporedili na postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«),
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 13.591 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 6.048 € (načrtovali smo jih v višini 6.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 povečali za 50 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«),
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 29.299 € (načrtovali smo jih v višini 120.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 zmanjšali za 50 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS«),

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 235.152 € (Ulica Veljka Vlahoviča 23 – 29 in Menjava stavbnega pohištva). Sredstva na postavki »Menjava stavbnega pohištva« smo načrtovali v višini 170.000 € vendar smo jih s

Sklepom o prerazporeditvi z dne 13.10.2014 povečali za 10.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« smo postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot« realizirali v višini 52.948 € (načrtovali smo sredstva v višini 49.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 18.7.2014 povečali za 4.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«).

## **1.2 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2014 izkazujemo stanje 13.298 €, kar predstavlja 66 % načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 13.298 € in zajemajo zgolj obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

## **1.3 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2014 izkazuje odplačila dolga v višini 532.680 €, kar predstavlja 97 % načrtovanega za leto 2014.

### **1.3.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor se v letu 2014 ni zadolževal.

### **1.3.2 Odplačilo dolga**

V letu 2014 smo načrtovali 550.000 € odplačila dolga. Realizirano je bilo 532.680 €. Znesek v višini 369.930 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

### **1.3.3 Vrnitev lastnih udeležb**

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2014 ni bilo vračil lastnih udeležb.

### **1.4 Presežek prihodkov nad odhodki**

Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega. Če presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada ne zadostuje za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni nerazporejeni presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanovitelj zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.

JMSS Maribor je v letu 2014 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.018.476 €, prejeta vračila danih posojil v višini 13.298 € in neto odplačilo dolga v višini 532.680 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2014 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 499.094 €, ki jih bo v letu 2015 v celoti namenil za delovanje sklada.

## **2 Prerazporeditev sredstev**

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2014 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah



sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

V letu 2014 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 134.610 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 2,53 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2014. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2014.

### 3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014

#### 3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	4.734.742	5.856.000	4.724.106	100	81
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	3.147.314	3.210.000	3.160.678	100	98
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.066.420	3.130.000	3.076.733	100	98
7102 a. Prihodki od obresti	69.420	70.000	72.909	105	104
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.997.000	3.060.000	3.003.824	100	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	80.894	80.000	83.945	104	105
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	798.716	1.720.000	772.195	97	45
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	798.716	1.720.000	772.195	97	45
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	701.916	1.670.000	772.195	110	46
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	666.337	1.370.000	611.665	92	45
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	35.580	300.000	160.530	451	54
7221 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	96.800	50.000	0	0	0
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)</b>	788.712	926.000	791.233	100	85
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	788.712	926.000	791.233	100	85
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	788.712	926.000	791.233	100	85
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	645.158	660.000	664.614	103	101
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	143.554	266.000	126.619	88	48
<b>4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	4.170.147	5.326.000	3.705.630	89	70
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	2.842.723	3.282.000	2.527.893	89	77
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	608.737	689.000	600.493	99	87
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	97.331	120.000	99.557	102	83
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.961.515	2.243.000	1.663.369	85	74
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.797.442	2.050.000	1.503.587	84	73
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	185.827	190.000	158.957	86	84
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	756.966	760.000	563.154	74	74
c. Zavarovanje stanovanj	46.158	50.000	45.461	98	91
d. Obročno vodenje kupnin	15.092	10.000	1.177	8	12
f. Ostali stroški stanovanj	692.653	900.000	643.567	93	72
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.679	12.560	12.552	268	100
h. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	96.067	127.440	78.719	82	62
B. Drugi izdatki za blago in storitve (B+a)	138.927	160.000	131.976	95	82
a. Varnost in zdravje pri delu		5.000	2.929		59
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.146	33.000	27.806	111	84
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	175.140	230.000	164.474	94	72
4/a. Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	175.140	230.000	164.474	94	72
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	110.824	130.000	101.942	92	78
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	20.029	40.000	18.408	92	46
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	44.287	60.000	44.124	100	74
<b>41 TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	31.851	25.000	2.879	9	12
413 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	31.851	25.000	2.879	9	12
4132 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	31.851	25.000	2.879	9	12
a. Obvezni prispevki iz kupnin	31.851	25.000	2.879	9	12

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>1.295.573</b>	<b>2.019.000</b>	<b>1.174.858</b>	<b>91</b>	<b>58</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)</b>	<b>1.295.573</b>	<b>2.019.000</b>	<b>1.174.858</b>	<b>91</b>	<b>58</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj	371.020	500.000	492.419	133	98
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	618.369	518.000	345.401	56	67
c. Investicijska oprema - informatika	18.688	15.000	13.591	73	91
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.701	6.050	6.048	129	100
e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti M/OM	38.107	119.950	29.299	77	24
<b>A. Program obrave objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)</b>	<b>58.288</b>	<b>520.000</b>	<b>235.152</b>	<b>403</b>	<b>45</b>
<b>A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)</b>	<b>58.288</b>	<b>520.000</b>	<b>235.152</b>	<b>403</b>	<b>45</b>
a. Kolodvorska ulica 10 (Rače)				0	
b. Ulica Vejka Vlahoviča 23 - 29		90.000	56.292		63
c. Menjava stavbnega pohištva		180.000	178.860		99
d. Menjava plinskih peč		100.000	0		0
e. Domnova ulica 18, 20		150.000	0		0
<b>B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>28</b>	<b>16</b>
<b>B/1. Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>28</b>	<b>16</b>
a. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	186.400	53.000	52.948	28	100
b. Nakup poslovnih prostorov		287.000	0		0
<b>III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	<b>564.595</b>	<b>530.000</b>	<b>1.018.476</b>	<b>180</b>	<b>192</b>
<b>RAČUN FINANČNIH TERATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>13.298</b>	<b>13</b>	<b>66</b>
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti		0	0		
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	102.692	20.000	13.298	13	66
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>13.298</b>	<b>13</b>	<b>66</b>
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>					
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
500 Najem kreditov	0	0	0		
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>519.252</b>	<b>550.000</b>	<b>532.680</b>	<b>103</b>	<b>97</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	519.252	550.000	532.680	103	97
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-519.252</b>	<b>-550.000</b>	<b>-532.680</b>	<b>103</b>	<b>97</b>
<b>IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>					
<b>X ZMANIŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>148.035</b>	<b>0</b>	<b>499.094</b>	<b>337</b>	
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKEGA LETA</b>	<b>1.852.026</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.499.155</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

### 3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerezporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7</b>	4.591.188	5.590.000	4.597.487	100	82
<b>71</b>	3.147.314	3.210.000	3.160.678	100	98
<b>710 1.</b>	3.066.420	3.130.000	3.076.733	100	98
7102 a.	69.420	70.000	72.909	105	104
7103 b.	2.997.000	3.060.000	3.003.824	100	98
<b>714 2.</b>	80.894	80.000	83.945	104	105
<b>72</b>	798.716	1.720.000	772.195	97	45
<b>720 1.</b>	798.716	1.720.000	772.195	97	45
<b>7200 1/a.</b>	701.916	1.670.000	772.195	110	46
a.	666.337	1.370.000	611.665	92	45
b.	35.580	300.000	160.530	451	54
<b>7221 1/c.</b>	96.800	50.000	0	0	0
<b>74</b>	645.158	660.000	664.614	103	101
<b>740 1.</b>	645.158	660.000	664.614	103	101
<b>7401 1/a.</b>	645.158	660.000	664.614	103	101
a.	645.158	660.000	664.614	103	101
<b>4</b>	4.026.593	5.060.000	3.579.011	89	71
<b>40</b>	2.741.977	3.142.000	2.436.622	89	78
<b>400 1.</b>	608.737	689.000	600.493	99	87
<b>401 2.</b>	97.331	120.000	99.557	102	83
<b>402 3.</b>	1.860.769	2.103.000	1.572.098	84	75
<b>A.</b>	1.696.696	1.910.000	1.412.316	83	74
a.	185.827	190.000	158.957	86	84
b.	756.966	760.000	563.154	74	74
c.	46.158	50.000	45.461	98	91
d.	15.092	10.000	1.177	8	12
f.	692.653	900.000	643.567	93	72
<b>B.</b>	138.927	160.000	131.976	95	82
a.		5.000	2.929		59
<b>C.</b>	25.146	33.000	27.806	111	84
<b>403 4.</b>	175.140	230.000	164.474	94	72
<b>4/a.</b>	175.140	230.000	164.474	94	72
a.	110.824	130.000	101.942	92	78
b.	20.029	40.000	18.408	92	46
c.	44.287	60.000	44.124	100	74
<b>41</b>	31.851	25.000	2.879	9	12
<b>413 1.</b>	31.851	25.000	2.879	9	12
<b>4132 1/a.</b>	31.851	25.000	2.879	9	12
a.	31.851	25.000	2.879	9	12

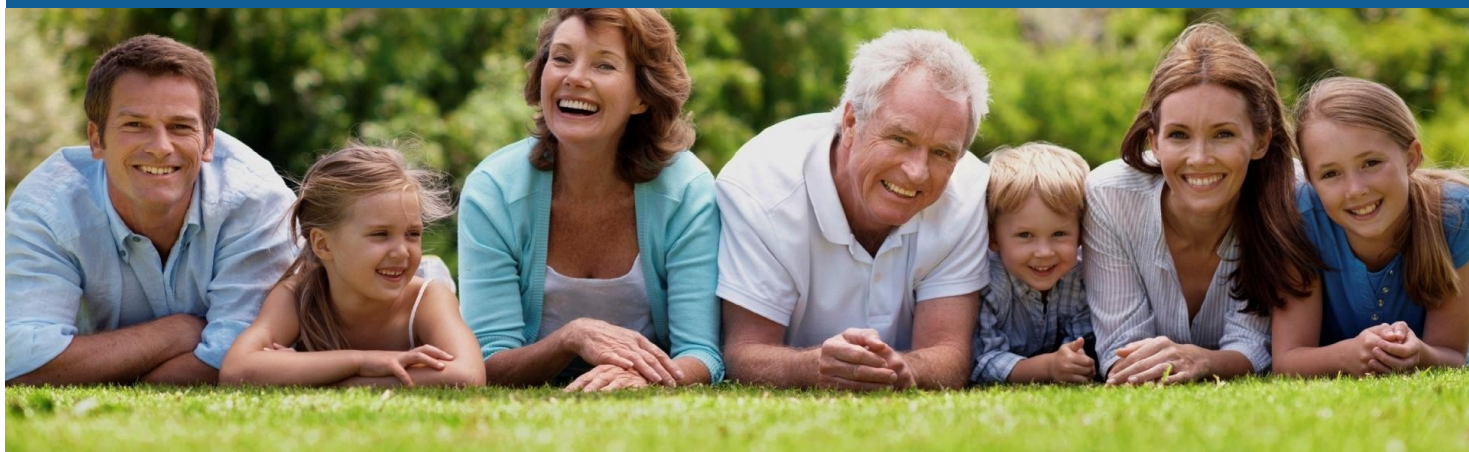
	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene preračunovane)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>				
<b>420 1.</b>	<b>Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)</b>	<b>1.252.765</b>	<b>1.893.000</b>	<b>1.139.510</b>	<b>91</b>
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	371.020	1.893.000	1.139.510	91
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	618.369	500.000	492.418	133
c.	Investicijska oprema - informatika	18.688	518.000	345.401	56
<b>A.</b>	<b>Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)</b>	<b>58.288</b>	<b>520.000</b>	<b>235.152</b>	<b>403</b>
<b>A/1.</b>	<b>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)</b>	<b>58.288</b>	<b>520.000</b>	<b>235.152</b>	<b>403</b>
a.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		90.000	56.292	0
b.	Ulica Veljka Vlahoviča 23 - 29		180.000	178.860	63
c.	Menjava stavbnega pohištva		100.000	0	99
d.	Menjava plinskih peči		150.000	0	0
e.	Domnova ulica 18, 20		340.000	52.948	0
<b>B.</b>	<b>Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>28</b>
<b>B/1.</b>	<b>Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>28</b>
a.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot		53.000	52.948	16
b.	Nakup poslovnih prostorov		287.000	0	100
<b>III.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	<b>564.595</b>	<b>530.000</b>	<b>1.018.476</b>	<b>180</b>
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV.</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>13.298</b>	<b>13</b>
<b>750 1.</b>	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti		0	0	66
<b>752 2.</b>	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	102.692	20.000	13.298	66
<b>44 V.</b>	<b>DANA POSOJILA</b>				
<b>VI.</b>	<b>PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>13.298</b>	<b>66</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII.</b>	<b>ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>500</b>	Najem kreditov	0	0	0	0
<b>55 VIII.</b>	<b>ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>519.252</b>	<b>550.000</b>	<b>532.680</b>	<b>103</b>
<b>550</b>	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	519.252	550.000	532.680	97
<b>IX</b>	<b>NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-519.252</b>	<b>-550.000</b>	<b>-532.680</b>	<b>97</b>
<b>IX</b>	<b>NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>				
<b>X</b>	<b>ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>148.035</b>	<b>0</b>	<b>499.094</b>	<b>337</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>					
		<b>1.852.026</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>108</b>
	<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.499.155</b>	<b>125</b>

### 3.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7 SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	143.554	266.000	126.619	88	48
74 TRANSFERNI PRIHODKI	143.554	266.000	126.619	88	48
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	143.554	266.000	126.619	88	48
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	143.554	266.000	126.619	88	48
a. Transferni prihodi iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	143.554	266.000	126.619	88	48
<b>4 SKUPAJ ODHODKI (40+42)</b>	143.554	266.000	126.619	88	48
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	100.746	140.000	91.271	91	65
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.679	12.560	12.552	268	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	96.067	127.440	78.719	82	62
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	42.808	126.000	35.348	83	28
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.701	6.050	6.049	129	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	38.107	119.950	29.299	77	24



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO

2014

