



# POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2023



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR





## KAZALO

1	Uvod	5
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	5
1.2	Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor	7
1.3	Poslanstvo	8
1.4	Vizija	9
1.5	Cilji	9
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	12
2	Stanovanjski program	13
2.1	Neprofitna stanovanja	14
2.2	Zamenjave in preselitve	15
2.3	Stanovanja za mlade in mlade družine	16
2.4	Službena stanovanja	16
2.5	Tržna stanovanja	17
2.6	Oskrbovana stanovanja	18
2.7	Začasne bivalne enote	19
2.8	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj	19
3	Prihodki	20
3.1	Nedavčni prihodki	20
3.1.1	Prihodki od obresti	20
3.1.2	Prihodki od premoženja	20
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	22
3.2	Kapitalski prihodki	22
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)	23
3.2.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	24

3.3	Transforni prihodki	24
4	Odhodki	25
4.1	Tekoči odhodki	25
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	25
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	26
4.1.3	Plačila domačih obresti	34
4.2	Investicijski odhodki	34
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	34
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	39
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	41
5	Račun finančnih terjatev in naložb	45
6	Račun financiranja	45
6.1	Zadolževanje	45
6.2	Odplačila dolga	45
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	46
7	Prerazporejanje pravic porabe	47
8	Kadrovski načrt za leti 2023 in 2024	48
9	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	52
9.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	52
9.2	Razvojni načrt	53
9.2.1	Dvořakova ulica 5 - 7	53
9.2.2	Vrbanska cesta 10	54
9.2.3	Puhova ulica	55
9.2.4	Studenci – Korenčanova ulica	56
9.2.5	Tezno	56
9.3	Energetske sanacije objektov	57
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2023 – splošni del	58

10.1	Celotno premoženje	58
10.2	Namensko premoženje	61
10.3	Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor	64



## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017, 59/2019 in 90/2021) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi JMSS Maribor v letu 2001 kot pravni naslednik Stanovanjskega sklada občine Maribor iz leta 1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje občine: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Hoče – Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače – Fram in Občina Starše.

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

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

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

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, znaša 139.812.323 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 130.959.044 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.853.279 €.

V letih 2021 in 2022 se je z vpisom v sodni register povečal kapital in namensko premoženje JMSS Maribor za 1.525.763 €, od tega:

- s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, v skupni vrednosti 978.500 € (1. del) in
- s prenosom sredstev v upravljanju Ribiška ulica, Maribor, v višini 498.320 € ter vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €, v skupni vrednosti 547.263 € (2. del).

Vrednost namenskega premoženja in ustanovitveni deleži so naslednji:

	Namensko premoženje, vpisano v sodni register (€)	Deleži ustanoviteljic, vpisani v sodni register (%)
<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>112.859.086</b>	<b>80,7218</b>
<b>Občina Hoče - Slivnica</b>	<b>8.428.313</b>	<b>6,0283</b>
<b>Občina Miklavž na Dravskem polju</b>	<b>5.061.300</b>	<b>3,6201</b>
<b>Občina Duplek</b>	<b>5.032.791</b>	<b>3,5997</b>
<b>Občina Rače - Fram</b>	<b>4.960.636</b>	<b>3,5481</b>
<b>Občina Starše</b>	<b>3.470.197</b>	<b>2,4820</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>139.812.323</b>	<b>100,0000</b>



## 1.2 Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor za zadnjih 10 letih. Razvidno je, da število lastnih stanovanj konstantno pada. Prejete najemnine zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega starejšega stanovanjskega fonda in nove investicije. Tako je JMSS Maribor primoran prodajati lastna stanovanja.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2013	2.225	
2014	2.182	1,93
2015	2.149	1,51
2016	2.115	1,58
2017	2.080	1,65
2018	2.056	1,15
2019	2.056	0,00
2020	2.045	0,54
2021	2.035	0,49
2022	2.017	0,88

*Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta, z izjemo leta 2022, ko je podatek na dan 1.10.*

Neprofitne najemnine se bile nespremenjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003 do leta 2021.

V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/2021), ki uveljavlja postopen dvig neprofitnih najemnin z dvigom vrednosti točke iz 2,63 € na:

- 2,92 € od 1. julija 2021 do 31. marca 2022,
- 3,21 € od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023,
- 3,50 € od 1. aprila 2023 dalje.

Novela SZ-1E uveljavlja tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se bo prvič uveljavilo z marcem 2024.

Ob tem je bila septembra 2021 sprejeta še nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021), ki spreminja višino neprofitne najemnine zaradi vpliva lokacijskega faktorja.

Z uveljavitvijo novele SZ-1E in zgoraj navedene uredbe se bo od julija 2001 do aprila 2023 neprofitna najemna povišala za okvirno 35 %. Navedeno povečanje ne bo zadoščalo za financiranje gradenj novih neprofitnih stanovanj, temveč bo zagotavljalo le sredstva za investicijsko vzdrževanje obstoječega fonda stanovanj. Za izgradnjo neprofitnih stanovanj bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

Struktura stanovanj na dan 1.10.2022:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.830
Tržno	87
Namensko za mlade	14
Službeno	22
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	51
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.017</b>

Legi stanovanj na dan 1.10.2022:

Legi stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.945	96,43
Občina Hoče – Slivnica	17	0,84
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,40
Občina Duplek	17	0,84
Občina Rače – Fram	16	0,79
Občina Starše	14	0,69
<b>Skupaj</b>	<b>2.017</b>	<b>100,00</b>

### 1.3 Poslanstvo

Poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju javnih najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev z visoko kakovostjo bivanja.

## 1.4 Vizija

Vizija JMSS Maribor je postati sodobna, učinkovita in razvojno usmerjena ustanova, ki bo z zadostnim številom javnih najemnih stanovanj zagotavljala vsem kategorijam prosilcev udobno in varno bivanje.

Razvoj JMSS Maribor je in bo tudi v prihodnje usmerjen v:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ob iskanju najugodnejših finančnih virov tako na lokalni, državni, kakor tudi evropski ravni;
- pridobivanje nezazidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo;
- razvijanje ustreznih tehnoloških in arhitekturnih rešitev, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne in trajnostne rešitve, enostavni način vzdrževanja in posledično višjo kakovost bivanja.

## 1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- povečati namensko premoženje,
- izboljšati in posodobiti obstoječ stanovanjski fond,
- zagotoviti nezazidana stavbna zemljišča, primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- pridobiti finančne vire za nakup in gradnjo javnih najemnih stanovanj iz skladov Evropske unije, z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investorjev (javno – zasebno partnerstvo),
- upravljati z večstanovanjskimi stavbami v večinski lasti JMSS Maribor, vključno s stanovanji,
- dvig stanovanjske kulture.

Tako bo JMSS Maribor v letu 2023 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi:

- zagotavljanjem zadostnega števila primernih najemnih stanovanj z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki so v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- aktivnostmi, povezanimi z izgradnjo novih stanovanj,
- zagotavljanjem začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin z vzdrževanjem, prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj,
- prizadevanjem za dvig stanovanjskih standardov in stanovanjske kulture,
- izvajanjem upravljanja in mesečnih obračunov obratovalnih stroškov za večstanovanjske stavbe v 100 % lasti JMSS Maribor

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2023:

- oddati v najem okvirno 60 stanovanj, od tega:
  - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022;
  - 5 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
  - 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam;
  - 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem;
- sodelovati pri oddaji okvirno 340 javnih najemnih stanovanj, v lasti SSRS, na lokaciji Pod Pekrsko gorco ob Kamenškovi ulici v Mariboru;
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog;
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih;
- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren;
- nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor;

- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 800.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb;
- izvesti nakup okvirno 5 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše, v skupni okvirni vrednosti 625.000 €;
- izvesti menjavo nepremičnin z MOM v okvirni višini 360.000 €;
- na območju Maribora izvesti menjavo 1 stanovanja v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, v okvirni vrednosti 100.000 €;
- za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo, izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI del ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- podaljšati najemno pogodbo ZD Adolfa Drolca za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, za obdobje 1 leta oz. do 31.12.2023;
- za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Vrbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo, izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI del ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- rekonstrukcija objekta Irgoličeva ulica 12, Hoče, s pridobitvijo dodatnega stanovanja v pritličju, namenjenega gibalno oviranim osebam;
- izvesti obnove v predvidoma 70 stanovanjih;
- zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 80-ih stanovanjih;
- zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 15 stanovanjih in izvesti redni servis okvirno 150 plinskih peči;
- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj;
- zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvesti vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.

## 1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2023 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2023 in 2024.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2023.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2022, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2023.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2023 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000), v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 82/2018, 79/2019, 10/2021 in 203/2021).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2021, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2021,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2022, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu za leto 2022 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2022,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2023.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2023.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2023 (načelo denarnega toka).

## 2 Stanovanjski program

Primarna naloga in poslanstvo JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj občanom in občankam občin ustanoviteljic JMSS Maribor. JMSS Maribor stanovanja zagotavlja s prenovo obstoječega fonda, kakor tudi z nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko na osnovi analiz ugotovimo, da prosilci iz liste B , kjer je potrebno plačilo varščine v višini treh najemnin, stanovanje velikokrat dobijo že ob prvi prijavi. Prosilci iz liste A, na kateri so upravičenci z nižjimi dohodki in ni potrebno plačilo varščine, na stanovanje čakajo tudi po več let.

V letu 2023 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanjskih enot:

- oddajo okvirno 50 stanovanj po javnem razpisu iz leta 2022, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na časovnico zaključenih obnov, ki zagotavlja razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor);
- oddajo okvirno 5 stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
- oddajo okvirno 2 stanovanj za mlade in mlade družine na podlagi razpisa;
- oddajo okvirno 3 tržnih stanovanj na podlagi razpisa;
- v primeru izpraznitve nadaljnjo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem na lokaciji Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru;
- oddajo bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v skladu s potrebami in razpoložljivimi enotami;
- preveritev izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja na 5 let.

## 2.1 Neprofitna stanovanja

Pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih.

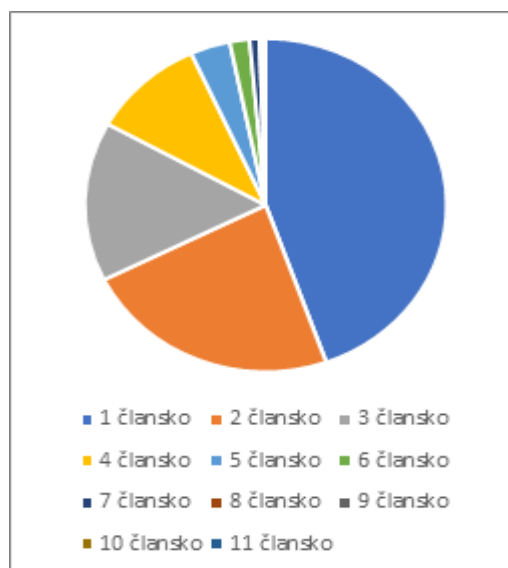
Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
2012	586	493	478	15	76	15,4
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	50	5,3
2020*	1.128	974	934	40	47	4,8

\*dodeljevanje stanovanj je v teku

V letu 2021 neprofitnega razpisa nismo izvedli, temveč smo dodeljevali neprofitna stanovanja po razpisu, objavljenem v oktobru 2020. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Na zadnji zaključen neprofitni razpis, objavljen leta 2020, je prispelo 1.128 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih. Struktura 1.117 pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	496
2 člansko	nad 30 do 45	257
3 člansko	nad 45 do 55	174
4 člansko	nad 55 do 65	114
5 člansko	nad 65 do 75	40
6 člansko	nad 75 do 85	20
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	2
9 člansko	nad 93 do 103	2
10 člansko	Nad 99 do 109	1
11 člansko	nad 105 do 115	1
Skupaj		1.117



Iz navedenega je razvidno, da potrebujemo predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.



Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2020 po posamezni občini:

Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini	
Mestna občina Maribor	998
Občina Duplek	27
Občina Hoče – Slivnica	48
Občina Miklavž na Dravskem polju	18
Občina Rače – Fram	23
Občina Starše	3
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.117</b>

Iz pregleda neprofitnih razpisov je razvidno, da je bistveno večje je povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini 3 mesečnih najemnin. Tako je uspeh prosilcev na listi B, kjer gre po večini za samske prosilce, bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, že ob prvi prijavi pridobijo neprofitno stanovanje.

V teku (oktober 2022) je objava neprofitnega razpisa. Za leto 2023 novega neprofitnega razpisa ne načrtujemo, temveč bomo oddajali stanovanja po razpisu iz oktobra 2022.

Ob enem bo JMSS Maribor sodeloval pri oddaji okvirno 340 javnih najemnih stanovanj, v lasti SSRS, na lokaciji Pod Pekrsko gorco ob Kamenškovi ulici v Mariboru.

## 2.2 Zamenjave in preselitve

### 2.2.1 Zamenjave

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

V letu 2022 so bile izvedene 4 zamenjave. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2022 uvrščenih 68 najemnikov.

### **2.2.2 Preselitve**

V letu 2023 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2022 sta bili izvedeni 2 preselitvi v nadomestna stanovanja. Na seznamu čakajočih je 16 najemnikov.

Tako je bilo v letu 2022 skupaj izvedenih 6 zamenjav in preselitev. Upošteva dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, v letu 2023 pričakujemo realizacijo 5 zamenjav in preselitev.

### **2.3 Stanovanja za mlade in mlade družine**

JMSS Maribor razpolaga z 18 namenskimi najemnimi stanovanji za mlade in mlade družine, od katerih je 14 v lasti JMSS Maribor, 3 v lasti Ministrstva za notranje zadeve in 1 v lasti MOM.

V letu 2023 predevamo objavo razpisa za oddajo okvirno 2 dodatnih stanovanj za mlade in mlade družine.

### **2.4 Službena stanovanja**

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

V letu 2022 razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem nismo izvedli. Razpis v letu 2023 bo izveden v primeru sprostitev službenih stanovanj oz. po potrebi.

Pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
2013	1	1	0	0
2014	2	0	0	0
2015	0	0	0	0
2016	1	2	2	100
2017	3	6	6	100
2018	1	3	0	0
2019	0	0	0	0
2020	1	2	2	100
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0

## 2.5 Tržna stanovanja

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

V februarju 2022 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj. Seznam prostih tržnih stanovanja se je posodabljal. V letu 2022 so bila objavljena 3 stanovanja, od katerih je bilo oddano zgolj 1 stanovanje s tržno najemnino. Preostali 2 stanovanji sta bili zaradi pomanjkanja interesa za tržni najem v nadaljevanju oddani kot neprofitni po listi B upravičencev neprofitnega razpisa.

V letu 2023 načrtujemo objavo razpisa za oddajo okvirno 3 tržnih stanovanj v najem.

Število oddanih tržnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2013	1	41	42
2014	0	39	39
2015	0	/	0
2016	5	/	5
2017	6	/	6
2018	5	/	5

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2019	/	/	0
2020	2	/	2
2021	4	/	4
2022	1	/	1

## 2.6 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 2 stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj v zadnji 10-ih letih:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	0	1	1

V letu 2022 je bilo oddano 1 oskrbovano stanovanje lasti NS PIZ. Trenutno je na čakalni listi 207 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

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

Na lokaciji Pod Pekrsko gorco ob Kamenškovi ulici v Mariboru je predvidenih okvirno 60 novih oskrbovanih stanovanj, v lasti SSRS.

## 2.7 Začasne bivalne enote

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor ima konec leta 2022 v lasti 51 začasnih bivalnih enot, od tega:

- 32 enot (67 postelj) v objektu V borovju 7, Maribor;
- 19 enot, razpršenih na območju občin ustanoviteljic.

Najemniki začasnih bivalnih enot so pretežno samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine bodisi izgube službe, v manjši meri gre za družine, predvsem matere samohranilke.

V JMSS Maribor je oblikovana komisija, sestavljena s predstavnika JMSS Maribor, MOM, Centra za socialno delo Maribor in Zveze prijateljev mladine Maribor, ki obravnavajo prispele vloge ter podajo predloge za dodelitev začasnih bivalnih enot, po predhodnem mnenju centra za socialno delo.

JMSS Maribor je za potrebe namestitve ukrajinskih beguncev oddal 11 začasnih bivalnih enot, dodatnih bivalnih enot za ta namen ne predvideva.

V letu 2023 bomo nadaljevali z oddajo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljnečasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo.

## 2.8 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj

JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in novele SZ-1C z dne 2.6.2017 preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice.

V letu 2022 smo zaključili s preverjanjem 327 najemnikov, za katere preveritev se je pričela oktobra 2021. V septembru 2022 se ponovno pričinja preverjanje okvirno 400 najemnikov s sklenitvijo najemne pogodbe od leta 1992 dalje, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih, razen bivših imetnikov stanovanjske pravice. Po zaključku postopka iz leta 2022 se bo v letu 2023 pričel nov postopek, torej kontinuirano nadaljevanje preveritev.

### **3 Prihodki**

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2023 skupaj 6.293.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.983.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.060.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.250.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

#### **3.1 Nedavčni prihodki**

V letu 2023 načrtujemo 3.983.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine s strani zavarovalnice za škodne dogodke, prihodke iz naslova upravljanja stanovanj v 100 % lasti, prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS in druge manjše prihodke).

##### **3.1.1 Prihodki od obresti**

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od prodaje stanovanj po javno zasebnem partnerstvu. V letu 2023 jih načrtujemo v višini 13.000 €.

##### **3.1.2 Prihodki od premoženja**

V letu 2023 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.900.000 €.

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

**3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov**

V letu 2023 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter, kot do sedaj, nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

JMSS Maribor ima sklenjeno pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Redno se bodo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2023 vlagali izvršilni predlogi za plačilo najemnin in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

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

Na dan 7.9.2022 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 450.812 €. Iz spodnje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	456.598	370.136	826.734
2021	431.139	366.540	797.679
2022	450.812	343.987	794.799

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2022, ko so podatki na dan 7.9.2022

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15	60	28
2018	65	7	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	3	36	15
2021	28	2	26	12 (+12 pred razpisano deložacijo*)
2022	22	3	19	7

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2022, ko so podatki na dan 7.9.2022  
 \*12 novo sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga pred sklepom o izvršbi na nedensarno terjatev

### 3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2023 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 70.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., na prihodke iz naslova upravljanja stanovanj v 100 % lasti, prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS iz preteklih let in podobno.

### 3.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2023 jih načrtujemo v skupni višini 1.060.000 €, in sicer:

- 800.000 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 260.000 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.



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

V letu 2023 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v višini 800.000 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018, 16/2019, 25/2020-UPB in 10/2021 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavlja izklicno ceno.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2023 bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša. Pri izvedbi postopka prodaje bomo upoštevali priporočila za zaščito zdravja prebivalstva (COVID-19).

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

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2023.

### 3.2.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje menjavo zemljišč v Kamnici z nepremičninami MOM, in sicer zemljišč s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m<sup>2</sup>, v okvirni vrednosti 260.000 € (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe). V menjalno pogodbo z MOM bo vključena tudi stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica, na parc. št. 16/3, k.o. Kamnica, v okvirni vrednosti 100.000 €.

Iz naslova te menjave (zemljišč in stavbe) JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €, od tega prihodke od prodaje zemljišč (vključno z menjavo) v višini 260.000 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2023.

### 3.3 Transforni prihodki

V letu 2023 načrtujemo 1.250.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 1.100.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

	Leto 2016	Leto 2017	Leto 2018	Leto 2019	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022
<b>Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)</b>	679.744	708.373	697.228	748.970	784.137	836.618	658.492*

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2022, ko so podatki na dan 7.9.2022.

S strani MOM in ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2023 povrnitev sredstev v višini 140.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor ter stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti MOM, in sicer:

- 25.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 45.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM,
- 25.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 45.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti MOM.

V kolikor bo v letu 2023 s strani MOM objavljen razpis za sofinanciranje obnov fasad, načrtujemo sredstva iz naslova sofinanciranja fasad v višini 10.000 €.

## **4 Odhodki**

JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje odhodke v skupni višini 6.834.000 €, od tega 3.187.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.647.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

### **4.1 Tekoči odhodki**

V JMSS Maribor v letu 2023 načrtujemo 3.187.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

#### **4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim**

V JMSS Maribor za leto 2023 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 990.000 €, ter prispevke v višini 180.000 €. Sredstva so načrtovana v isti višini kot so bila za leto 2022.

V znesek so vključena redna napredovanja javnih uslužbencev, odpravnine ob upokojitvi, načrtovani zaposlitvi kot izhajata iz kadrovskega načrta za leto 2023 in morebitno povišanje plač v javnem sektorju na ravni države.

#### **4.1.2 Izdatki za blago in storitve**

V letu 2023 načrtujemo 1.958.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja ).

##### **4.1.2.1 Upravljanje stanovanj**

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.605.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 210.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 700.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 75.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 550.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 45.000 €.

###### **4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj**

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2023 načrtujemo sredstva v višini 210.000 €.

V skladu s 118. členom SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do 31.3.2023. Predmet pogodbe je:

- upravljanje 36 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev,
- upravljanje 1.643 najemnih stanovanj, 31 garaž, 5 poslovnih prostorov (skupaj 1.679 posameznih delov), ki jih ima JMSS Maribor v lasti ali upravljanju.

JMSS Maribor je 1.4.2022 pričel z upravljanjem večstanovanjskih stavb, ki so v njegovi 100 % lasti. Tako upravlja skupaj z 42 vhodi, v katerih se nahaja 493 stanovanj.

#### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2023 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 700.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Izvedli bomo tudi letni servis plinskih peči v okvirno 150 stanovanjih.

JMSS Maribor za plačilo prispevkov iz naslova rezervnega sklada v letu 2023 načrtuje odhodke v višini 300.000 €.

#### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Obstoječa pogodba z Zavarovalnico Sava se izteče 31.12.2022. JMSS Maribor bo izvedel javno naročilo za zavarovanje stanovanj za obdobje 3 let od 1.1.2023 do 31.12.2025. Javno naročilo bo objavljeno na Portalu javnih naročil.

Za zavarovanje stanovanj v letu 2023 načrtujemo 75.000 €.

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

#### 4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2023 porabo sredstev v višini 550.000 €, od tega sredstva v višini 450.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške zunanje izterjave, e-hrambo dokumentov, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške popisov, stroške tehničnega varovanja ter ostale manjše stroške.

Sredstva v višini 100.000 € so namenjena za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021	108.901	470.228
2022	29.129	427.135

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2022, ko je podatek na dan 7.9.2022, pri čemer JMSS Maribor do 7.9.2022 še ni prevzel terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti za prvo polovico leta 2022. Prevzem terjatev po subsidiarni odgovornosti za leto 2022 je v teku.

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

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja, ki zajema 2 dela:

- prvi del poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a v Mariboru - trenutno število uporabnikov je 146;
- drugi del zajema terensko podporo posameznikom in družinam - trenutno je v program aktivno vključenih 65 uporabnikov, občasno pa potrebuje pomoč še 32 uporabnikov.

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom, predvsem otrokom, zajema aktivnosti za složno sobivanje z namenom izpodbijanja pripadnosti stanovanjskemu okolju, in sicer:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi ter pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj,

- opozarjanje na redno plačevanje položnic, možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanjske enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

Društvu so bila za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddana 4 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot. Upošteva se, da zelo pozitivno ocenjujemo sodelovanje z društvom, v 2023 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja.

#### 4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2023 sredstva v višini 25.000 €, ki bodo povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

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

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

JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.3«.



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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2023 sredstva višini 45.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4«.

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za druge izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2023 sredstva v višini 323.000 €.

##### 4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Sredstva v višini 315.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programa za likvidacijo računov, najem programa za upravljanje nepremičnin, najem programa za vodenje javnih naročil, najem programske rešitve za vodenje nepremičnin, uvedba novega dokumentnega sistema, stroški integracij in avtomatizacij procesov med navedenimi programskimi rešitvami, stroški varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatna strokovna pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb. O predlogu odloča direktorica. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske

dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci.

V letu 2023 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj 1 strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo. Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

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

Za stroške VPD in VPP bomo v letu 2023 namenili znesek v višini 8.000 €.

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

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

V letu 2023 bomo, glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 10 zaposlenih napotili na obdobje zdravniški pregled.

Glede na razmere s COVID – 19 bomo tudi v letu 2023 izvajali predpisane ukrepe ukrepi za zaščito zdravja zaposlenih. Nadaljevali bomo z izvajanjem ukrepov v skladu z navodili NIJZ in vlade RS.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/2011) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo namenili sredstva za uresničevanje le-tega. Opredeljene imamo ukrepe za izvajanje varstva in zdravja pri delu po mesecih. V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom ( Uradni

list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011, 83/2012, 61/2017 – GZ, 189/2020 – ZFRO in 43/2022) bomo opravili v poslovnih prostorih JMSS Maribor redni letni pregled gasilnih aparatov. Zavedamo se, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, zato spodbujamo varnostno kulturo in s tem preprečujemo neželene zdravstvene posledice.

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

#### 4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije, združenju Manager in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 30.000 €.

##### 4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je v letu 2014 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), v letu 2018 pa polni certifikat DPP. JMSS Maribor je določil cilje in ukrepe, ki jih v časovnem razponu uresničuje in izvaja.

Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala, zato se v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo s tematiko,

kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

V letih 2021 in 2022 so bile aktivnosti v sklopu DPP zaradi epidemije v Sloveniji okrnjene. V letu 2023 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

POLNI CERTIFIKAT



#### **4.1.3 Plačila domačih obresti**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 59.000 €. Za plačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG načrtujemo sredstva v višini 40.000 €. Sredstva v višini 8.000 € se nanašajo na plačilo obresti za zemljišče Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pri SKB d.d. banki. Pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. je JMSS Maribor najel posojilo za nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, za kar načrtujemo sredstva v višini 11.000 €.

#### **4.2 Investicijski odhodki**

V letu 2023 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.647.000 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.415.000 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 341.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 1.891.000 €.

##### **4.2.1 Investicijsko vzdrževanje**

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2023 načrtujemo sredstva v višini 1.415.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.300.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 45.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 45.000 €.

#### 4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj in stanovanjskih stavb na različnih naslovih načrtujemo v letu 2023 sredstva v višini 1.300.000 €. Načrtujemo obnovo v okvirno 70 stanovanjih. Poleg obnove najemniških stanovanja načrtujemo potrebna investicijska dela na različnih objektih, od katerih bi želeli izpostaviti želeli večje predvidene investicije na lokacijah:

Domnova ulica 18-20, Maribor



Predvidena je sanacija dotrajane fasade in strehe stavbe. V objektu je skupno 24 najemniških stanovanj, ocenjena vrednost investicije znaša 150.000 €.

Irgoličeva ulica 12, Hoče



Predvidena je celotna rekonstrukcija in energetska sanacija večstanovanjske hiše. V objektu bo JMSS Maribor uredil tri najemniška stanovanja, od tega 1 pritlično invalidno stanovanje. Ocenjena vrednost investicije je 200.000 €.

V nadaljevanju predstavljamo primere stanovanj, ki jih bomo prenovili:

Kočvarjeva ulica 6, Maribor, stanovanje št.4, površina 25,6 m<sup>2</sup>



Stanovanje je potrebno izprazniti predmetov in opreme, zamenjati finalne pode, vsa notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti sanitarije in kuhinjo. Potrebna je tudi zamenjava vodovodne in odtočne instalacije ter izvedba kompletnih slikopleskarskih del. Namestiti bo potrebno novo napravo za individualno ogrevanje.

Zamenjala se bodo tudi vsa stikala in vtičnice ter izvedle meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja. Ocenjena vrednost obnove znaša 15.000 €.

Koroška cesta 41, Maribor, stanovanje št.2, površina 50 m<sup>2</sup>



Stanovanje je potrebno celovite obnove, kar pomeni da je potrebno zamenjati stavbno pohištvo in vse inštalacije. Finalno bodo zamenjani tlaki in izvedla se bodo slikopleskarska ter druga obrtniška dela. Izvedle se bodo meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja. Ocenjena vrednost del znaša 15.000 €.

Ljubljanska cesta 16, Maribor, stanovanje št. 13, površina 57,2 m<sup>2</sup>



V mansardnem stanovanju je potrebno odstraniti opremo, zamenjati vse finalne tlake, zamenjati dotrajano napravo za ogrevanje z novo plinsko kondenzacijsko napravo, delno sanirati kopalnico in zamenjati strešna okna. Nadalje je potrebno izvesti slikopleskarska dela, vključno z obdelavo in barvanjem notranjih vrat. Ocenjena vrednost del znaša 10.000 €.

Shakespeareva ulica 2, Maribor, stanovanje št. 3, površina 38 m<sup>2</sup>



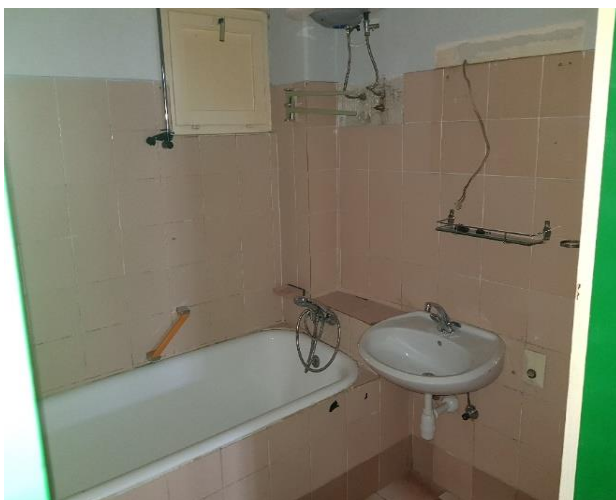
V stanovanju je slabšem stanju, potrebno v celoti obnoviti kopalnico, obnoviti finalne tlake in izvesti slikopleskarska dela. Nadalje je potrebno zamenjati vhodna vrata, radiatorje, električno, vodovodno in odtočno instalacijo. Ocenjena vrednost del znaša 10.000 €.

Smetanova ulica 68, Maribor, stanovanje št. 15, površina 50,6 m<sup>2</sup>



V stanovanju je potrebno zamenjati vhodna vrata, v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, obnoviti in/ali delno zamenjati finalne tlake, izvesti slikopleskarska dela vključno z obnovo in barvanjem notranjih vrat – pri tem tudi zamenjati vse kljuke. Potrebno je tudi opraviti servis in pregled plinske peči za individualno ogrevanje. Ocenjena vrednost del znaša 11.670 €.

Sodna ulica 24, Maribor, stanovanje št. 1, površina 78,5 m<sup>2</sup>



V stanovanju je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti finalne tlake, zamenjati notranja vrata, obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti sanitarije in kopalnico. Nadalje je potrebno zamenjati grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost del znaša 26.000 €.

Ptujska cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, ureditev fasade in strehe objekta



Objekt je bil zgrajen leta 1920. V pritličju objekta se nahajajo poslovni prostori v lasti Občine Miklavž na Dravskem polju, v nadstropju se nahajata 2 stanovanji v lasti JMSS Maribor.

Ocenjena vrednost sanacije vlage obodnih zidov, izvedba fasade in obnove strehe znaša 70.000 €, od tega je delež JMSS Maribor okvirno 30.000 €.

V načrtu za leto 2023 so tudi druga manjša investicijska dela na drugih stanovanjskih objektih v lasti ali delni lasti JMSS Maribor.

Skladno z ustaljeno prakso tudi v letu 2023 načrtujemo pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

#### **4.2.1.2 Investicijska oprema in informatika**

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2023 sredstva v višini 45.000 €.

V letu 2023 se bo zaključila prenova spletne strani jmss-mb.si z novo grafično podobo, ki bo uporabnikom prijaznejša, preglednejša in bo omogočala nadaljnje nadgradnje. Prav tako bo v letu 2023 izvedena integracija računovodskega programa iPiramida s programom za vodenje javnih naročil ter redno posodabljanje IT opreme (mrežna oprema, delovne postaje, strežniška oprema, ter druga oprema).

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, predvsem na področju:

- nadaljnjega usposabljanja na novem informacijskem sistemu,
- informacijske varnosti,
- optimizaciji lastnih delovnih procesov.



#### **4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor**

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

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 25.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

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

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo v višini 45.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

#### **4.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj**

V letu 2023 bomo za program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 341.000 €.

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

Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je bila zaključena leta 2020. Za projekt so bila zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike



Slovenije. V roku 5 let po zaključku operacije mora JMSS Maribor letno pisno poročati o zahtevanih kazalnikih Ministrstvu za infrastrukturo. Poroča se o številu gospodinjstev, ki se jim je izboljšal razred energijske porabe in o dejanskem prihranku energije na stavbo, ki znaša min. 30 kWh/m<sup>2</sup>. Za pridobitev podatkov s strani dobaviteljev in za izdelavo letnih poročil smo predvideli sredstva v višini 1.000 €.

#### **4.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah**

Zamenjava stavbnega pohištva v najemniških stanovanjih vključuje zamenjavo oken, balkonskih vrat in/ali samo zamenjavo vhodnih vrat. V kolikor bomo za zamenjavo stavbnega pohištva za določene lokacije potrebovali predhodno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, bomo le to tudi pridobili.

V letu 2023 načrtujemo zamenjavo starega stavbnega pohištva z novim, energetsko varčnejšim in modernejšim stavbnim pohištvom v okvirno 80 stanovanjih. Od tega je načrtovana zamenjava stavbnega pohištva na celotnem objektu na naslovu Dogoška cesta 73, 75 in 77, kjer imamo skupaj 42 najemniških stanovanj.

Za vgradnjo in zamenjavo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 270.000 €.

#### **4.2.2.3 Menjava peči za individualno ogrevanje na različnih lokacijah**

Zamenjavo dotrajanih peči in naprav za individualno ogrevanje najemniških stanovanj planiramo v okvirno 15 stanovanjih.

Skupna predvidena ocenjena vrednost investicije s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2023 znaša 70.000 €.

#### 4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 1.891.000 €.

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



Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m<sup>2</sup> so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) možnost zgraditi stanovanjsko sosesko z okvirno 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup> ter pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014). Za območje pozidave je predvidena izdelava novega OPPN. V letu 2023 smo predvideli sredstva v višini 1.000 €.

#### 4.2.3.2 Urbanska cesta 10, Maribor



V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m<sup>2</sup>. Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem

delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se na zemljišču nahaja zaklonišče.

Na tem zemljišču JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 10 stanovanj za mlade in mlade družine. Predhodno je potrebno sprejetje občinskega prostorskega akta Mestne občine Maribor.

V letu 2023 tako načrtujemo pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo, izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Planiramo, da bomo konec leta 2023 lahko pričeli z izvajanjem pripravljalnih gradbeno obrtniških del. Za navedene aktivnosti so planirana sredstva v višini 390.000 €.

#### 4.2.3.3 Dvořakova ulica 5 – 7, Maribor



JMSS Maribor na lokaciji Dvořakova ulica 5 – 7 načrtuje gradnjo predvidoma 60 stanovanj za mlade in mlade družine. Na javnem natečaju je ocenjevalna komisija za prvo nagrado izbrala strokovno najprimernejšo arhitekturno rešitev katere zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z

ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, Ulico Moša Pijade in Ljubljansko ulico. V tem smislu je predvidena novogradnja deljena na dva objekta, ki

oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim prehodom v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P + 3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču.

Arhitekturna zasnova elaborata predlaga bistvene lastnosti sodobnega bivanja za mlade in mlade družine. Elaborat omogoča in vzpodbuja druženje različnih starostnih skupin in na ta način krepi občutek pripadnosti in s tem oblikovanje skupnosti. Enako kot so stanovanja pomembna za kvaliteto družinskega življenja, so tudi skupni prostori pomembni za vsakodnevno življenje skupnosti. To so razširjeni hodniki / ganki pred stanovanji, ki so priložnost za naključna srečanja in igro otrok, ravne strehe z dvignjenimi gredami za druženje ob gojenju vrtnin, terasa nad pasažo med objektoma za razne prireditve na prostem, igrala za otroke na južni strani stanovanjskega objekta, manjši gostinski lokal s teraso na križišču, ki mu je priključen skupni prostor za najrazličnejše dejavnosti, druženja, praznovanja, sestanke in igro otrok v obdobjih, ko ni možno zadrževanje na prostem.

V letu 2023 so predvidene sledeče aktivnosti:

- Sprejetje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)
- Izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) je v zaključni fazi. Javna razgrnitev OPPN je planirana v času seje mestnega sveta občine Maribor. Sprejetje OPPN je planirano v začetku leta 2023.
- Pridobitev projektne in investicijske dokumentacije ter izvedba javnega naročila
- V letu 2023 je za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor načrtovana pridobitev projektne in investicijske dokumentacije, izvedba javnega naročila za izbor izvajalca gradbeno obrtniških del ter oddaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.

Za vse zgoraj navedene aktivnosti v letu 2023 načrtujemo sredstva v višini 400.000 €.

Trenutni najemnik objekta Dvořakova ulica 5, Maribor, je ZD Adolfa Drolca. Upošteva časovnico izgradnje javnih najemnih stanovanj na tej lokaciji, načrtujemo podaljšanje najemne pogodbe z ZD Adolfa Drolca z 1 leto oz. do 31.12.2023.

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

Načrtujemo nakupe 5 stanovanj, v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. Za nakup 5 stanovanj imamo v letu 2023 predvidena sredstva v višini 625.000 €, okvirno 125.000 € za posamezno stanovanje.

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

- zemljišča v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m<sup>2</sup>; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €,

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

Iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje odhodke v okvirni višini 360.000 €. Načrtovana menjava z MOM je podrobneje opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2023.

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

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2023 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 1.100.000 €.

## 5 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2023 načrtujemo 200 € iz naslova neplačanih obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu (SZ) iz leta 1991.

## 6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2023 je prikazano zadolževanje v višini 1.500.000 € in odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 2.050.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3«.

### 6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje zadolževanje - refinanciranje posojila, ki je vezan na spremenljivo obrestno mero v višini glavnice 1.500.000 €. V kolikor bo JMSS Maribor prejel ugodnejšo ponudbo bo po prejetju soglasij s strani občin ustanoviteljic refinanciral obstoječo posojilo.

Trenutno ima JMSS Maribor najeta 3 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019. Drugo posojilo je najeto pri SKB banki d. d. z namenom gradnje stanovanj na naslovu Dvořakova 5-7 v Mariboru. Tretje posojilo je najeto z namenom nakupa zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru pri Intesa Sanpaolo bank d.d.

### 6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 2.050.000 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 396.000 €,
- za vračilo glavnice refinanciranja pri izbrani banki sredstva v višini 1.500.000 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri SKB Banki d.d. sredstva v višini 80.000 € ter

- za vračilo glavnice najetega posojila pri Intesa Sanpaolo banki d.d. sredstva v višini 74.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3«.

### 6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 1.9.2022:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 1.9.2022	Povprečna mesečna glavnica v letu 2022	Povprečne mesečne obresti v letu 2022	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.634.769	30.419	1.936	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5-7	792.650	647.331	6.605	714	Fiksna 1,25/letno
27.10.2021 15 let INTESA SANPAOLO BANK	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000	1.051.111	6.111	830	Fiksna 0,92/letno
<b>SKUPAJ</b>		4.492.650	3.333.211	43.135	3.480	

V letu 2023 bomo potrebovali okvirno 2.050.000 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 59.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki »4.1.3«), kar skupaj znaša okvirno 2.109.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 50 % vrednosti namenskega premoženja. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2021 (bilanca stanja) je znašala 80.115.386 €.

Na dan 1.9.2022 je JMSS Maribor zadolžen v višini 3.333.211 €.



## **7 Prerazporejanje pravic porabe**

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ob morebitnem rebalansu finančnega načrta in v poročilih o realizaciji finančnega načrta.

## 8 Kadrovski načrt za leti 2023 in 2024

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

### Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2022	Št. Zaposlenih 31.12.2021	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2022	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2023	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2024
VODSTVO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	6 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	5	6	6
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	10 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 2 porodniški odsotnosti 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	9 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	9 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	9
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	6	7	7	7
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	8	9	9
SKUPAJ	34	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	32	32

## Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2022	Št. zaposlenih 31.12.2021	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2022	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2023	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2024
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	1	1	1
TARIFNI RAZRED VI	2	2 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	1 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	2	2
TARIFNI RAZRED VII/1	4	8 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški)	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	26	21 (2 porodniški odsotnosti - 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	22	23	23
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	32	32

**Pregled novih zaposlitev v letu 2022:**

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.2.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
14.2.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
19.4.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Sodelavec za stanovanjske zadeve (V)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
3.5.2022	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
1.6.2022 – 2.12.2022	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja oddelka	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
1.7.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
3.12.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	Zaposlitev po PFN 2022 za nedoločen čas

\* predvidena zaposlitev 1 javnega uslužbenca od 2 načrtovanih po PFN 2022

**Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2023 in 31.12.2024:**

Iz razloga upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v 100 % lasti JMSS Maribor in sodelovanja pri oddaji okvirno 340 javnih najemnih stanovanj v lasti SSRS na Kamenškovi ulici pod Pekrsko gorco v Mariboru, se v letu 2023 predvideva zaposlitev 2 dodatnih javnih uslužbencev, in sicer:

- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za finance in računovodstvo, VI ali VII tarifni razred, ekonomske, poslovne ali upravne smeri in
- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za splošne zadeve in informatiko, VI ali VII tarifni razred, ekonomske, poslovne, pravne, upravne ali tehniške smeri.

V letu 2023 so predvidene upokojitve 3 javnih uslužbencev (v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, Sektorju za finance in računovodstvo in Sektorju za investicije in vzdrževanje), ki jih bomo nadomestili z novimi zaposlitvami, upoštevaje potrebno strokovno usposobljenost, delovne izkušnje in dodatna znanja, v skladu s sistemizacijo delovnih mest.

V primeru daljše odsotnosti javnega uslužbenca ali sprostitve delovnega mesta bomo izvedli nadomestno zaposlitev pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

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

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

## **9 Razvojne usmeritve JMSS Maribor**

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

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljne začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo. V kolikor pa z oddajo le-teh pričnemo kot samostojne – enoposteljne enote, bomo po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

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

### **9.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih**

Potrebe po javnih najemnih stanovanjih so določene na podlagi prijav prosilcev za oddajo stanovanj v najem (predvsem prijav na neprofitni razpis, razpis za mlade in mlade družine ter prijav za oskrbovana stanovanja v najem) ter na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v posameznih občinah, upošteva se tudi odstopi od dodeljenih stanovanj v najem.

Analiza potreb po vrstah javnih najemnih stanovanj je razvidna iz točke 2 »Stanovanjski program« tega poslovnega finančnega načrta. Iz navedene analize izhaja, da potrebe bistveno presega trenutno ponudbo po javnih najemnih stanovanjih. Predvsem primanjkuje stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanj za prosilce

na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

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

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

## 9.2 Razvojni načrt

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

### 9.2.1 Dvořakova ulica 5 - 7



JMSS Maribor je v letu 2022 zaključil javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov. Za območje je v izdelavi OPPN, ki bo vključeval rešitve arhitekturnega natečaja. Predviden termin sprejetja OPPN je prvi kvartal 2023.

V letu 2023 je predvideno:

- sprejetje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN);
- priprava projektne in druge investicijske dokumentacije, naročilo potrebnih raziskav, soglasij in podaja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja;
- izvedba javnega naročila za izbiro izvajalca za gradnjo objekta;
- sklenitev pogodbe z izvajalcem za izvedbo gradnje in nadzor.

V letu 2024 – 2026 je predvideno:

- izvedba gradbeno-obrtniških del;
- prevzem in predaja v uporabo.

### 9.2.2 Urbanska cesta 10



V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m<sup>2</sup>. Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se nahaja zaklonišče.

JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 10 stanovanj za mlade in mlade družine.

Predhodno je potrebna sprememba občinskega prostorskega načrta mestne občine Maribor.

V letu 2023 je predvidena izdelava projektne dokumentacije, pridobitev vseh soglasij in pridobitev gradbenega dovoljenja, in priprava gradbišča za izvajanje gradbeno obrtniških del.

V naslednjem letu pa izvedba gradbeno-obrtniški del in prevzem in predaja objekta v uporabo.



### 9.2.3 Puhova ulica

JMSS Maribor je konec leta 2021 kupil stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici. Gre za zemljišče s parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti 36.993 m<sup>2</sup>. Kupnina je znašala 1.489.800 € oziroma okvirno 40 € na m<sup>2</sup>. Z nakupom zemljišča je JMSS Maribor zasledoval primarni cilj – zagotovitev stavbnih zemljišč za izgradnjo stanovanj. Zemljišče je predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju.



Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišču se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije.

Na parcelah 705/11 in 705/34 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (slika). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V neposredni bližini načrtuje gradnjo SSRS, in sicer sosesko Novo Pobrežje ob Ulici Veljka Vlahoviča z do 430 novimi najemnimi stanovanji. V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dnevnega centra aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica, vrtec ter manjši javni program ob Cesti Veljka Vlahoviča. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem, ob Puhovi ulici bo organiziran manjši trg.

#### 9.2.4 Studenci – Korenčanova ulica



Gre za zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 – Studenci, skupne površine 3.712 m<sup>2</sup>, v 100 % lasti JMSS Maribor. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup>. Za izgradnjo 3 stolpičev je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti bodo opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta. Za predvideno območje pozidave bo potrebna izdelava OPPN.

#### 9.2.5 Tezno



Zemljišče ob Ulici heroja Nandeta - po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanjskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki).

JMSS Maribor je v letu 2021 zamenjal del zemljišča v velikosti 6.144 m<sup>2</sup> ( parcelna št. 354/6, k.o. Tezno) z MOM, ki izkazuje potrebe po izgradnji doma starostnikov.

Zemljišče v velikosti 3.445 m<sup>2</sup> (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za bodoče investicije JMSS Maribor za gradnjo stanovanj, najverjetneje oskrbovanih stanovanj.

### 9.3 Energetske sanacije objektov

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

Nekaj osnovnih podatkov o objektih:

#### **Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, Maribor**



Letnik gradnje 1996, skupno 94 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.300.000 €.

Skladno z načrtovanimi aktivnostmi se bo sanacija izvajala postopoma po letih, tako se v letu 2023 načrtuje zamenjava celotnega stavbnega pohištva na objektu na naslovih Dogoška cesta 73,

75 in 77, kjer se nahaja skupaj 42 stanovanj. V naslednjem letu se planira izvesti zamenjavo stavbnega pohištva tudi na drugem ločenem objektu na naslovih Dogoška cesta 79, 79A, 79B, 79C, kjer se nahaja skupno 52 stanovanj.

#### **Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27, 29, Maribor**



Letnik gradnje 1999, skupno 61 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.000.000 €.

V letu 2023 načrtujemo pridobitev strokovnih mnenj in analiz, ki nam bodo služile kot podlaga za izvedbo in predviden obseg potrebnih sanacijskih del na objektu.

## 10 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2023 – splošni del

### 10.1 Celotno premoženje

TABELA 1: Celotno premoženje		1	2	3	4	5	6	7	8
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2021	PFN ZA LETO 2022 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2022	PFN ZA LETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
71	<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	5.310.077	5.583.000	5.553.000	6.293.000	119	113	113	99
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	3.252.839	3.613.000	3.663.000	3.983.000	122	110	109	101
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.194.434	3.513.000	3.613.000	3.913.000	122	111	108	103
7102 a.	Prihodki od obresti	13.090	13.000	13.000	13.000	99	100	100	100
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.181.344	3.500.000	3.600.000	3.900.000	123	111	108	103
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	58.405	100.000	50.000	70.000	120	70	140	50
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	1.048.679	820.000	820.000	1.060.000	101	129	129	100
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.048.679	820.000	820.000	1.060.000	101	129	129	100
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	588.464	800.000	800.000	800.000	136	100	100	100
7200 1/a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	588.464	800.000	800.000	800.000	136	100	100	100
7221 1/b.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	460.215	20.000	20.000	260.000	56	1.300	1.300	100
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	1.008.559	1.150.000	1.070.000	1.250.000	124	109	117	93
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b)	976.333	1.150.000	1.070.000	1.250.000	128	109	117	93
7400 1/a.	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZUOPDVE (1/a)	32.226	0	0	0	0	0	0	0
7401 1/b.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b) (1/b)	976.333	1.150.000	1.070.000	1.250.000	128	109	117	93
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	836.618	1.000.000	1.000.000	1.100.000	131	110	110	100
b.	Transferni prihodki iz proračuna MČM	139.715	150.000	70.000	150.000	107	100	214	47
411.	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	6.364.308	5.932.000	5.072.000	6.834.000	107	115	135	86
40	<b>TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	2.877.916	3.141.000	2.795.000	3.187.000	111	101	114	89
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	827.296	990.000	830.000	990.000	120	100	119	84
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	134.028	180.000	130.000	180.000	134	100	138	72

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s preazporeditvami)	OČENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.881.501	1.926.000	1.791.000	1.958.000	104	102	109	93
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.587.052	1.576.500	1.460.000	1.605.000	101	102	110	93
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	186.758	210.000	210.000	210.000	112	100	100	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	787.809	650.000	650.000	700.000	89	108	108	100
c. Zavarovanje stanovanj	69.937	75.000	75.000	75.000	107	100	100	100
d. Ostali stroški stanovanj	468.585	571.500	500.000	550.000	117	96	110	87
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.024	25.000	15.000	25.000	52	100	167	60
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.939	45.000	10.000	45.000	173	100	450	22
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	273.115	326.500	308.000	323.000	118	99	105	94
a. Stroški poslovanja sklada	265.628	314.500	300.000	315.000	119	100	105	95
b. Varnost in zdravje pri delu	7.487	12.000	8.000	8.000	107	67	100	67
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	21.334	23.000	23.000	30.000	141	130	130	100
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	35.091	45.000	44.000	59.000	168	131	134	98
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	35.091	45.000	44.000	59.000	168	131	134	98
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019, BKS	25.622	25.000	25.000	40.000	156	160	160	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica", SKB	9.414	9.000	8.000	8.000	85	89	100	89
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica", Intesa Sanpaolo Bank	55	11.000	11.000	11.000	20.000	100	100	100
42	3.486.392	2.791.000	2.277.000	3.647.000	105	131	160	82
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.486.392	2.791.000	2.277.000	3.647.000	105	131	160	82
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	752.557	1.063.000	1.025.000	1.415.000	188	133	138	96
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	657.674	930.000	930.000	1.300.000	198	140	140	100
b. Investicijska oprema in informatika	29.131	63.000	50.000	45.000	154	71	90	79
c. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	49.834	25.000	20.000	25.000	50	100	125	80
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	15.918	45.000	25.000	45.000	283	100	180	56
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	327.962	217.000	216.000	341.000	104	157	158	100
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	327.962	217.000	216.000	341.000	104	157	158	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.684	2.000	1.000	1.000	59	50	100	50
b. Menjava stavbnega pohištva	149.198	115.000	115.000	270.000	181	235	235	100
c. Menjava plinskih in električnih peči	177.080	100.000	100.000	70.000	40	70	70	100
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	2.405.873	1.511.000	1.036.000	1.891.000	79	125	183	69
C/1 Izgradnje in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	2.405.873	1.511.000	1.036.000	1.891.000	79	125	183	69
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	1.000	1.000	0	100	100	100
b. Vrbanska cesta 10	2.416	10.000	10.000	390.000	16.142	3.900	3.900	100
c. Starše 12a	30.976	0	0	0	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	23.680	575.000	100.000	400.000	1.689	70	400	17
e. Vrbanska cesta 101	0	5.000	5.000	0	0	0	0	100
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	2.348.801	920.000	920.000	1.100.000	47	120	120	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMAUKLJAJ)	-1.054.231	-349.000	481.000	-541.000	51	155	-112	-138
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	2.982	200	200	200	7	100	100	100
752 I. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	2.982	200	200	200	7	100	100	100
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	1.100.000	0	0	1.500.000	136	0	0	0
500 Najem kreditov	1.100.000	0	0	1.500.000	136	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	441.076	550.000	530.000	2.050.000	465	373	387	96
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	441.076	550.000	530.000	2.050.000	465	373	387	96
Odplačilo posojil	441.076	550.000	530.000	2.050.000	465	373	387	96
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>658.924</b>	<b>-550.000</b>	<b>-530.000</b>	<b>-550.000</b>	<b>-83</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>96</b>
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-392.325	-898.800	-48.800	-1.090.800	278	121	2.235	5
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA 31.12.2021	1.398.937	1.398.937	1.398.937	1.350.137	97	97	97	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA 31.12.2022	1.006.612	500.137	1.350.137	259.337	26	52	19	270

10.2 Namensko premoženje

TABELA 2: Namensko premoženje		1	2	3	4	5	6	7	8
		REALIZACIJA FN ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s prerezporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
71	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	5.170.562	5.443.000	5.483.000	6.153.000	119	113	112	101
	<b>71 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>								
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	3.252.839	3.613.000	3.663.000	3.983.000	122	110	109	101
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.194.434	3.513.000	3.613.000	3.913.000	122	111	108	103
7102 a.	Prihodki od obresti	13.090	13.000	13.000	13.000	99	100	100	100
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.181.344	3.500.000	3.600.000	3.900.000	123	111	108	103
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	58.405	100.000	50.000	70.000	120	70	140	50
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	1.048.679	820.000	820.000	1.060.000	101	129	129	100
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.048.679	820.000	820.000	1.060.000	101	129	129	100
7200 1/a	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	588.464	800.000	800.000	800.000	136	100	100	100
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	588.464	800.000	800.000	800.000	136	100	100	100
7221 1/b	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	460.215	20.000	20.000	260.000	56	1.300	1.300	100
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	868.844	1.010.000	1.000.000	1.110.000	128	110	111	99
7400 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b)	836.618	1.010.000	1.000.000	1.110.000	133	110	111	99
7400 1/a	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZUJOPDVE (1/b)	32.226	0	0	0	0	0	0	0
7401 1/b	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	836.618	1.010.000	1.000.000	1.110.000	133	110	111	99
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	836.618	1.000.000	1.000.000	1.100.000	131	110	110	100
b.	Transforni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0	10.000	0	10.000	0	100	0	0
4 II.	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	6.224.593	5.792.000	5.002.000	6.694.000	108	116	134	86
40	<b>TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	2.803.953	3.071.000	2.770.000	3.117.000	111	101	113	90
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	827.296	990.000	830.000	990.000	120	100	119	84
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	134.028	180.000	130.000	180.000	134	100	138	72

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	1.807.538	1.856.000	1.766.000	1.888.000	104	102	107	95
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)</b>	1.513.089	1.506.500	1.435.000	1.535.000	101	102	107	95
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	186.758	210.000	210.000	210.000	112	100	100	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	787.809	650.000	650.000	700.000	89	108	108	100
c. Zavarovanje stanovanj	69.937	75.000	75.000	70.000	107	100	100	100
d. Ostali stroški stanovanj	468.585	571.500	500.000	550.000	117	96	110	87
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	273.115	326.500	308.000	323.000	118	99	105	94
a. Stroški poslovanja sklada	265.628	314.500	300.000	315.000	119	100	105	95
b. Varnost in zdravje pri delu	7.487	12.000	8.000	8.000	107	67	100	67
<b>C. Str. garanciji, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	21.334	23.000	23.000	30.000	141	130	130	100
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4a)</b>	35.091	45.000	44.000	59.000	168	131	134	98
<b>4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)</b>	35.091	45.000	44.000	59.000	168	131	134	98
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019, BKS	25.622	25.000	25.000	40.000	156	160	160	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica", SKB	9.414	9.000	8.000	8.000	85	89	100	89
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica", Intesa Sampaolo Bank	55	11.000	11.000	11.000	20.000	100	100	100
<b>42</b>								
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	3.420.640	2.721.000	2.232.000	3.577.000	105	131	160	82
<b>A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)</b>	3.420.640	2.721.000	2.232.000	3.577.000	105	131	160	82
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	686.805	983.000	980.000	1.345.000	196	135	137	99
b. Investicijska oprema in informatika	657.674	930.000	930.000	1.300.000	198	140	140	100
<b>B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	29.131	63.000	50.000	45.000	154	71	90	79
<b>B/1/Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)</b>	327.962	217.000	216.000	341.000	104	157	158	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 50 in 52 - energetiska prenova stavb	1.684	2.000	1.000	1.000	59	50	100	50
b. Menjava stavbnega pohištva	149.198	115.000	115.000	270.000	181	235	235	100
c. Menjava plinskih in električnih peči	177.080	100.000	100.000	70.000	40	70	70	100
<b>C. Inv.d dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</b>	2.405.873	1.511.000	1.036.000	1.891.000	79	125	183	69
<b>C/1/izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)</b>	2.405.873	1.511.000	1.036.000	1.891.000	79	125	183	69
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	1.000	1.000	0	100	100	100
b. Vrbanška cesta 10	2.416	10.000	10.000	390.000	16.142	3.900	3.900	100
c. Starše 12a	30.976	0	0	0	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	23.680	575.000	100.000	400.000	1.689	70	400	17
e. Vrbanška cesta 101	0	5.000	5.000	0	0	0	0	100
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (ključno z menjavo)	2.348.801	920.000	920.000	1.100.000	47	120	120	100
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	-1.054.231	-349.000	481.000	-541.000	51	155	-112	-138
<b>(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>								



	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	2.982	200	200	200	7	100	100	100
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	2.982	200	200	200	7	100	100	100
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	1.100.000	0	0	1.500.000	136	0	0	0
500  Nejem kreditov	1.100.000	0	0	1.500.000	136	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	441.076	550.000	530.000	2.050.000	465	0	387	96
550  Odplačilo posojil	441.076	550.000	530.000	2.050.000	465	373	387	96
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>658.924</b>	<b>-550.000</b>	<b>-530.000</b>	<b>-550.000</b>	<b>-83</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>96</b>
<b>X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-392.325</b>	<b>-898.800</b>	<b>-48.800</b>	<b>-1.090.800</b>	<b>278</b>	<b>121</b>	<b>2.235</b>	<b>5</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA 31.12.2021</b>	<b>1.398.937</b>	<b>1.398.937</b>	<b>1.398.937</b>	<b>1.350.137</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NARAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA 31.12.2022</b>	<b>1.006.612</b>	<b>500.137</b>	<b>1.350.137</b>	<b>259.337</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>19</b>	<b>270</b>

10.3 Premožnje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022 (s prerezporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>TABELA 3:</b> Premožnje v upravljanju								
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>							
71.	<b>SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
74	TRANSFERNI PRIHODKI (1)	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
4	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	139.715	70.000	140.000	100	100	200	50
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	73.963	25.000	70.000	95	100	280	36
4021.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.024	15.000	25.000	52	100	167	60
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.939	10.000	45.000	173	100	450	22
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	65.752	45.000	70.000	106	100	156	64
4201.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	49.834	20.000	25.000	50	100	125	80
2.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	15.918	25.000	45.000	283	100	180	96
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	0	0	0	0	0	0	0
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0



# LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2023



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR





**KAZALO**

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
2.1	Načrt pridobivanja premičnega premoženja	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	5
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.2.1	Posamezni deli stavb	8
3.2.2	Stavbe z zemljišči	9
3.2.3	Zemljišča	9



## 1 Uvod

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

## 2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredbo je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €. V letu 2023 JMSS Maribor načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000 €, medtem ko prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000 €, ne načrtuje.

### 2.1 Načrt pridobivanja premičnega premoženja

Predvideni nakupi premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €:

- nakup oziroma izdelava spletne strani JMSS Maribor v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva je zgoraj navedeno se za nakup premičnega premoženja načrtujejo sredstva v višini 15.000 €.

### 3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

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

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

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2023 znaša 2.160.000 €, od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: 1.100.000 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 1.060.000 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 800.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 432.000 €, od tega 220.000 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 212.000 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

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



### 3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2023 načrtujemo nakup 5 stanovanj v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. Za nakup 5 stanovanj imamo v letu 2023 predvidena sredstva v višini 625.000 €, okvirno 125.000 € za posamezno stanovanje.

Nadalje načrtujemo z MOM menjavo stavbe in zemljišča v lasti JMSS Maribor, in sicer:

- zemljišče v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m<sup>2</sup>; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €.

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

Iz naslova te menjave JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje odhodke v okvirni višini 360.000 €.

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

Nadalje načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 1.100.000 €.

### **3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem**

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

#### **Javna dražba**

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

#### **Javno zbiranje ponudb**

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

## Neposredna pogodba

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

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

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo namere in nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe mora preteči najmanj 20 dni.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2023, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 1.060.000 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 800.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2023, se nahajajo na območju MOM.

### 3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2023. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2023:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	GORKEGA ULICA 23	1	45,8	1890	659-711-1	do celote (1/1)	30.967	676
2.	KAMNIŠKA ULICA 2	1	67,40	1905	658-897-2	do celote (1/1)	63.262	939
3.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	61.097	867
4.	KOROŠKA CESTA 58	3	37,2	1900	658-223-4	do celote (1/1)	36.489	981
5.	METELKOVA ULICA 7	7	43,6	1934	659-2556-8	do celote (1/1)	17.498	401
6.	PAJKOVA ULICA 31	44	14,8	1967	678-280-44	do celote (1/1)	20.263	1.369
7.	PREGLJEVA ULICA 12*	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	19.662	488
8.	SLOMŠKOV TRG 11	4	35,1	1900	657-1766-4	do celote (1/1)	42.323	1.206
9.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34*	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	53.133	644
<b>SKUPAJ</b>							<b>344.694</b>	

\*Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2023:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
2.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	132.514	648
3.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	68.884	875
4.	KOROŠKA CESTA 11	1	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	46.040	790
5.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	43.633	826
6.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	72.452	840
7.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	70.344	832
8.	NASIPNA ULICA 43	1	92,3 44,2	1900	681-2244-1 681-2267-1 pomožni kmet. del	do celote (1/1)	47.951 146	520 3
9.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
10.	SMETANOVA ULICA 23	2	69,0	1915	658-163-2	do celote (1/1)	44.640	647
11.	ULICA MOŠE PIJADA 31	4	71,90	1897	659-335-6	do celote (1/1)	53.899	750
<b>SKUPAJ</b>							<b>684.764</b>	

### 3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2023.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2023

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	OB DRAVI 1	165/1	681 165/1	4	120	1922	do celote (1/1)	8.599	72
2.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	do celote (1/1)	815.041 2.300	1.430 11
3.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1539	678 1539	2108	168	1915	do 10/16 od celote	99.116	590
4.	VRBANSKA CESTA 101*	16/3	636 16/3	102	123	1970	do celote (1/1)	182.920	1.487
<b>SKUPAJ</b>								<b>1.107.976</b>	

\*Stavba Vrbanska cesta 101, na parc. št. 16/3, je skupaj z zemljišči s parc. št.: 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €.

### 3.2.3 Zemljišča

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2023 načrtujemo z MOM menjavo zemljišč v lasti JMSS Maribor.

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2023:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Orientacijska vrednosti (€)	Vrednost na m <sup>2</sup> (€)	Vrsta zemljišča
1.	16/2 16/16 886/4	636 – Kamnica	636 16/2 636 16/16 636 886/4	2.827 8 269	260.000	84	stavbno zemljišče

Zemljišča s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, so skupaj z zemljiščem, na katerem je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €.

Menjava zemljišč je podrobneje opisana v točki »3.1« tega letnega načrta.