



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: http://www.maribor.si  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0100-2/2020-2

Datum: 07.04.2020

**\*0100-2/2020-2\***

**GMS – 254**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Letno poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor 2019

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: **Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor**

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Letno poročilo 2019 Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.**

**Letno poročilo 2019 vsebuje:**

- Revizijsko poročilo 2019,
- Poročilo o delu 2019,
- Realizacijo finančnega načrta 2019,
- Računovodsko poročilo 2019 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2019.

**Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2019, ki znaša 207.007 €, se v letu 2020 porabi za odplačilo dolga najetega kredita.**

Priloge:

- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 0100-2/2020-2

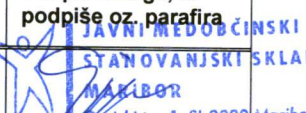

Datum: 07.04.2020

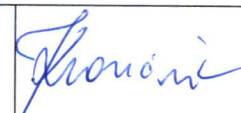
\*0100-2/2020-2\*

PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Letno poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor 2019
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Letno poročilo 2019 2. Predlog poročila Nadzornega sveta k Letnemu poročilu 2019

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	10.4.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	8.5.2020	
	Uroš Brodnjak Vodja Sektorja za gospod. s poslovnimi in upravnimi prostori	UGD		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravjavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.5.2020	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	---

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



LETNO POROČILO







JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO REVIZORJA





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

*Mnenje*

Revidirali smo računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31.12.2019 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju sta priložena računovodska izkaza **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za poslovno leto, končano 31. decembra 2019, v vseh pomembnih pogledih pripravljena v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.

*Podlaga za mnenje*

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od revidirane organizacije in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

*Druge zadeve*

Računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, na dan 31.12.2018**, je revidiral drug revizor, ki je na dan 27.02.2019 izdal mnenje s pridržkom.

**1.) Razlogi za drugačno mnenje od revizorjevega mnenja za leto 2018**

V revizorjevem poročilu o revidiranju računovodskih izkazov za leto 2018, ki ga je opravila pooblaščená revizorka Simona Krajnčan iz ABC revizija, družba za revizijo in sorodne storitve d.o.o., Stegne 21 c, Ljubljana, je podano mnenje s pridržkom. Pooblaščená revizorka utemelji mnenje s pridržkom, ker obstaja tveganje, da knjigovodska vrednost nepremičnin na dan 31.12.2018, presega njihovo pošteno vrednost, in bi jih zato bilo potrebno prevrednotiti zaradi oslabitve. Ne glede na navedeno pri revidiranju računovodskih izkazov za leto 2019 ni potrebe po prevrednotenju nepremičnin, zaradi oslabitve, ker:

**a) pravni vidik**

**Tako prevrednotenje zaradi oslabitve ni pravno zavezujoče ampak je prepuščeno odločitvi ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada, kot to določa**

13. člen Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18).

#### **b) vsebinski vidik**

pregledali smo cenitveno poročilo nepremičnin iz leta 2008, pooblaščne ocenjevalke vrednosti nepremičnin Sonje Gračanič, ki je bila osnova za vpis v sodni register. Cenilka nepremičnin je ocenila vrednost nepremičnin - stanovanj kot, da so prazna v znesku 127.673.724,01 EUR.

V letu 2014 je bil pripravljen osnutek sprememb Odloka o ustanovitvi Javna medobčinskega stanovanjskega sklada, ki ni bil sprejet. Podlaga za predvidene spremembe Odloka je bila cenitev namenskega premoženja z dne 28.11.2011, ki ga je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Samo Kovačič, po dveh predpostavkah in sicer:

- vrednost praznih nepremičnin, tako kot so bile leta 2008 za vpis v sodni register v znesku 116.363.000 EUR;
- vrednost zasedenih nepremičnin v znesku 61.522.000 EUR.

Iz navedenega ugotovimo, da vrednosti namenskega premoženja v letu 2008 ob vpisu v sodni register in v letu 2011, ob pripravi odloka nista bistveno različna (127.673.724,01 EUR leta 2008 in 116.363.000 EUR leta 2011), če primerjamo cenitveno vrednost po isti metodi (prazna stanovanja). Cenitev leta 2008 je opravljena v času ugodnih okoliščin, medtem ko je leta 2011 cenitev opravljena v času krize, za katero je značilen padec vrednosti nepremičnin.

**Ob tem poudarjamo, da cenitev ni narejena za ugotavljanje nadomestljive vrednosti za namene računovodskega poročanja.**

#### **c) časovni vidik**

vrednotenje nepremičnin, ki je opravljeno leta 2011 ni časovno primerno, da bi vplivalo na prevrednotenje v računovodskih izkazih leta 2018 ali 2019, ampak bi moralo biti cenitev nepremičnin izvedena v letu revidiranja računovodskih izkazov.

#### **2.) Ustanovitelj MOM ne potrjuje salda namenskega premoženja, kot je izkazano v bilanci stanja na dan 31.12.**

MOM v svojih poslovnih knjigah izkazuje namensko premoženje, ki ga je vložila v Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor po izvorni vrednosti, kot je bilo vpisano v sodni register. Namensko premoženje pri Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu Maribor se pravilno, vsako leto spreminja z obračunom amortizacije, prenosom v rezervi sklad oziroma prodajo stanovanj in drugimi dogodki. Zaradi teh sprememb nastaja razlika (zmanjšanja) med saldom, ki ga izkazuje Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor in MOM. Od vpisa namenskega premoženja v sodni register leta 2008 do danes salda nista usklajena, kot tudi ne na dan 31.12.2019. Predlagamo, da se salda uskladita.

#### **Druge informacije**

Za druge informacije je odgovorno posloводство. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne



izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi;
- na podlagi poznavanja in razumevanja revidirane organizacije in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

### **Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze**

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s podzakonskimi predpisi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo vodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je pri pripravi računovodskih izkazov odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije, kot podlago za računovodenje, razen če nameravajo ustanoviteljice stanovanjskega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov, nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov, ustanoviteljice pa za potrditev revidiranega letnega poročila.

### **Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov**

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje

skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;

- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega sklada;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

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

Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegi tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**, na dan 31. 12. 2019, v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2019 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2019 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2019 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 28. februar 2020

REVIDICOM, revizijska družba, d. o. o.  
Dr. Stanko Čokelc  
pooblaščen revizor

4

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





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU





**KAZALO**

1	Uvod	3
2	Prihodki	7
2.1	Nedavčni prihodki	7
2.1.1	Prihodki od obresti	7
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	7
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	27
2.2	Kapitalski prihodki	27
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	28
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	32
2.2.3	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi	33
2.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	33
2.3	Transforni prihodki	34
2.3.1	Subvencije najemnin	34
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	35
3	Odhodki	35
3.1	Tekoči odhodki	35
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	35
3.1.2	Plačila domačih obresti	44
3.2	Investicijski odhodki	44
3.2.1	Investicijsko vzdrževanje	45
3.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	59

3.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	64
4	Račun finančnih terjatev in naložb	66
5	Račun financiranja	67
5.1	Zadolževanje	67
5.2	Odplačilo dolga	67
5.2.1	Odplačilo posojil	68
6	Javna naročila	69
7	Urejanje zemljiškooknjižnega stanja	71
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	72
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	76
10	Seje nadzornega sveta	79
11	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	82

## 1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2019 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2019. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2019 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2019:

- Na novo smo oddali 63 neprofitnih stanovanj v najem, od tega 29 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017 in 34 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2018. Zaradi postopkov obnove večjega števila stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2018 tudi po 31.12.2019, kar bo predmet poročila o delu za leto 2020.
- V mesecu oktobru 2019 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih bo okvirno 40 zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah sklada.
- V najem smo oddali 2 oskrbovani stanovanji, od tega 1 v lasti JMSS Maribor in 1 v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NS PIZ).
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017 in 59/2019), po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem, smo na novo oddali 10 začasnih bivalnih enot.
- Nadalje smo po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov zgoraj navedene komisije obstoječim 35 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 2 najemnika.

- Izvedli smo 8 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 128 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali spremembo podatkov o stanovanju.
- Pregledali smo stanje in uporabo 373 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo nakup 4 stanovanj na območju občin ustanoviteljic v skupni vrednosti 219.400 €.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 617.851 €, s čimer smo obnovili 89 stanovanj, od tega smo izvedli 16 celovitih obnov (od katerih je bilo ob koncu leta 10 še v teku) in 73 delnih obnov stanovanj ter izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb.
- Izvedli smo zamenjavo stavbnega pohištva v 33 stanovanjih na različnih lokacijah na območju občin ustanoviteljic v vrednosti 39.489 €.
- Izvedli smo zamenjavo plinskih peči v 17 stanovanjih na različnih lokacijah ter 5 peči na eni vertikali, v skupni vrednosti 41.072 €.
- V postopku pridobivanja evropskih sredstev za sofinanciranje energetske sanacije večstanovanjskih objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), smo v mesecu novembru s strani Službe vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko prejeli odločitev o odobritvi finančnega prispevka za predmetno operacijo.

Skladno s sprejetim poslovno finančnim načrtom smo na portalu javnih naročil izvedli javni razpis za izbiro izvajalca. Na javni razpis se je prijavil samo en izvajalec, ki je ponudil višjo ceno od zagotovljenih sredstev, zato ponudba ni bila izbrana. Naknadno smo izvedli nov razpis za izbiro izvajalca, ki je v teku in bo zaključen v letu 2020.

- Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na območju, kjer je na naslovu Starše 12a JMSS Maribor lastnik polovice stanovanjske hiše dvojček, dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. V zvezi s tem je bila naročena Lokacijska preveritev o dopustnosti individualnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta. Po mnenju Ministrstva za okolje in prostor načrtovana operacija ni bila ustrezna, zato smo v dogovoru z županom



Občine Starše sklenili, da se v prvi fazi pristopi k izgradnji dveh stanovanj, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

- Na podlagi neposredne pogodbe smo sklenili 2 menjalni pogodbi – za 4 stanovanja v lasti JMSS Maribor smo pridobili 5 stanovanj (z menjavo z MOM smo za 3 stanovanja pridobili 4 stanovanja; s fizično osebo v Občini Duplek smo menjali stanovanje za stanovanje). Skupna vrednost menjav znaša 304.100 €.
- Nadalje smo na podlagi neposredne pogodbe prodali 2 kletni shrambi in manjše solastniške deleže na skupnih delih stavb, vse na različnih naslovih v Mariboru, v skupni vrednosti 6.374 €.
- Po metodi javno zasebnega partnerstva iz leta 2005 in 2007 smo z dokončnim odplačilom obrokov kupnine prodali solastniške deleže na stanovanjih na naslovu Mlinska ulica 28, Smoletova ulica 10, Borštnikova ulica 112, vse v Mariboru, in zanje prejeli preostanek kupnine v višini 28.085 €.
- Poslali smo 905 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin, ki so zapadle od januarja 2015 z zapadlostjo do vključno 31.8.2019 in 322 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje, s plačilom subsidiarne odgovornosti lastnika do 30.10.2019.
- Vložili smo 287 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do vključno avgusta 2019, v vrednosti 85.839 € (za primerjavo: v letu 2018 je bilo vloženih 70 izvršb v vrednosti 14.786 €), ter 11 izvršilnih predlogov za izterjavo najemnine zoper poroke vpisane v najemno pogodbo v vrednosti 4.787 €. Skupaj je bilo vloženih 298 izvršb zoper najemnike in poroke iz naslova neplačane najemnine.
- Vložili smo 160 izvršb v višini 49.477 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za vse terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do oktobra leta 2019. Ker so bile izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti vložene v mesecu decembru, bodo v začetku meseca februarja 2020 vložene izvršbe zoper poroke najemnikov, ki svoje obveznosti niso poravnali.
- Skupaj je bilo vloženih 458 izvršb zoper najemnike in poroke iz naslova neplačanih najemnin in po plačani subsidiarni odgovornosti lastnika v skupni vrednosti 140.103 €.
- Poslanih in vročenih je bilo 70 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova

najemnega razmerja, 2 opomina pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika v skladu z zakonom, 10 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja), skupaj tako 82 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

- Vloženih je bilo 20 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja, ter 3 tožbe na izpraznitev in vrnitev nepremičnine zoper uporabnika, ki brez pravne podlage uporablja nepremičnino (klet) v lasti sklada, skupaj tako 23 vloženih tožb na pristojno sodišče.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 22 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 6 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), od tega en dolžnik ni prebival v nepremičnini, od skupaj razpisanih 44 deložacij (za 35 različnih uporabnikov), odloženih pa jih je bilo 38, bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga.
- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2019 je bilo ponovno sklenjenih 18 najemnih pogodb.
- V mesecu juniju 2019 je JMSS Maribor končal preveritev 166 najemnikov in njihovo izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 19.10.2012 do 31.10.2014), ki jih je začel preverjati oktobra 2018.
- V mesecu novembru 2019 je JMSS Maribor skladno z 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) začel s preveritvijo za 194 najemnikov, če izpolnjujejo pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 1.1.2014 do 31.12.2015), torej tisti, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev, in do sedaj še niso bili v postopku preveritve.
- V letu 2019 smo nadaljevali s sodelovanjem z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev, namenjen najemnikom stanovanj in začasnih bivalnih enot.

- Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje smo v letu 2019 nadaljevali z ukrepi v okviru pridobljenega polnega certifikata družini prijazno podjetje.
- V okviru projekta »Otrokom prijazno Unicef-ovo mesto Maribor« je JMSS Maribor nadaljeval z delom v mreži VARNIH TOČK.

## **2 Prihodki**

V letu 2019 smo ustvarili 4.151.354 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 2.947.008 €, kapitalski prihodki 339.279 € in transferni prihodki 865.067 €.

### **2.1 Nedavčni prihodki**

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 2.947.008 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d.).

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

Prihodki od obresti so realizirani v višini 13.079 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2019 smo prejeli 2.905.515 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

### 2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2019 smo na novo oddali 63 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2017 smo oddali dodatnih 29 neprofitnih stanovanj.  
Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2017 skupaj v letih 2018 in 2019 oddali 75 neprofitnih stanovanj.
- Po razpisu iz leta 2018 smo do 31.12.2019 oddali 34 neprofitnih stanovanj, 21 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja. Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2018 nadaljujemo tudi po 31.12.2019 - po zaključeni obnovi stanovanj.

Upravičenci (40 upravičencev v MOM in po 2 upravičenca v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor), ki so jim bila po razpisu iz leta 2018 do 31.12.2019 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	13 (691 upravičencev, 7 odstopov)	2 (26 upravičencev, 1 odstop)	1 (9 upravičencev)	2 (15 upravičencev)	1 (8 upravičencev, 1 odstop)	1 (5 upravičencev)
LISTA B	13 (24 upravičencev, 11 odstopov)	/	0 (1 upravičenec, ki je odstopil)	/	1 (2 upravičenca)	/
<b>SKUPAJ:</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>DO KONCA LETA 2019 SKUPAJ ODDANIH 34 STANOVANJ, ŠE OKVIRNO 20 BO ODDANIH PO ZAKLJUČENI OBNOVI STANOVANJ</b>						

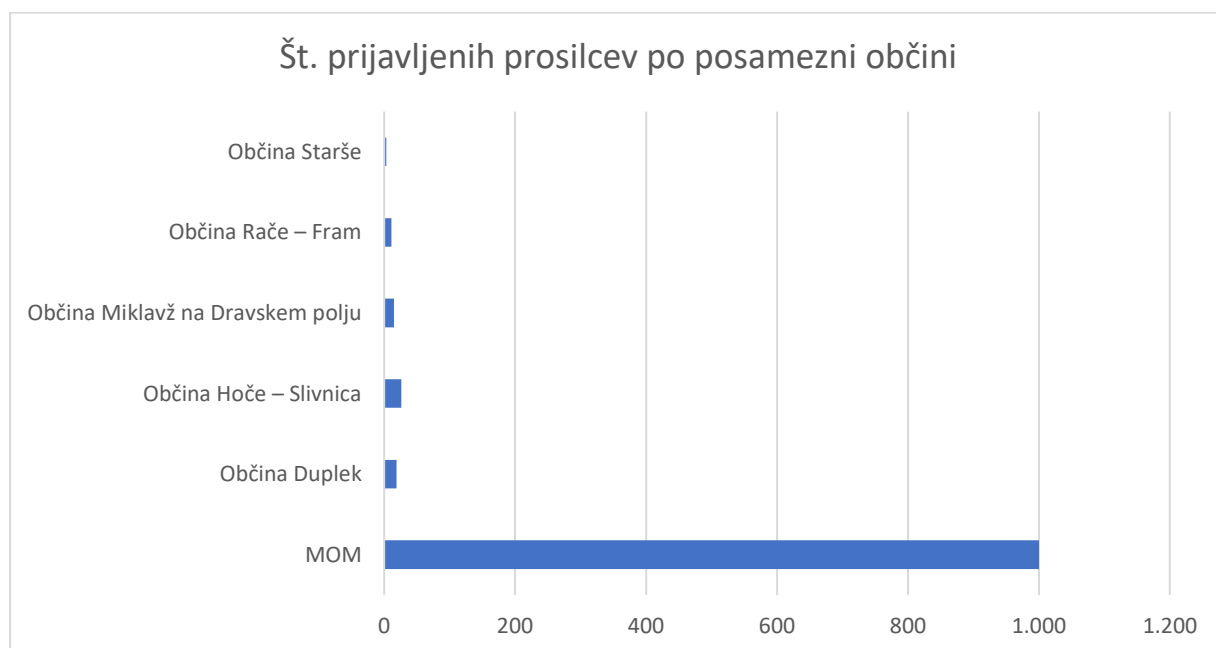
Dne 1.10.2019 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

Na razpis smo prejeli 1.084 vlog, pri čemer je v roku, to je do dne 30.10.2019, prispelo 1.075 vlog, 9 vlog je prispelo po navedenem roku.

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

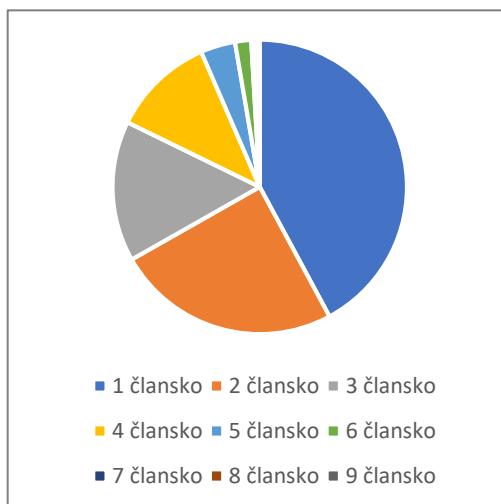
	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	1.000
Občina Duplek	19
Občina Hoče – Slivnica	26
Občina Miklavž na Dravskem polju	15
Občina Rače – Fram	11
Občina Starše	3
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.075</b>

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



Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih. Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2019:

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



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

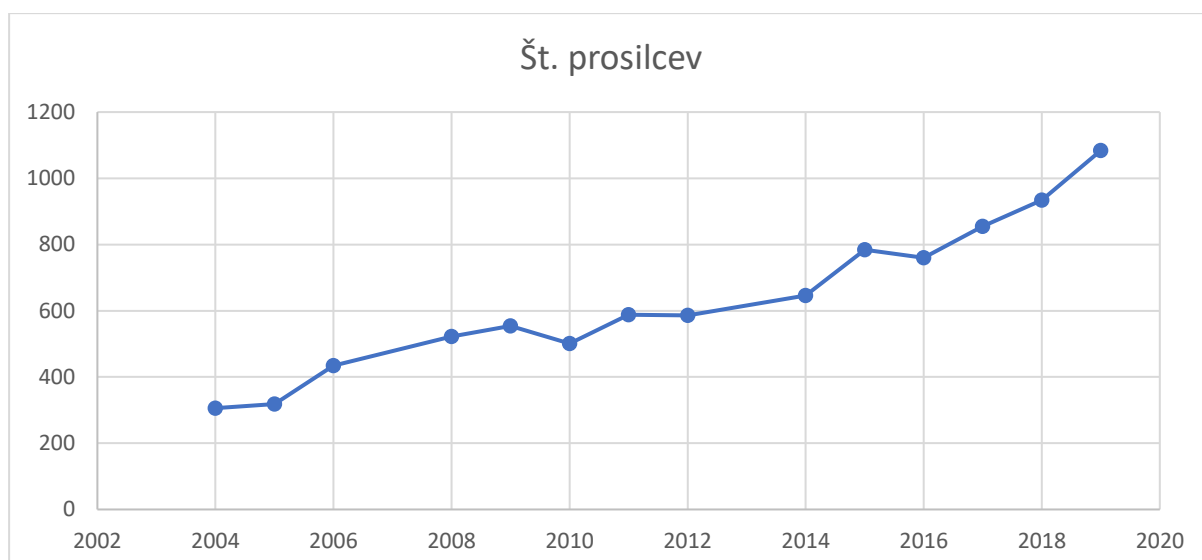
V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po letih.

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	65	10,4
12.	2017	855	729	705	24	75	10,3
13.	2018	934	781	754	27	34*	4,4*
14.	2019**	1084					

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

\*dodeljevanje stanovanj je v teku

\*\*razpis objavljen dne 1.10.2019 in še ni zaključen



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev po letih narašča in da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

### 2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor (v nadaljevanju SIV) je v letu 2019 izdal 4 nova mnenja o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje. Na podlagi navedenega so bile izdane odločbe o preselitvi, in sicer iz:

- stanovanja št. 1, Gorkega ulica 23, Maribor;
- stanovanja št. 7, Gosposka ulica 32, Maribor;
- stanovanja št. 22, Ulica heroja Šaranoviča 10, Maribor;
- stanovanja št. 3, Ulica heroja Vojka 17, Maribor.

V letu 2019 smo preselili najemnika iz stanovanja št. 3, Ulica heroja Vojka 17, Maribor.

Najemnika stanovanja št. 7, Gosposka ulica 32, Maribor, in stanovanja št. 22, Ulica heroja Šaranoviča 10, Maribor, sta preselitev v nadomestno stanovanje zavrnila, ker želita ostati v sedanjem stanovanju.

Preselitev najemnika stanovanja št. 1, Gorkega ulica 23, Maribor, pa bo izvedena v letu 2020, saj je najemnik do sedaj ponujena nadomestna stanovanja zavrnil.

Nadalje je bila v letu 2019 na podlagi mnenja SIV iz leta 2018 izvedena preselitev najemnika iz stanovanja št. 38, Makedonska ulica 31, Maribor.

Tako je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2018 potrebno dejansko preseliti še 2 najemnika, po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2017 pa še 3 najemnike, torej z nepreseljenimi v letu 2019 je potrebno skupaj preseliti 6 najemnikov (pri čemer je bilo vsem ponujeno vsaj 1 nadomestno stanovanje, pa so ga zavrnil). Najemnike bomo v nadomestna stanovanja preselili v letu 2020. Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

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

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik - MUV, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2019 prejeli 50 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja, od katerih:

- je bilo v 25 primerih ugotovljeno, da so najemniki upravičeni do zamenjave (izdane pozitivne odločbe in uvrstitev na listo čakajočih);
- je bilo v 10 primerih ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave (izdane negativne odločbe);
- so bili izdani 4 sklepi o ustavitvi postopka zamenjave zaradi odstopa najemnika od vloge;
- je bil 1 postopek zamenjave stanovanja ustavljen zaradi smrti najemnika;
- je reševanje 5 vlog najemnikov v teku.

V letu 2019 je bilo preseljenih 8 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Izdan je bil 1 sklep zaradi zavrnitve primerne stanovanja.

Na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2019 uvrščenih 45 upravičencev.



#### 2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem.

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

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	1	3	2	66,6
2.	2005	4	12	8	66,6
3.	2006	3	11	8	72,7
4.	2007	2	17	10	58,8
5.	2008	1	9	5	55,5
6.	2009	1	6	3	50
7.	2010	2	8	6	75
8.	2011	4	5	2	40
9.	2012	1	3	1	33,3
10.	2013	1	1	0*	0
11.	2014	2	0	0	0
12.	2015	0	/	/	/
13.	2016	1	2	2	100
14.	2017	3	6	6	100
15.	2018	1	3	0**	0
16.	2019	0	/	/	/

\*prošilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

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

Konec leta 2019 smo skladno s 14a. členom Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem (UPB-1, MUV, št. 15/2015) preverili upravičenost 26 najemnikov do najema službenih stanovanj, pri čemer je bilo na podlagi pridobljenih dokazil ugotovljeno, da 25 najemnikov izpolnjuje pogoje za najem službenega stanovanja, 1 najemnika pa smo ponovno pozvali na predložitev dokazil o upravičenosti do najema službenega stanovanja.

### 2.1.2.5 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo stanovanj za mlade in mlade družine.

Po razpisu iz leta 2018 so bila oddana 3 stanovanja v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve lasti ter v najemu s strani JMSS Maribor, namenjena mladim in mladim družinam. Stanovanja so bila oddana za določen čas do 31.12.2020 z možnostjo podaljšanja.

Stanovanja, oddana mladim in mladim družinam:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja in ID znak	Površina dela stavbe po GURS (m <sup>2</sup> )	Št. sob	Neprofitna najemnina (€)
1.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	1 658-217-1	35,05	1 - sobno	110,57
2.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	5 658-217-5	52,0	2 - sobno	155,21
3.	Lackova cesta 43, 2000 Maribor	3 677-844-3	59,22	2 - sobno	185,87

### 2.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo tržnih stanovanj v najem.

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

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

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) v letu 2019 se najemnina za obnovljena

in neobnovljena tržna stanovanja določi v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem se je v letu 2019 sestala 11- krat. Obravnavala je 66 zadev.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 66 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 17 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 7 prosilcev kasneje odklonilo najem, tako da je bilo dejansko oddanih 10 začasnih bivalnih enot,
- 12 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 35 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna sklepa za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti.

Komisija je opravila 9 terenskih ogledov.

V letu 2019 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljene začasne bivalne enote.

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

Oskrbovana stanovanja so na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 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 od leta 2012 dalje:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	2	4
2019	1	1	2

V letu 2019 smo izvedli 2 dodelitvi oskrbovanih stanovanj (dodelili smo 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor in 1 stanovanje v lasti NS PIZ).

V letu 2019 je prispelo 56 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem – prosilci so bili uvrščeni na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2019 je bilo na navedenem seznamu 139 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2018 je bilo na seznamu čakajočih 90 prosilcev).

V letu 2019 je bilo skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (MUV, št. 7/2015) s seznama čakajočih črtanih 5 prosilcev, in sicer zaradi odklonitve 2 primernih oskrbovanih stanovanj, odstopa od vloge oziroma smrti upravičenca.

Kot 3,7785 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

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

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še

izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2019 preveril 166 najemnikov in njihovih družinskih članov, čigar preverjanje se je pričelo v letu 2018. Izdanih je bilo 146 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 8 sklepov o ustavitvi postopka bodisi zaradi smrti najemnikov, izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 12 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Izdanih je bilo 12 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine, ki je za 25 % višja kot je neprofitna najemna (metodologija določitve najemnine se je spremenila v skladu z objavljenimi spremembami in dopolnitvami splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, MUV št. 4/2018 z dne 28.2.2018 in je stopila v veljavo 8.3.2018) Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale do konec leta 2019, v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe JMSS Maribor sta prispeli dve pritožbi, od katere je ena pritožba bila zavrnjena, druga pritožba pa je še v postopku reševanja.

V mesecu novembru 2019 je JMSS Maribor začel preverjati 194 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki so sklenili najemno razmerje v obdobju od 1.11.2014 do 31.12.2015. Preverjanje v tem delu je še v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2020.

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

JMSS Maribor je v letu 2019 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 169 vlog, ki so se nanašala na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo 18 najemnih pogodb zaradi plačila celotnega dolga pred izvršeno prisilno izpraznitvijo in po vložnem predlogu za prisilno izpraznitev ter 6 ponovno sklenjenih najemnih pogodb pred vložitvijo predloga za izvršbo, 11 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 6 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda

najemnika v dom za upokojence, 1 najemna pogodba po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 3 najemne pogodbe po 12. členu splošnih pogojev poslovanja – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.

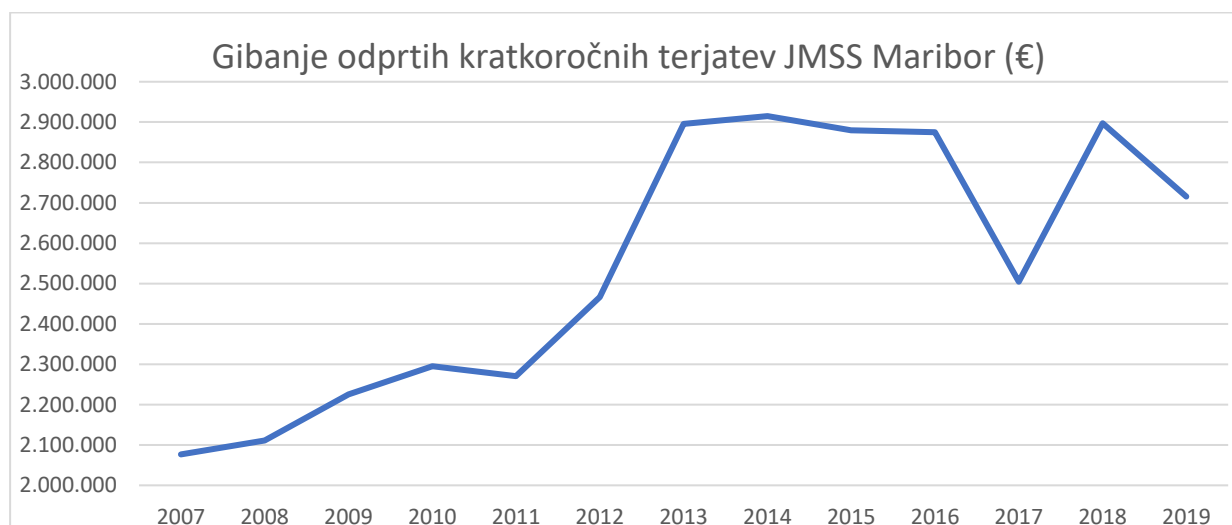
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrene so bile 4 vloge za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 19 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 48 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 6 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 373 zasedenih stanovanj.
- Prejetih in obdelanih je bilo 44 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 15 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 8.868 €. Za 4 najemnikov je bila varščina zadržana delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v višini 279 €, trem najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena. Skupni znesek vračila varščin je v višini 8.589 €.
- Obdelanih je bilo 172 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddanih 76 stanovanj in prevzetih 96 stanovanj.
- Sklenjenih je bilo 29 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS, na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

### 2.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2019 odprtih kratkoročnih terjatev v skupni višini 2.715.566 € (za primerjavo: 31.12.2018 v skupni višini 2.896.937 €). Skupni dolg terjatev je višji predvsem zaradi terjatve iz naslova deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi zemljišča v višini 691.000 €.

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 207.080 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 922.617 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 512.920 €
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 280.818 €,
- neplačani obratovalni stroški začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 30.980 €,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 1.359 €,
- deponiran znesek kupnine prodanega zemljišča SSRS v višini 691.000 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 36.430 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 32.362 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, nenaden padec v letu 2017 in 2018 pa je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja.

Najemnikom je bilo poslanih 905 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za terjatve, ki še niso bile v izvršbi z zapadlostjo do vključno avgusta 2019, ter 322 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje. Opomini po subsidiarni odgovornosti so bili posredovali vključno z vsemi plačili lastnika do 30.10.2019.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo v letu 2019 vloženi 287 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do vključno avgusta 2019, v vrednosti 85.839 €, ter 11 vloženi izvršilnih predlogov iz naslova neplačane najemnine zoper poroke v višini 4.787 €. Skupaj vloženi 298 izvršb v znesku 90.626 €. Na dan 31.12.2019 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 499.111 €. Izvršbe iz naslova najemnin za obdobje zapadlosti od septembra 2019 naprej bodo vložene v prvem trimesečju leta 2020.

Na dan 31.12.2019 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 441.475 €, skupni znesek dolga iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti znaša 512.920 €. V letu 2019 je JMSS Maribor vlagal tudi izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov za vse terjatve, plačane s strani lastnika JMSS Maribor novembra 2019, za zapadle terjatve pri upravniku in ostalih dobaviteljev do vključno 30.6.2019. Vloženi je bilo 160 izvršb zoper najemnike v višini 49.477 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca prve polovice leta 2019.

Gibanje števila vloženi izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženi izvršb – najemnine	Vrednost vloženi izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836



Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2017	103	33.383	757.074
2018	83*	18.030*	528.161
2019	298***	90.626****	499.111

\* od tega je 13 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

\*\* od tega predstavlja znesek v višini 3.244 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

\*\*\* od tega je 11 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

\*\*\*\* od tega predstavlja znesek v višini 4.787 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

Opomba: Število vloženih izvršb iz naslova najemnin v letu 2008 je bilo 460 (vlozene izvršbe skupaj za leti 2006 in 2007), v letu 2009 je bilo vloženih 276 izvršb in v letu 2010 je bilo vloženih 375 izvršb. Nenaden padec v letu 2017 in v letu 2018 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja (v letu 2017 je bilo odpisanih glavnih najemnin v izvršbi v višini 174.947 €, v letu 2018 pa je bilo odpisanih glavnih najemnin v izvršbi v višini 108.281 €). Število vloženih izvršb je v letu 2019 je naraslo zaradi sprotnega tekočega vlaganja izvršb zoper dolžnike in ponovne vložitve izvršb neuspešnih in ustavljenih izvršb preteklih let.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	145**	46.133***	439.149
2019	160	49.477	512.919

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

\*\* od tega je 10 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

\*\*\* od tega predstavlja znesek v višini 2.019 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

Zmanjšanje terjatev iz naslova vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti je v večini posledica odpisov terjatev iz naslova osebnega stečaja in odpisov terjatev mrtvih v skupni višini 86.689 €.

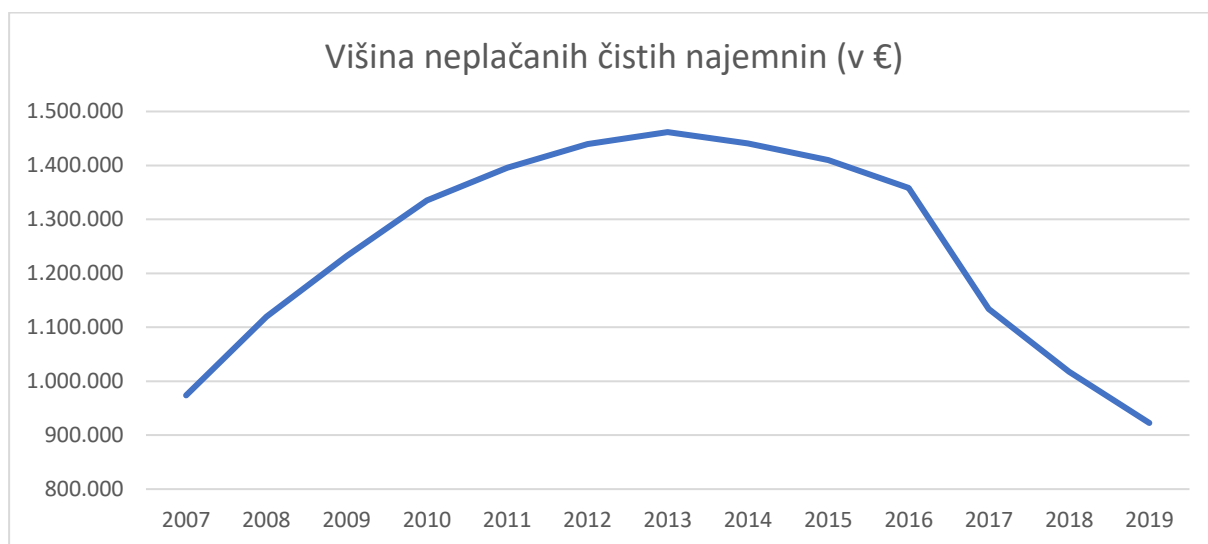
V letu 2019 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnin v izvršbi znašali 52.493 € in iz izterjave glavnice plačane subsidiarne odgovornosti lastnika (za vse terjatve v izvršbi in terjatve, ki niso v izvršbi) 65.920 €, kar je skupaj znašalo 118.413 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.2.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25
31.12.2019	922.617	-95.150	-9,37

Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev. V letu 2014 smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti 57.018 €, v letu 2015 terjatve v vrednosti 49.476 €, v letu 2016 terjatve v vrednosti 38.751 €, v letu 2017 terjatve v vrednosti 205.436 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja v višini 39.104 € in

neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja v višini 166.332 €) in v letu 2018 terjatve v vrednosti 120.527 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja v višini 5.338 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja v višini 115.189 €). V letu 2019 se je nadaljeval odpis neizterljivih terjatev, in sicer smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti 65.177 €, (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja v višini 12.732 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja v višini 52.445 €).



Skupaj vseh odpisanih terjatev po smrti najemnikov v letu 2019 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 24.869 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2019 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 123.363 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2019 znašajo 148.232 €.

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

V letu 2019 je bilo poslanih in vročenih 70 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 2 opomina pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika v skladu z zakonom, 10 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja), skupaj tako 82 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

V letu 2019 je bilo vloženih 20 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja ter 3 tožbe na izpraznitev in izročitev nepremičnine zoper uporabnike, ki brez pravne podlage uporabljajo kleti v lasti sklada, skupaj tako 23 vloženih tožb na pristojno sodišče.

S strani pristojnega sodišča smo v letu 2019 prejeli 22 sodnih odločb, od tega 14 zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili), 1 sodbo na podlagi pripoznave, 7 sodb po opravljeni glavni obravnavi na 1. stopnji. Sodne postopke smo vodili praviloma sami, z izjemo 3 tožb na izpraznitev in izročitev kleti.

Na dan 31.12.2019 je bilo v teku 7 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 3 tožbe na izpraznitev in izročitev kleti.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejemu opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo v letu 2019 le 18 (več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 6).

V letu 2019 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 22 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 44 deložacij (za 33 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 6 deložacij, 38 deložacij (za 27 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga po sklepih o izvršbi ponovno sklenjenih 18 najemnih pogodb in pred vložitvijo izvršilnega postopka še 6 ponovno sklenjenih najemnih pogodb po izdani sodbi na odpoved najemne pogodbe.

Ob izteku leta 2019 je bilo skupno aktivnih 19 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2018 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2019:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	0*
2011	74	34	38	0*
2012	172	60	58	0*
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15**	60	28
2018	65	7***	58	25
2019	44	6	38	18

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

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

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

### 2.1.2.13 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

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

Višje sodišče v Mariboru je izoblikovalo sodno prakso, da je pogoj za nastop subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja po 5. odstavku 24. člena SZ-1 podan že s tem, če upnik izpolnitev obveznosti terja od primarnega (glavnega) dolžnika. S tem, ko je upnik vložil predloge za izvršbo zoper najemnike, je prišlo do pretrganja zastaranja zoper lastnika

stanovanja. Nadalje 5. odstavek 369. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004 in 40/2007) določa, da v primeru, ko je bilo zastaranje pretrgano s predlogom za izvršbo, začne zastaranje teči znova od dneva, ko je postopek končan. Ker izvršilni postopki zoper najemnike še niso zaključeni in ustavljeni, pomeni, da zastaranje po pretrganju sploh še ni začelo teči.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2019 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2018 do 31.12.2018 in 1.1.2019 do 30.6.2019 v skupni višini 52.960 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 10.799 €. Ostalim dobaviteljem (Mariborski vodovod, Čisto Mesto Ptuj, Plinarna d.d. itd.) je JMSS Maribor v letu 2019 poravnal obveznosti v višini 4.775 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2019 znaša 68.534 €.

Nižji skupni znesek plačane subsidiarne odgovornosti lastnika glede na prejšnja leta je v tem, da je JMSS Maribor v preteklih letih poravnal vse zaostale dolgove po uveljavitvi zakona in zdaj prevzema le tekoče zapadle obveznosti za največ leto dni nazaj.

### **2.1.3 Drugi nedavčni prihodki**

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2019 realizirali v višini 28.414 €. Ti se nanašajo na sodne stroške v višini 6.687 €, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 16.912 € in ostale nedavčne prihodke v višini 4.815 €.

## **2.2 Kapitalski prihodki**

V letu 2019 smo realizirali 339.279 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje po neposredni pogodbi in po javno – zasebnem partnerstvu v višini 338.559 € ter
- prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 720 €.

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

Prihodki od prodaje stanovanj, stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 338.559 €, od tega:

- po neposredni pogodbi v višini 310.474 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 28.085 €,
- v letu 2019 nismo izvedli javne dražbe.

#### **Prodaja nepremičnin na javni dražbi**

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. Odločitev o prodaji nepremičnin na javni dražbi se sprejme na podlagi izvedbe analize stanja, ki jo pripravi za ta namen imenovana komisija. V letu 2019 javne dražbe ni bilo.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 1. korespondenčni seji, ki je potekala od dne 30.5.2019 do 3.6.2019, sprejel sklep, da se določi komisija, ki bo na terenu pogledala dejansko stanje stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi, cenitvena poročila in pripravila analizo stanja.

Na 2. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor dne 9.7.2019 so člani razpravljali v smeri, da bi se pristojnosti obstoječe Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor razširile na način, da bi zajemale tudi pregled stanovanj za javno dražbo. V skladu z navedenim je MOM predlagala preimenovanje obstoječe komisije tako, da se le-ta glasi: »Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi«, v skladu s tem pa tudi razširitev njenih pristojnosti.

V letu 2019 je predmetna komisija opravila pregled vseh nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh v letu 2020.



## Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se lahko neposredna pogodba za prodajo ali menjavo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklene v naslednjih primerih, 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.

Za neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki ji je dodeljena pristojnost odločanja glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje. Kot je bilo že zapisano so se pristojnosti predmetne komisije v letu 2019 razširile na način, da dodatno zajemajo še predhodni pregled in pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi.

Skupni prihodki na podlagi neposredne pogodbe, t.j. menjave nepremičnin in prodaje solastniških deležev posameznih delov stavb, pripadajočih delov zemljišč in drugih tehničnih delov stavb v celoti, so v letu 2019 znašali 310.474 €.

V letu 2019 sta bili iz naslova neposredne pogodbe sklenjeni 2 menjalni pogodbi:

1. Z menjalno pogodbo sklenjeno z MOM je JMSS Maribor menjal 3 stanovanja v skupni vrednosti 190.200 €, za 4 stanovanja v lasti MOM v skupni vrednosti 212.000 €. Menjalno pogodbo sta pogodbeni stranki sklenili konec leta 2019, zato bo JMSS Maribor razliko kupnine v višini 21.800 € na MOM plačal v letu 2020. Predmet menjalne pogodbe so naslednja stanovanja v lasti JMSS Maribor:

- **stanovanje št. 5, na naslovu Borštnikova ulica 11, Maribor**, ID znak 678-1298-5, v izmeri 74,00 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 95.600 €;
- **stanovanje št. 18, na naslovu Borova vas 2, Maribor**, ID znak 678-39-118, v izmeri 61,60 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 67.600 €;
- **stanovanje v mansardi OŠ Rada Robiča, Limbuška cesta 62, Limbuš**, posamezni del št. 1, v stavbi št. 1130, k. o. 661 – Limbuš, v skupni izmeri 49,30 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 27.000 €;

skupaj tako 190.200 €.

Predmet menjalne pogodbe so naslednja stanovanja v lasti MOM:

- **stanovanje št. 10, na naslovu Ulica Vita Kraigherja 16, Maribor**, ID znak 657-2576-8, v izmeri 71,50 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 73.000 €;
- **stanovanje št. 218, na naslovu Ulica Vita Kraigherja 20, Maribor**, ID znak 657-2576-218, v izmeri 66,70 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 57.000 €;
- **stanovanje št. 13, na naslovu Ljubljanska ulica 102, Maribor**, ID znak 678-1390-13, v izmeri 37,70 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 31.000 €;
- **stanovanje št. 140, na naslovu Kardeljeva cesta 51, Maribor**, ID znak 659-3642-139, v izmeri 43,70 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 51.000 €;

skupaj tako 212.000 €.

V Poslovno finančnem načrtu 2019 je bila z MOM načrtovana tudi menjavo dela zemljišča v Kamnici. Konec leta 2019 je bila izvedena parcelacija dela zemljišča predvidenega za menjavo, ki bo predvidoma realizirana v letu 2020.

2. V letu 2019 je JMSS Maribor sklenil menjalno pogodbo, na podlagi katere je menjal svoje večje **stanovanje na naslovu Cesta k Dravi 3c, Spodnji Duplek**, ID znak 692-1147-307, ocenjene vrednosti 113.900 €, za manjše **stanovanje v lasti fizične osebe, na naslovu Cesta k Dravi 3b, Spodnji Duplek**, ID znak 692-1147-209, ocenjene vrednosti 90.400 €, pri čemer je razliko kupnine v višini 23.500 € plačala druga pogodbeni stranka.

Nadalje so bile na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2019 izvršene naslednje prodaje solastniških deležev posameznih delov stavb, pripadajočih delov zemljišč in drugih tehničnih delov stavb v celoti:

- 2.860 € od prodaje kletne shrambe z ID znakom 657-877-134, v izmeri 10,60 m<sup>2</sup>, na naslovu **Maistrova ulica 12, Maribor** (prodajna pogodba je bila sklenjena v letu 2018, medtem ko je bila kupnina plačana v letu 2019);
- 2.330 € od prodaje kletne shrambe z ID znakom 657-878-54, v izmeri 9,70 m<sup>2</sup>, na naslovu **Maistrova ulica 10, Maribor**;
- 1.184 € od prodaje 7,42 % solastniškega deleža na različnih skupnih delih stavbe št. 1787, k.o. 681 – Pobrežje, na naslovu **Ulica herojev Mašere in Spasića 1, Maribor**;

skupaj tako 6.374 € prihodkov.

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

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

V letu 2019 so 3 najemniki, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerjih iz leta 2005 in iz leta 2007, v celoti poravnali kupnino in tako postal lastniki:

- **stanovanja št. 10, Mlinska ulica 28, Maribor** (ID znak: 657-2360-10);
- **stanovanja št. 7, Smoletova ulica 10, Maribor** (ID znak: 659-291-19);
- **stanovanja št. 14, Borštnikova ulica 112, Maribor** (ID znak: 678-1777-14).

Preostanek obveznosti je znašal 28.085 €.

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

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

V letu 2019 ni bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Vsi 3 najemniki 3 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2019 in Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem, so odstopili od nakupa še pred objavo javnega zbiranja ponudb.

Upošteva je veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 smo dne 16.11.2018 na spletni strani JMSS Maribor objavili javno zbiranje ponudb za prodajo drvarnice po izklicni oz. izhodiščni ceni 791 €. Drvarnica je bila prvotno ponujena v odkup na javni dražbi dne 18.5.2018, po izklicni ceni 1.130 € in na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018, po znižani izklicni ceni za okvirno 20 %, v primerjavi z izklicno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018, vendar ni bila prodana. Izklicna oziroma izhodiščna vrednost predmetne nepremičnine je bila v skladu z veljavno zakonodajo znižana za 30 % v primerjavi z izklicno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018. S prodajo nepremičnine – drvarnice, za katero je bila pravočasno vplačana varščina v višini 80 €, smo po končanem postopku prodaje iztržili 800 €, kar je več od objavljene izhodiščne cene. Plačilo varščine je bilo izvršeno v letu 2018, medtem ko je kupnina zapadla v letu 2019. Po končanem postopku smo za prodano nepremičnino pripravili prodajno pogodbo, zemljiškoknjižno dovolilo in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

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

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

### 2.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi

JMSS Maribor in SSRS sta leta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m<sup>2</sup>, za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru. Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je deponirana na fiduciarni račun notarja do izgradnje nove soseske zaradi možnosti nakupa novo zgrajenih stanovanj; s pisnim soglasjem SSRS pa je možen tudi predčasen dvig kupnine. V Poslovno finančnem načrtu 2019 je JMSS Maribor planiral, da bo z dvigom dela kupnine v višini 550.000 € financiral nakup 6 stanovanj. JMSS Maribor v letu 2019 sredstev za nakup stanovanj, opisanih v poglavju 3.2.4 »Investicijske dejavnosti - nakup stanovanj« ni črpal iz tega naslova, temveč jih je zagotovili iz lastnih sredstev.

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

V letu 2019 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, na podlagi katerega bi lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor, in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

Za **Krekovo ulico 11 in Gregorčičevo ulico 14, Maribor**, je Ustavno sodišče pravnomočno sodbo Upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje na Upravno enoto v Maribor, ki do sedaj o predmetni zadevi še ni odločila. V teh stavbah je bilo v letih 2016 in 2017 prodanih 5 stanovanj po določilih SZ, saj je MOM razpolagala s sodbo Vrhovnega sodišča o zavrženi reviziji in ob enem v času sklepanja prodajnih pogodb MOM ni bila seznanjena z vloženo ustavno pritožbo.

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

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

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah **Koroška cesta 34, Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, Maribor**. O predmetnih zadevah Ministrstvo za kulturo še ni izdalo odločbe.

Nadalje postopki glede vrnitve premoženja niso zaključeni za stavbe **Grajski trg 7, Grajski trg 8 in Ulica Maksimiljana Držečnika 4, Maribor**. Višje sodišče v Mariboru je na podlagi odločbe Ustavnega sodišča odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe obnovi. Stranke, ki so kupile stanovanja v navedenih stavbah, so v letu 2019 vložile na pristojno sodišče tožbo na ugotovitev lastninske pravice, podrejeno pa izbrisno tožbo zoper zemljiško knjižnega lastnika oziroma denacionalizacijskega upravičenca.

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

## **2.3 Transforni prihodki**

V letu 2019 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 865.067 €.

### **2.3.1 Subvencije najemnin**

S strani občin ustanoviteljic (MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 748.970 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

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

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2019 prejeli 116.097 €.

## **3 Odhodki**

V letu 2019 smo porabili sredstva v skupni višini 3.944.347 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.466.460 € in za investicijske odhodke 1.477.887 €.

### **3.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2019 porabili 2.466.460 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 685.991 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 112.765 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.596.088 € ter plačila domačih obresti v višini 71.616 €.

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

V letu 2019 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.596.088 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja.

### 3.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2019 porabili sredstva v skupni višini 1.408.696 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 203.845 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 614.614 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 65.942 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 439.184 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 41.372 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 43.739 €.

#### 3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let oziroma 7.760,55 € z DDV na mesec. Pogodba je iztekla 23.10.2018, za tem so se sklenili 3 aneksi, saj nov postopek javnega naročila za izbiro upravnika stanovanj in objektov še ni zaključen. Vrednost storitev ostaja nespremenjena, aneks je sklenjen za čas do pravnomočne odločitve o oddaji novega javnega naročila za izbiro upravnika stanovanj in objektov, ki je v teku.



Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 203.845 €.

#### 3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2019 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 614.614 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

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

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

#### 3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v oktobru 2019 objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 3 let od 1.1.2020 dalje. Izbran ponudnik je bila Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2019 smo za zavarovanje stanovanj porabili 65.942 €.

V letu 2019 smo prejeli 10 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala bodisi zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb), padec snega na avtomobil, škoda zaradi počenega talnega sifona ipd.

Prejeli smo en zahtevek za povrnitve nematerialne škode, in sicer zaradi padca stranke na gangu stavbe.

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

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 29 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, požara ipd. Na podlagi sklenjenih poravnav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 16.912 €.

#### 3.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2019 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 439.184 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalne stroške za začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7).

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 88.403 €, kar predstavlja porabo v višini 20,13 % celotne postavke za leto 2019.

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

V letu 2017 je JMSS Maribor začel, v letih 2018 in 2019, pa nadaljeval z uspešnim sodelovanjem z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev najemnikov stanovanj (antideložacijska dejavnost).

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja, pri čemer del programa poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor (trenutno

število uporabnikov je 236), drugi del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam (trenutno je vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 15 uporabnikov). Upošteva se, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2019 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

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

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

V letu 2019 smo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 15.000 €.

Konec leta 2019 je bilo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice zaradi zagona programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim«, namenjenega zmanjševanju brezdomstva in socialne izključenosti v Mariboru skladno s 5. točko 1. odstavka 65. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddano neprofitno stanovanje št. 43, Železnikova ulica 20, Maribor, za določen čas 5 let.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 41.372 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 43.739 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 3.2.1.5 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

### 3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2019 smo za izdatke za blago in storitve porabili 161.850 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 158.130 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 3.720 €.

#### 3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 158.130 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2019, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2019 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2019 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- gradbena zakonodaja,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- kadrovske evidence,
- javno naročanje,
- izobraževanje s področja ZPPDFT-1,
- računovodstva za javni sektor,
- dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov,
- letno srečanje "Družini prijazno podjetje",

- varstvo osebnih podatkov,
- napredovanje javnih uslužbencev.

JMSS Maribor je imel v letu 2019 sklenjeni:

- 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji, in sicer z 1 javno uslužbenko za podiplomski magistrski program »Inovativni menedžment v socialni in izobraževanju«, smer »Sociala«, in z 1 javnim uslužbencem za podiplomski magistrski program, smer »Upravljanje in vodenje podjetij« in
- 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava« na Fakulteti za državne in evropske študije, in sicer z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 2. in 3. letnik ter z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 3. letnik.

#### 3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 3.720 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

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

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

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

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

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

V letu 2019 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov. JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

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

Za stroške revizije poslovanja (8.507 €), stroške bančnih garancij za najeta posojila (2.345 €), stroške Družini prijaznega podjetja (1.037 €), stroške bančnih storitev (450 €), stroški povezani z zadolževanjem (9.174 €), stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije (684 €) in druge izdatke (3.345 €) smo porabili sredstva v skupni višini 25.542 €.

#### 3.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju: DPP), ki ga je pridobil dne 21.11.2014 in na podlagi izvedbe nabora ukrepov v naslednjih letih, v letu 2018 skladno s sprejetimi ukrepi in izvedenim načrtom implementacije ukrepov pridobil polni certifikat DPP. V letu 2019 je bila s strani Ekvilib Inštituta opravljena zunanja presoja, na kateri so ugotovili, da se sprejeti ukrepi izvajajo v skladu s sprejetim planom.

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



V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih položajih. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem

razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata se je v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani spremenil logo »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

Zaradi pridobljenega certifikata DPP se med zaposlenimi kažejo pozitivni učinki, kar pripomore k večjemu zadovoljstvu, motivaciji ter pripadnosti zaposlenih. Danes namreč iskanje ravnovesja med poklicnim in družinskim življenjem predstavlja enega izmed ključnih izzivov zaposlenih. Uspešno reševanje te problematike ima pomemben pozitiven vpliv na dolgoročno uspešnost organizacije. 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.

#### 3.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2019 nismo zabeležili nobenega obiska »varne točke«, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. Projekt "Maribor - Unicefovo varno mesto" v celoti podpiramo in smo zadovoljni s širjenjem mreže varnih točk v našem mestu.



#### 3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 71.616 €, od tega za najeta posojila pri SSRS sredstva v višini 50.120 €, pri Abanki d.d. sredstva v višini 7.885 €, pri Sberbank d.d. sredstva v višini 12.312 € ter pri BKS bank AG sredstva v višini 1.299 €.

#### 3.2 Investicijski odhodki

V letu 2019 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.477.887 €. Pod investicijske odhodke spadajo:



- investicijsko vzdrževanje v višini 867.445 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 80.561 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 529.881 €.

### 3.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 867.445 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 617.851 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 208.935 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 9.673 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 26.191 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 4.795 €.

#### 3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2019 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 617.851 €.

V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena in izpostavljena v poslovno finančnem načrtu 2019. Stanovanja so bila v obnavljanje oddana z javnim naročilom preko portala javnih naročil, dela pa so se začela izvajati v novembru 2019.

#### **Kamniška ulica 33, Maribor, stanovanje št. 115, površina 62 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v izvajanju zamenjava finalnih podov ter notranjih in vhodnih vrat, celotna obnova sanitarij in kuhinje ter obnova bo električne, vodovodne in odtočne instalacije, ureditev ogrevanja z električnimi radiatorji ter

slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost obnove znaša 17.808 €, obračunana pa bo v letu 2020.

### **Štrekljeva ulica 66, Maribor, stanovanje št. 420, površina 42 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo, vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjali grelna telesa ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost obnove je znašala

17.742 €, dela so bila v celoti končana, obračunana pa bodo v letu 2020.

### **Ulica heroja Šaranoviča 10, stanovanje št. 18, površina 82 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku obnova finalnih podov in notranjih vrat, zamenjava plinske peči in radiatorjev ter vodovodne in odtočne instalacije, celotna obnova sanitarij, odstranitev stenskih oblog in izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost obnove znaša

26.275 €, obračunana pa bo v letu 2020.

### **Vinarska ulica 3A, stanovanje št. 8, površina 38 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku obnova finalnih podov in notranjih vrat, vodovodne, odtočne in električne instalacije, ureditev ogrevanja z električnimi radiatorji, celotna obnova kopalnice in kuhinje ter izvedba slikopleskarskih del.

Pogodbena vrednost obnove znaša 15.888 €, obračunana pa bo v letu 2020.

V okviru istega javnega naročila smo v novembru 2019 začeli tudi s celovitimi obnovami naslednjih stanovanj, ki so se izpraznila tekom leta po sprejetju poslovno finančnega načrta.

**Groharjeva ulica 9, Maribor, stanovanje št. 28, površina 44 m<sup>2</sup>**

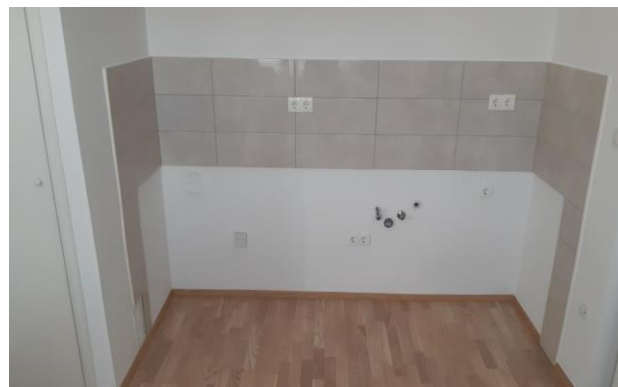
V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava oken, vhodnih in notranjih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava finalnih podov, obnova električne, vodovodne in odtočne instalacije, vgraditev električnih grelnih teles ter izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost

obnove znaša 17.422 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Ob Dravi 1, Maribor, stanovanje št. 2, površina 34 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava vhodnih in notranjih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava finalnih podov, obnova električne, vodovodne in odtočne instalacije, vgraditev električnih grelnih teles ter izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost

obnove znaša 17.715 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Ob gozdu 2, Maribor, stanovanje št. 13, površina 30 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjali grelna telesa ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena

vrednost obnove je znašala 11.367 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Panonska ulica 5b, Maribor, stanovanje št. 5, površina 53 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava vhodnih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava finalnih podov, delna obnova električne napeljave, zamenjava vodovodne in odtočno

instalacije ter izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost obnove znaša 9.179 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Panonska ulica 5b, Maribor, stanovanje št. 29, površina 52 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava vhodnih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava tlakov in finalnih podov, obnova električne, vodovodne ter odtočne napeljave ter

izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost obnove znaša 9.575 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Panonska ulica 5b, Maribor, stanovanje št. 41, površina 35 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava oken ter vhodnih in notranjih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava tlakov in finalnih podov, skupaj s toplotno in hidroizolacijo, obnova

električne, vodovodne in odtočne instalacije, vgradnja plinskega etažnega ogrevanja ter izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost obnove znaša 24.930 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Pregljeva ulica 14, Maribor, stanovanje št. 9, površina 29 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico in WC, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali pode in tlake, obnovili električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo, uredili ogrevanje z električnimi radiatorji ter izvedli slikopleskarska dela.

Pogodbena vrednost obnove je znašala 8.395 €, dela so bila v celoti končana, obračunana pa bodo v letu 2020.

**Štrekljeva ulica 64, Maribor, stanovanje št. 317, površina 42 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo, vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjali radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost obnove je znašala 11.885 €, dela so

bila v celoti končana, obračunana pa bodo v letu 2020.

**Zrkovska cesta 10, Maribor, stanovanje št. 15, površina 42 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava finalnih podov, obnova električne, vodovodne in odtočne instalacije, zamenjava plinske peči s predelavo odvajanja dimnih plinov, zamenjava

radiatorjev ter izvedba slikopleskarskih del. Pogodbena vrednost obnove znaša 8.392 €, obračunana pa bo v letu 2020.

**Zrkovska cesta 12, Maribor, stanovanje št. 11, površina 42 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je bila ob koncu leta 2019 v teku zamenjava vhodnih in notranjih vrat, celotna obnova kopalnice, zamenjava stenske keramike v kuhinji, zamenjava finalnih podov, obnova električne, vodovodne in odtočne instalacije,

zamenjava radiatorjev z namestitvijo termostatskih ventilov ter izvedba slikopleskarskih del.

Pogodbena vrednost obnove znaša 17.735 €, obračunana pa bo v letu 2020.

Navajamo tudi dve stanovanji, katerih obnova se je začela v 2018 in je bila končana v letu 2019:

**Borova vas 4, Maribor, stanovanje št. 311, površina 53 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo zamenjali vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 7.564 €.

**Ulica Goceta Delčeva 19, stanovanje št. 210, površina 31 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vhodna in notranja vrata, stavbno pohištvo, finalne pode, delno prenovili električno napeljavo in zamenjali radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 9.677 €.



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

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Opis obnove	Vrednost del z DDV
1.	BETNAVSKA CESTA 85B	108	obnova kopalnice	3.144 €
2.	BOROVA VAS 6	103	obnova kopalnice	3.023 €
3.	BOROVA VAS 23	404	delna obnova kopalnice, podov, opleskov	1.651 €
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 124	305	popravilo ogrevanja in el. napeljave	1.456 €
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 27	206	obnova kopalnice	4.787 €
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 63	109	sanacija kopalnice	1.984 €
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 65	209	popravilo odtočne kanalizacije	1.653 €
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 67	3	obnova kopalnice za invalide	3.910 €
9.	DOGOŠKA CESTA 79	8	sanacija zaradi zamakanja v kopalnici	2.944 €
10.	DOGOŠKA CESTA 79A	1	sanacija kopalnice in el. napeljave	2.728 €
11.	DOGOŠKA CESTA 79B	3	popravilo odtočne kanalizacije	2.762 €
12.	DOGOŠKA CESTA 79B	8	sanacija kopalnice in el. napeljave	1.817 €
13.	DOGOŠKA CESTA 79B	13	obnova kopalnice in del instalacij	2.120 €
14.	ENGELSOVA ULICA 52	5	sanacija kopalnice in el. napeljave	2.454 €
15.	FRANKOLOVSKA ULICA 15	19	sanacija kopalnice in el. napeljave	5.297 €
16.	GORIŠKA ULICA 18	126	sanacija kopalnice in el. napeljave	4.432 €
17.	GORIŠKA ULICA 19B	110	popravilo električne napeljave	2.644 €
18.	GORIŠKA ULICA 4	114	sanacija kopalnice zaradi zamakanja	4.455 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Opis obnove	Vrednost del z DDV
19.	GORKEGA ULICA 51	11	popravilo električne napeljave	2.905 €
20.	GOSPOSVETSKA ULICA 71	7	obnova in popravilo elektroinštalacij	1.590 €
21.	GREENWIŠKA CESTA 10A	99	sanacija sten in stropov	1.644 €
22.	GREENWIŠKA CESTA 12	94	Obnova kopalnice	4.719 €
23.	IZTOKOVA ULICA 23	2	obnova centralnega ogrevanja	2.879 €
24.	KARDELJEVA CESTA 51	161	sanacija zaradi zamakanja v kopalnici	2.184 €
25.	KOČEVARJEVA ULICA 6A	114	ureditev električne napeljave	1.795 €
26.	KOČEVARJEVA ULICA 6A	122	obnova kopalnice	5.271 €
27.	KOROŠKA CESTA 80	202	zamenjava radiatorjev	1.229 €
28.	LACKOVA CESTA 43	210	sanacija kanalizacije	1.620 €
29.	LETONJEVA ULICA 2	301	sanacija kopalnice in el. napeljave	2.207 €
30.	LJUBLJANSKA ULICA 104	62	obnova kopalnice	4.773 €
31.	LJUBLJANSKA ULICA 104	85	sanacija podov in sten	1.992 €
32.	LJUBLJANSKA ULICA 104	97	obnova el. napeljave, ometov, opleskov	5.286 €
33.	MAGDALENSKI TRG 11	111	sanacija kopalnice	1.326 €
34.	MAKEDONSKA ULICA 31	22	obnova kopalnice in odtočne napeljave	6.511 €
35.	MLADINSKA ULICA 7	11	popravilo notranjih vrat in ogrevanja	1.620 €
36.	MLINSKA ULICA 30	110	sanacija kopalnice	2.116 €
37.	PANONSKA ULICA 49	33	delna obnova stanovanja	1.569 €
38.	PREGLJEVA ULICA 10	14 (12)	sanacija podov, obnova kopalnice in WC	5.326 €
39.	PREKMURSKA ULICA 40	14	obnova kopalnice in odtočne napeljave	3.894 €
40.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	40	popravilo el. instalacije	2.002 €



Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Opis obnove	Vrednost del z DDV
41.	PRUŠNIKOVA ULICA 46	235	sanacija kopalnice	1.649 €
42.	PRUŠNIKOVA ULICA 46	236	sanacija kopalnice, ureditev ogrevanja	4.584 €
43.	RAIČEVA ULICA 13	6	obnova polken in popravilo vrat	1.171 €
44.	RIBIŠKA ULICA 2	1	popravilo električne napeljave	1.995 €
45.	RIBIŠKA ULICA 2	2	sanacija po zamakanju	1.321 €
46.	RUSKA ULICA 15	10	sanacija kopalnice in ogrevanja	1.479 €
47.	SAMOVA ULICA 92	7	sanacija po zamakanju iz stranišča	1.604 €
48.	SHAKESPEAROVA ULICA 6	4	obnova kopalnice	4.136 €
49.	SLOVENSKA ULICA 36	7	obnova kopalnice	4.064 €
50.	SLOVENSKA ULICA 38a	7	obnova el. instalacije	1.956 €
51.	SMETANOVA ULICA 40	1	sanacija kopalnice zaradi zamakanja	4.050 €
52.	STANTETOVA ULICA 20	316	sanacija balkona	1.883 €
53.	STANTETOVA ULICA 20	320	sanacija balkona	1.806 €
54.	STANTETOVA ULICA 24	504	obnova kopalnice, sanacija vlage	4.500 €
55.	ŠTREKLJEVA ULICA 36	109	sanacija kopalnice	1.328 €
56.	ŠTREKLJEVA ULICA 38	204	popravilo el. instalacije	1.151 €
57.	ŠTREKLJEVA ULICA 60	132	obnova balkona	1.811 €
58.	ŠTREKLJEVA ULICA 60	121	sanacija balkona	1.806 €
59.	ŠTREKLJEVA ULICA 64	317	sanacija balkona	1.806 €
60.	ŠTREKLJEVA ULICA 64	320	sanacija balkona	1.806 €
61.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 13	5	zamakanje v spodnje prostore	2.705 €
62.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 17	3	sanacija kopalnica in kuhinja	2.034 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Opis obnove	Vrednost del z DDV
63.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 4	31	obnova kopalnice	1.359 €
64.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 6	33	popravlilo odtočne kanalizacije	1.359 €
65.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 23	16	obnova kopalnice in odtočne napeljave	2.116 €
66.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 25	23	obnova kopalnice in odtočne napeljave	2.671 €
67.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 27	13	sanacija kopalnice zaradi zamakanja	4.172 €
68.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 27	15	obnova kopalnice	2.705 €
69.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 29	8	obnova kopalnice in odtočne napeljave	3.196 €
70.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 35	32	sanacija kopalnice in el. napeljave	6.239 €
71.	ULICA VELJKA VLAHOVIĆA 64	110	sanacija kopalnice in el. napeljave	1.801 €
72.	VURBERK 93	4	sanacija ometov, zamenjava vseh vrat	3.400 €
73.	ŽUPANČIČEVA ULICA 4	13	sanacija kopalnice, ureditev ogrevanja	5.266 €

### 3.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2019 porabili 208.935 €.

V okviru postavke smo med večjimi deli sofinancirali obnove streh in fasad, razen tega pa je bilo na skupnih delih in napravah objektov potrebno opraviti veliko manjših del, kot so obnove kotlovnice in podpostaj, zamenjave stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih

stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih in podobno, katerih delež je za JMSS Maribor predstavljal manjše zneske (od nekaj deset do nekaj sto evrov).

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

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
1.	Aškerčeva ulica 22	nova fasada	5.073 €
2.	Barvarska ulica 8	sanacija strehe	7.371 €
3.	Betnavska cesta 108	notranji oplesk	1.751 €
4.	Betnavska cesta 108	popravilo strelovoda	1.219 €
5.	Borova vas 25	obnova dvigala	1.854 €
6.	Borštnikova ulica 118	vetrolov	4.520 €
7.	Cesta osvobodilne fronte 40	stavbno pohištvo	1.033 €
8.	Cesta proletarskih brigad 64	fasada	6.886 €
9.	Domnova ulica 18, 20	popravilo strehe	4.158 €
10.	Domnova ulica 18, 20	popravilo in zamenjava ALU lamel	2.711 €
11.	Engelsova ulica 42-52	čiščenje in popravilo žlebov	3.332 €
12.	Goriška ulica 1B	obnova strehe	1.850 €
13.	Goriška ulica 1B	izolacija strehe	2.748 €
14.	Goriška ulica 7	obnova strehe	1.413 €
15.	Gospejna ulica 13	sanacija greznice in obnova odvodnih jaškov	4.259 €
16.	Gosposvetska cesta 26	izvedba fasade	1.981 €
17.	Gosposvetska cesta 26,28	toplotna izolacija fasade	9.742 €
18.	Gosposvetska cesta 28	izvedba fasade	1.033 €
19.	Kacova ulica 3	obnova fasade	3.501 €
20.	Kamniška graba 6	popravilo strehe	1.157 €
21.	Koseskega ulica 28	popravilo strešne kritine	1.750 €
22.	Ljubljanska ulica 102	obnova dvigala	1.296 €

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
23.	Makedonska ulica 31	ureditev razsvetljave na skupnih hodnikih objekta	1.504 €
24.	Makedonska ulica 31	kleparska popravila na stiku fasade in strehe	2.295 €
25.	Makedonska ulica 31	el. inštalacijska dela - požarno stopnišče (razsvetljava)	3.619 €
26.	Makedonska ulica 31	sanacija toplotne izolacije, zaradi zamakanja	3.367 €
27.	Makedonska ulica 31	popravilo strehe	5.164 €
28.	Panonska ulica 5b	pleskanje skupnih hodnikov	2.312 €
29.	Partizanska cesta 49	obnova fasade in zamenjava stavbnega pohištva	12.079 €
30.	Preradovičeva ulica 17a	popravilo dvigala	2.803 €
31.	Prešernova ulica 22	obnova strehe	4.252 €
32.	Ptujska cesta 55	sanacija kanalizacije	2.759 €
33.	Ptujska cesta 55	izvedba kovinske ograje	2.901 €
34.	Regentova ulica 18	obnova dvigala	1.218 €
35.	Ribiška ulica 4	popravilo zračnikov, čiščenje žlebov	2.586 €
36.	Ruška cesta 49	obnova strehe	6.658 €
37.	Smetanova ulica 38	izvedba fasade	2.004 €
38.	Štrekljeva 58-64	fasada, stavbno pohištvo na skupnih delih	18.870 €
39.	Štrekljeva ulica 60	stavbno pohištvo	1.319 €
40.	Turnerjeva ulica 18	obnova plinske kotlovnice	5.958 €
41.	Ulica heroja Šaranoviča 10	popravilo skupne elektroinstalacije	1.442 €
42.	Ulica heroja Šaranoviča 10	popravilo strelovoda	3.775 €
43.	Ulica Šercerjeve brigade 5	popravilo dimnikov	1.000 €
44.	Ulica Štravhovich 34	obnova strehe	6.159 €
45.	Ulica Štravhovich 34	zamenjava stavbnega pohištva	1.016 €

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
46.	Ulica Štravhovich 34	izvedba toplotno izolacijske fasade	12.156 €
47.	Ulica Veljka Vlahovića 23	popravilo strehe	1.419 €
48.	Ulica Veljka Vlahovića 23	popravilo razsvetljave	1.332 €
49.	Ulica Veljka Vlahovića 25	popravilo strehe	1.419 €
50.	Ulica Veljka Vlahovića 25	popravilo razsvetljave	1.332 €
51.	Ulica Veljka Vlahovića 27	popravilo razsvetljave	1.332 €
52.	Ulica Veljka Vlahovića 27-29	popravilo strelovoda po meritvah	5.929 €
53.	Ulica Veljka Vlahovića 27-29	popravilo elektrike na skupnih delih po meritvah	2.834 €
54.	Ulica Veljka Vlahovića 29	popravilo razsvetljave	1.332 €
55.	Ulica Veljka Vlahovića 33	popravilo žlebov	3.459 €
56.	Vrbanska cesta 28A	obnova strehe	4.018 €

### 3.2.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2019 porabili 9.673 €.

V letu 2019 smo za redno zamenjavo investicijske opreme porabili 7.553 €.

V letu 2017 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev SZ-1, ki v 11a. členu dovoljuje brezplačno pridobivanje podatkov o najemnikih in drugih udeležencih v postopkih neprofitnih razpisov in preveritvah najemnikov iz podatkov zbirk različnih upravljalcev (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017). V zvezi s tem smo leta 2017 na Gospodarsko zbornico Slovenije podali pobudo za elektronsko pridobivanje podatkov s strani različnih upravljalcev, ki so določeni v navedem členu. Minister za javno upravo je v delovno skupino za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje za potrebe stanovanjskih skladov imenoval tudi javnega uslužbenca JMSS Maribor. Delovna skupina je v letu 2019 pripravila dokument ocene tveganja glede na varstvo osebnih podatkov ter pridobila mnenje Informacijske pooblaščenke RS. Uspešno je bilo izvedeno testiranje sistema za izmenjavo

podatkov med posameznimi deležniki (JMSS Maribor, Ministrstvo za javno upravo, banke, družbe za upravljanje).

Splošna uredba o varstvu podatkov, s katero je področje varstva osebnih podatkov enotno urejeno po celotni EU (v veljavo je stopila 25.5.2018) uvaja predvsem boljši nadzor državljanov nad njihovimi osebnimi podatki, lažji dostop ter strožjo ureditev dolžnosti obveščanja posameznika o obdelavi njegovih osebnih podatkov. Upošteva se navedeno smo v letu 2019 nadaljevali s spreminjanjem programskih paketov, tako da bodo zadostili zahtevanim smernicam varovanja osebnih podatkov.

Elektronski arhivi postajajo pomemben del večine organizacij, zato smo v letu 2019 pričeli s projektom integracije elektronske arhiva zunanjega ponudnika z obstoječim dokumentnim sistemom. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 za lastne potrebe digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) nalaga vzpostavitev sistema verificiranega zajema in hrambe dokumentarnega gradiva. Glede na izvedeno javno naročilo je bilo za izvedbo te integracije izbrano podjetje Mikrografija d.d. Podjetje bo pripravilo tudi novelacijo notranjih pravil ter izvajalo certificirano elektronsko hrambo.

Pošta Slovenije nam je v letu 2019 predala večino arhivskega gradiva, ki smo ga primerno evidentirali, uredili ter shranili. Za potrebe varne hrambe arhivskega gradiva smo nabavili primerno omaro v skupni vrednosti 2.121 €.

Obstoječi portal »WEB poštar« ki ga uporabljamo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter tudi za ostala strokovna opravila, smo nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Dodal se je razširjen sistem za analizo podatkov o nepremičninah in zasedenosti enot. Spremenil se je sistem za poročanje o najemnih poslih glede na nove specifikacije glede ETN s strani Geodetske uprave RS).

Obstoječi program »JMSSM«, ki ga uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb.

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

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

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

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2019 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 26.191 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

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

V poglavju 3.1.1.1.6 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 4.795 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

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

V letu 2019 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 80.561 €.

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

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



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

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

V mesecu novembru smo s strani Službe vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko prejeli odločitev o odobritvi finančnega prispevka za predmetno operacijo. V nadaljevanju je predvidena sklenitev pogodbe o odobritvi sredstev, katere pa do konca leta 2019 še nismo prejeli.

Skladno s sprejetim poslovno finančnim načrtom smo na portalu javnih naročil izvedli javni razpis za izbiro izvajalca. Na javni razpis se je prijavil samo en izvajalec, ki je ponudil višjo ceno od zagotovljenih sredstev, zato ponudba ni bila izbrana. Naknadno smo izvedli nov razpis za izbiro izvajalca, ki je v teku in bo zaključen v letu 2020, ko je predvidena tudi realizacija vseh del.



V zvezi omenjenim ponovljenim razpisom za izbiro izvajalca smo v letu 2019 naročili izdelavo spremenjenih popisov del za predmetno investicijo, in sicer tako, da novi popisi del omogočajo prijavo ponudnikov na razpis po posameznih sklopih del. Račun za spremenjene popise del v vrednosti 1.830 € zapade v plačilo v letu 2020.

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

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



tega potreben celovite energetske prenove. Del potrebnih sredstev za celovito energetske prenovu je predviden iz evropskih kohezijskih sredstev. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 538.860 €.

V letu 2019 smo izdelali novelirano investicijsko dokumentacijo v skladu s predvideno prijavo na razpis za pridobitev kohezijskih sredstev, račun za izdelavo dokumentacije pa zapade v plačilo v letu 2020.

### 3.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2019 smo na portalu javnih naročil objavili razpis za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru ter na podlagi razpisa sklenili pogodbo v vrednosti 67.600 €. Dela so bila v celoti opravljena v letu 2019 in plačana v višini 39.489 €, preostali del vrednosti pa zapade v plačilo v letu 2020.

<b>Št.</b>	<b>Naslov objekta</b>	<b>Vrednost del brez DDV</b>
1	Borova vas 6 (stanovanje št. 125)	2.508,00 €
2	Borova vas 13 (stanovanje št. 507)	2.079,00 €
3	Borova vas 22 (stanovanje št. 314)	1.474,00 €
4	Borova vas 25 (stanovanje št. 613)	899,00 €
5	Borštnikova ulica 114 (stanovanje št. 9)	1.818,00 €
6	Borštnikova ulica 124 (stanovanje št. 307)	2.452,00 €
7	Kardeljeva cesta 57 (stanovanje št. 68)	2.553,00 €
8	Lackova cesta 43/B (stanovanje št. 212)	2.186,00 €
9	Letonjeva ulica 6 (stanovanje št. 116)	3.080,00 €
10	Majeričeva ulica 4 (stanovanje št. 13)	645,00 €
11	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 1)	1.964,00 €
12	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 3)	1.707,00 €
13	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 5)	1.968,00 €
14	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 6)	1.723,00 €
15	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 19)	1.723,00 €
16	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 34)	291,00 €
17	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 35)	1.723,00 €
18	Makedonska ulica 31 (stanovanje št. 38)	1.723,00 €
19	Metelkova ulica 7 (stanovanje št. 6)	789,00 €
20	Mlinska ulica 28 (stanovanje št. 14)	948,00 €
21	Ob gozdu 2 (stanovanje št. 5)	653,00 €
22	Ob gozdu 10 (stanovanje št. 6)	2.303,00 €
23	Pohorska cesta 21 (stanovanje št. 5)	664,00 €
24	Puncerjeva ulica 3 (stanovanje št. 7)	1.897,00 €
25	Sarajevska ulica 6 (stanovanje št. 101)	680,00 €
26	Smetanova ulica 68/A (stanovanje št. 116)	637,00 €
27	Šentiljska cesta 17 (stanovanje št. 4)	2.101,00 €
28	Šolska ulica 28/A (stanovanje št. 1)	967,00 €
29	Štrekljeva ulica 66 (stanovanje št. 420)	1.505,00 €

Št.	Naslov objekta	Vrednost del brez DDV
30	Štrekljeva ulica 70 (stanovanje št. 12)	996,00 €
31	Ulica bratov Greif 16 (stanovanje št. 32)	1.843,00 €
32	Vrbanska cesta 16/A (stanovanje št. 2)	2.593,00 €
33	Železnikova ulica 22 (stanovanje št. 14)	489,00 €

### 3.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

Pri zamenjavah peči se srečujemo z dejstvom, da je potrebno zamenjati vse plinske peči na isti vertikali objekta. V kolikor se eden od etažnih lastnikov ne strinja z zamenjavo, se le-ta ne more izvesti. Zamenjava plinskih peči na različnih naslovih je rezultat usklajevanja etažnih lastnikov skozi leta od predstavitve upravnika o nujnosti zamenjave pa do privolitve etažnih lastnikov za samo izvedbo.

Skladno z zgoraj navedenim smo na različnih lokacijah v Mariboru zamenjali 17 plinskih peči po spodnjem seznamu.

Razen prikazanega smo sklenili pogodbo o zamenjavi 5 peči na eni vertikali na naslovu Panonska ulica 5b. Dela so bila v letu 2019 obračunana v znesku 16.333 €, manjši del računa pa zapade v plačilo v letu 2020.

V skupni vrednosti vseh zamenjav peči, ki je v letu 2019 znašala 41.072 €, je zajeta še manjša vrednost plačil izvedenih del iz leta 2018, ki so zapadla v plačilo v začetku leta 2019.

ZAP. ŠT.	NASLOV	ŠT. STAN.	VREDNOST
1.	Borštnikova ulica 37	107	2.222 €
2.	Borštnikova ulica 41	101	2.378 €
3.	Borštnikova ulica 41	102	2.378 €
4.	Cesta XIV. divizije 1	408	3.123 €
5.	Gospejna ulica 13	4	2.902 €
6.	Magdalenski trg 7	11	2.552 €
7.	Panonska ulica 8	27	2.529 €
8.	Zdravkova ulica 12	10	2.469 €

ZAP. ŠT.	NASLOV	ŠT. STAN.	VREDNOST
9.	Zdravkova ulica 12	9	2.469 €
10.	Zdravkova ulica 14	107	2.469 €
11.	Zdravkova ulica 14	110	2.469 €
12.	Zdravkova ulica 14	106	2.469 €
13.	Zdravkova ulica 14	109	2.469 €
14.	Zdravkova ulica 18	308	2.469 €
15.	Zdravkova ulica 18	310	2.469 €
16.	Zdravkova ulica 18	305	2.469 €
17.	Zdravkova ulica 18	309	2.469 €

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

V letu 2019 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 529.881 €.

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

Za območje, katerega del so tudi zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m<sup>2</sup> v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN. Po izdelanem Idejnem projektu (IDP) ima JMSS Maribor v prihodnosti namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup>, od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj, ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži.



V letu 2018 smo naročili izdelavo OPPN po pogodbeni vrednosti 6.051 €, ki je v teku (v letu 2018 ni bilo odhodkov, v letu 2019 pa je bila obračunana vrednost 2.928 €). V okviru izdelave prostorskega akta je MOM naročila

strokovne podlage za prostorsko ureditev za širše vplivno območje projekta. V zvezi s tem je bila naknadno sprejeta odločitev MOM za organizacijo urbanističnega natečaja za širše območje področja obdelave. Na tej podlagi je bil z izdelovalcem OPPN sklenjen aneks k pogodbi, v katerem sta se pogodbeni stranki dogovorili za podaljšanje roka izvedbe, ki je vezan na že omenjeno organizacijo urbanističnega natečaja. V letu 2019 urbanistični natečaj še ni bil izveden.



V letu 2019 smo v smislu izravnave parcelnih mej s sosednjo večstanovanjsko hišo porabili sredstva v višini 903 €.

### 3.2.3.2 Starše 12a

V Staršah 12a je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na tem območju dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene.



V zvezi s tem je bila naročena Lokacijska preveritev o dopustnosti individualnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta. Po mnenju Ministrstva za okolje in prostor načrtovana operacija ni bila ustrezna, zato smo v dogovoru z županom Občine Starše sklenili, da se v prvi fazi pristopi k izgradnji dveh stanovanj, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

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

V letu 2019 je JMSS Maribor kupil 4 stanovanja, in sicer:

- stanovanje št. 25, ID znak 693-2797-11, v velikosti 46,6 m<sup>2</sup>, z garažnim mestom ID znak 693-2797-69 v velikosti 15,1 m<sup>2</sup>, Ulica Marjana Nemca 2, Miklavž na Dravskem polju, za ceno 89.900 €;
- stanovanje št. 2, ID znak 696-508-2, v velikosti 70,60 m<sup>2</sup> s pripadajočo kletjo in garažo, Irgoličeva ulica 12, 2311 Hoče, za ceno 62.000 €;
- stanovanje št. 12, ID znak 716-522-12, v velikosti 40,60 m<sup>2</sup>, Kolodvorska ulica 13, 2327 Rače, za ceno 42.500 €;
- stanovanje št. 1, ID znak 712-211-3, v velikosti 27,90 m<sup>2</sup>, Starše 76D, 2205 Starše, za ceno 25.000 €.

Za nakup stanovanj je JMSS Maribor v letu 2019 porabil 219.400 €.

Nadalje je JMSS Maribor izvedel 2 menjavi stanovanj, kot je bilo podrobneje zapisano v poglavju »2.2.1. Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo«. Odhodki iz naslova menjave z MOM so znašali 212.000 €, s fizično osebo v Občini Duplek 90.400 €, skupaj tako odhodki iz naslova menjave stanovanj 302.400 €.

Na naslovu Ulica herojev Mašere in Spasića je JMSS Maribor za potrebe širitve obstoječega najemnega stanovanja kupil pralnico z ID znakom: 681-1787-33 v izmeri 16,40 m<sup>2</sup> za ceno 4.250 €.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj (vključno z menjavo) znašali 526.050 €.

## 4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2019 izkazujemo stanje 3.247 €, ki zajemajo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 3.247 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v poglavju »2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 « tega poročila o delu.

## 5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2019 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 550.676 €.

### 5.1 Zadolževanje

Glede na visoke anuitete, kot tudi revalorizacije kreditov ter plačevanje garancij, smo v decembru 2019 refinancirali obstoječe kredite (kar pomeni nižjo obrestno mero, nižje stroške najema kredita, kot tudi ugodnejše zavarovanje). BKS bank AG je bila najugodnejša ponudnica. Najeli smo kredit v višini 2.600.000 €. Kredit je bil namenjen poplačilu glavnice v višini 2.581.544 € in obresti v višini 4.129 €. Razliko predstavljajo stroški odobritve kredita, stroški notarja ter odvetnika in obresti (za obdobje od 16.12. do 31.12.2019 so bile plačane interkalarnе obresti). Doba najetja kredita je 84 mesecev.

### 5.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 3.150.676 € zajema odplačilo posojil (3.148.982 €) in vračilo lastne udeležbe (1.694 €).

V letu 2019 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 3.148.982 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 2.103.150 €,
- glavnice banki Abanka d.d. v višini 485.333 € in
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 560.499 €.

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

### 5.2.1 Odplačilo posojil

Dne 16.12.2019 smo izvedli postopek refinanciranja kreditov navedenih v tabeli, s katerim smo poplačali vse obstoječe kredite.

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 03.12.2019	Povprečna mesečna glavnica	Povprečne mesečne obresti	Obrestna mera v %	Skupna obrestna mera v 2019
07.06.1994 25 let SSRS	Engelsova ulica <sup>1</sup> Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	79.882,30	8.742,56	264,51	3 + r	3 + 1,4
14.06.1996 25 let SSRS	Dogoška cesta <sup>2</sup> Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	221.660,99	7.855,67	610,47	3 + r	3 + 1,4
14.01.1999 25 let SSRS	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	161.831,72	2.657,55	398,77	2,75 + r	2,75 + 1,4
14.01.1999 25 let SSRS	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	543.268,70	9.458,93	1.345,94	2,75 + r	2,75 + 1,4
22.09.1999 25 let SSRS	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	264.823,99	3.589,10	642,27	2,75 + r	2,75 + 1,4
09.10.2001 25 let SSRS	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	262.803,57	2.730,34	445,61	1,95 + r	1,95 + 1,4
08.04.2002 25 let SSRS	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih	308.859,73	150.627,68	1.477,28	254,53	1,95 + r	1,95 + 1,4
07.12.2010 15 let Abanka d.d.	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	421.777,94	5.777,78	639,47	6m EURIBOR + 1,9	0 + 1,9
20.12.2012 15 let Sberbank banka d.d.	Nakup stanovanj na območju občin	1.121.000,00	474.867,41	7.784,73	997,67	3m EURIBOR + 2,23	0 + 2,23
<b>SKUPAJ</b>		<b>8.552.656,06</b>	<b>2.581.544,30</b>	<b>50.073,94</b>	<b>5.599,24</b>		



Novo stanje kredita na dan 31.12.2019 je prikazano v naslednji tabeli:

Pregled posojil na dan 31.12.2019

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2019	Povprečna mesečna glavnica v letu 2020	Povprečne mesečne obresti v letu 2020	Obrestna mera v %
<b>31.12.2019</b> <b>7 let</b> <b>BKS</b>	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	2.600.000,00	29.849,87	2.436,19	6m EURIBOR + 1,20
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.600.000,00</b>	<b>2.600.000,00</b>	<b>29.849,87</b>	<b>2.436,19</b>	

## 6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018) smo na Portalu javnih naročil v letu 2019 objavili naslednja javna naročila:

- v letu 2019 je bilo dokončano javno naročilo za izbiro izvajalca za obnovo stanovanj na različnih lokacijah, upošteva je okoljske zahteve, ki se je pričelo leta 2018 - naročilo je bilo razdeljeno na 5 sklopov, sklopi 1, 2 in 3 so bili oddani ponudniku BSB INŽENIRING d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 137.511 € z DDV, od tega sta bila za izvedena dela do konca leta 2018 prejeta 2 računa v skupni vrednosti 81.416 €, preostanek je bil izveden v letu 2019; sklop 4 je bil oddan ponudniku SAŠO LAH s.p. za pogodbeno vrednost 60.208 € z DDV, od tega je bil za izvedena dela do konca leta 2018 prejet 1 račun v višini 17.481 €, preostanek je bil izveden v letu 2019;
- februarja 2019 za izbiro izvajalca za delno sanacijo ostrešja na objektu Gregorčičeva ulica 14, Maribor - naročilo je bilo oddano izvajalcu LESNINA MG OPREMA d.d., LJUBLJANA, v skupni vrednosti 26.424 € z DDV;
- junija 2019 za izbiro izvajalca za obnovo stanovanj na različnih lokacijah v Mariboru - naročilo je bilo razdeljeno na 5 sklopov, sklopa 1 in 2 sta bila oddana ponudniku Sašo LAH s.p. za skupno pogodbeno vrednost 34.137 € z DDV; sklopa 3 in 5 sta bila oddana ponudniku BSB INŽENIRING d.o.o. za skupno pogodbeno ceno 123.373 € z DDV;

sklop 4 je bil oddan ponudniku MATA TIM d.o.o.za skupno pogodbeno ceno 72.433 € z DDV;

- junija 2019 za izbiro izvajalca za energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru; postopek se je izvedel po odprtem postopku - naročilo ni bilo oddano, saj je dobljena ponudba presegala ocenjeno vrednost javnega naročila in zagotovljena sredstva;
- julija 2019 za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru - naročilo je bilo oddano ponudniku AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o. za skupno pogodbeno ceno 67.600 € z DDV;
- julija 2019 za izbiro izvajalca za zavarovanje premoženja v lasti in upravljanju JMSS Maribor za obdobje treh let - javno naročilo ni bilo oddano, saj so prejete ponudbe presegale ocenjeno vrednost in zagotovljena sredstva za predmetno naročilo;
- avgusta 2019 za izbiro izvajalca za izvajanje storitev upravljanja najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje treh let - naročilo ni bilo oddano, saj je po vloženi reviziji DKOM razveljavila socialno merilo javnega naročila »Varna točka za otroke – Unicef« za oddajo;
- oktobra 2019 za izbiro izvajalca za zavarovanje premoženja v lasti in upravljanju JMSS Maribor za obdobje treh let - naročilo je bilo oddano ponudniku ZAVAROVALNICA SAVA d.d. za skupno pogodbeno vrednost (za 3 leta) 220.819 € z davkom;
- novembra 2019 za izbiro izvajalca za izvajanje storitev upravljanja najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje treh let, pri čemer je bil postopek ustavljen z obrazložitvijo, da bo naročnik preučil možnosti lastnega upravljanja, zato bo ponovil razpis zgolj za obdobje enega leta;
- novembra 2019 za upravljanje najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje enega leta - z odločitvijo o oddaji javnega naročila je bil izbran ponudnik STANINVEST d.o.o. za pogodbeno ceno 65.529 € z DDV za obdobje 12 mesecev; odločitev o oddaji še ni pravnomočna, saj je bila vložena revizija na DKOM, ki še ni zaključena;
- decembra 2019 za izbiro izvajalca za fizično in tehnično varovanje JMSS Maribor za obdobje enega leta, odločitev o (ne)oddaji do konca leta 2019 še ni bila sprejeta, v začetku leta 2020 pa je bil postopek ustavljen z obrazložitvijo, da bo naročnik receptorske naloge opravljal z lastnim obstoječim kadrom;

- decembra 2019 za izbiro izvajalca za energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru (3 sklopi) - postopek poteka po konkurenčnem postopku s pogajanjem, rok za oddajo prijave je bil dne 14.1.2020, tako da v letu 2019 še ni bil zaključen.

## **7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja**

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na posameznih delih večstanovanjskih stavb in se tako v zemljiško knjigo vpisali na 38 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2019 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 111 stanovanjih.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2019 kot izločitveni upnik v stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 2 nepremičninah. V enem stečajnem postopku nam je bila izločitvena pravica na 2 stanovanjskih enotah že leta 2017 prerekana, za kar teče sodni postopek pred Višjim sodiščem v Mariboru, ki pa je postopek do odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije prekinilo.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako se je JMSS Maribor v letu 2019 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno vpisal na 11 nepremičninah.

Upošteva se zgoraj navedeno smo v letu 2019 uredili zemljiškoknjižno stanje tako, da se je JMSS Maribor uspešno vpisal na 162 nepremičninah.

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

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

## **8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta**

Število zaposlenih na dan 31.12.2019 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2018.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2019 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, od tega:

- 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva,
- 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu,
- 1 za določen čas nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu in
- 1 pripravnik za določen čas do dne 27.6.2020.

Meseca marca 2019 je materinski in nato starševski dopust nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Samostojna svetovalka za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 31. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta se je na njeno delovno mesto prerazporedila javna uslužbenka, ki je do takrat nadomeščala odsotno javno uslužbenko na delovnem mestu Svetnica za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za finance in računovodstvo.

Konec meseca avgusta 2019 je zaradi upokojitve prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki na delovnem mestu Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo v Sektorju za finance in računovodstvo.

Dne 10.9.2019 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javne uslužbenke, ki je na delovnem mestu Višja svetovalka področja III (začetni plačni razred 35) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve nadomeščala začasno odsotno javno uslužbenko, le-tej prenehalo delovno razmerje. Za čas do vrnitve javne uslužbenke na starševskem dopustu do

dne 31.12.2019 se je dne 23.9.2019 na navedenem delovnem mestu zaposlila javna uslužbenka za krajši delovni čas 20 ur na teden.

S Poslovno finančnim načrtom za leto 2019 je bila predvidena zaposlitev javnega uslužbenca v Splošni službi Sektorja za splošne zadeve in informatiko. Dne 28.10.2019 je bilo na podlagi razpisa za prosto delovno mesto sklenjeno delovno razmerje z javno uslužbenko za delovno mesto Samostojni svetovalac za stanovanjske zadeve – pripravnik za določen čas osmih mesecev s plačnim razredom 25.

Dne 11.11.2019 je prenehal mandat dotedanji direktorici sklada in namestniku direktorice. V skladu s pogodbama o zaposlitvi, sklenjenima za nedoločen čas, sta bila javna uslužbenca z dnem 12.11.2019 razporejena:

- dotedanja direktorica na prosto delovno mesto Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo (začetni plačni razred 36);
- dotedanji namestnik direktorice pa na prosto delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za investicije in vzdrževanje (začetni plačni razred 39).

Dne 12.11.2019 je nastopila štiriletni mandat novoimenovana direktorica, ki se je zaposlila na skladu dne 6.1.2020.

Z dnem 20.11.2019 se je na delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve, šifra delovnega mesta I017102, v organizacijski enoti Vodstvo sklada, za določen čas do dne 29.2.2020, z možnostjo podaljšanja, razporedil javni uslužbenec, zaposlen na delovnem mestu Višji svetovalac za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za vzdrževanje. Javni uslužbenec se bo po preteku časa, za katerega je bila sklenjena predmetna pogodba o zaposlitvi oziroma po poteku časa podaljšanja pogodbe, razporedil na delovno mesto, ki ga je zasedal pred sklenitvijo predmetne pogodbe.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2018 in 31.12.2019:

Sektor/slужba	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2018	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2019
VODSTVO	4	2	1 (začasna prerazporeditev do 29.2.2020 iz Sektorja za investicije in vzdrževanje)
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	4	5 (od tega: 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	8 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	9 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	10 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	9 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu; 1 za določen čas nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2018 in 31.12.2019:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018	Št. zaposlenih na dan 31.12.2019
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	3	2
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5	6 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)
TARIFNI RAZRED VII/2	26	20 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	20 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>29</b> (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu; 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)

## 9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na zadnji dan leta 2015 do 2019:

Vrsta stanovanja	Število enot 2015	Število enot 2016	Število enot 2017	Število enot 2018	Število enot 2019
Neprofitno	1.931	1.902	1.883	1.867	1.864
Neobnovljeno tržno	95	95	81	76	75
Tržno	18	21	20	23	29
Službeno	35	33	37	33	31
Oskrbovano	13	13	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43	43	43
Hišniško	1	1	1	1	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.149</b>	<b>2.115</b>	<b>2.078</b>	<b>2.056</b>	<b>2.056</b>

Vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor, ki je vpisan v sodni register, na dan 8.6.2010 znaša 138.286.560 €. Vrednost namenskega premoženja iz Bilance stanja na dan 31.12.2019 pa znaša 84.070.955 €.

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju so razvidni iz tabele:

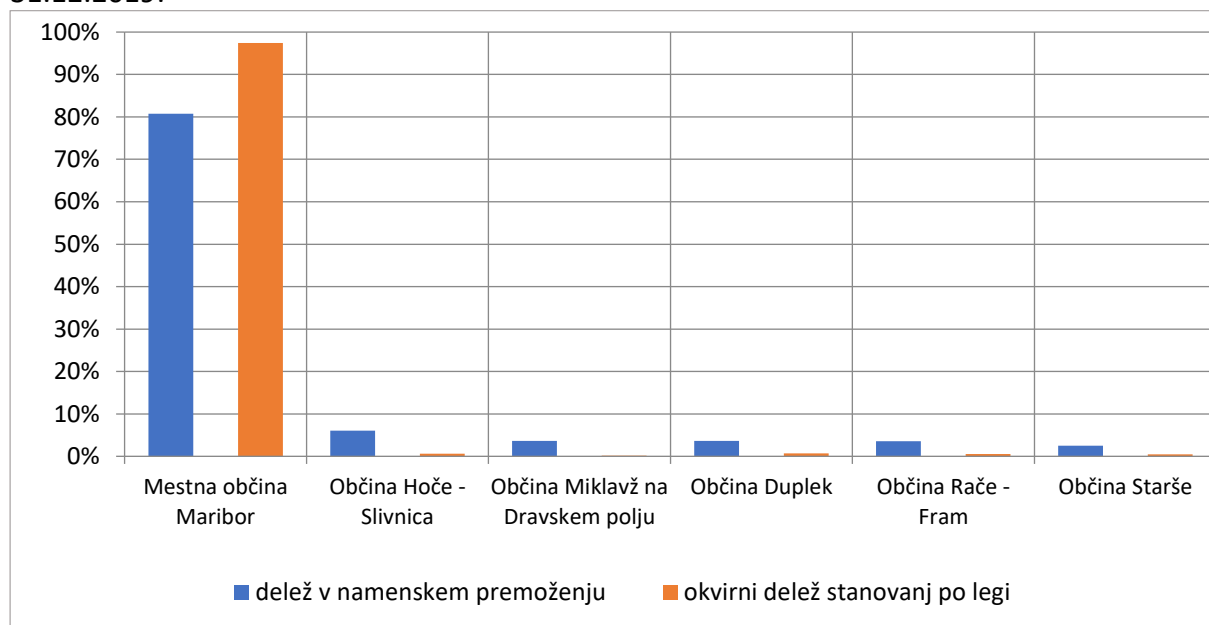
Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Delež v namenskem premoženju (%)
MOM	80,7316
Občina Hoče – Slivnica	6,0263
Občina Miklavž na Dravskem polju	3,6191
Občina Duplek	3,6130
Občina Rače – Fram	3,5255
Občina Starše	2,4845



Lega in zasedenost stanovanj na dan 31.12.2019:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Število stanovanj	Delež po legi (%)	Zasedenost stanovanj	Delež zasedenosti (%)
MOM	1.990	96,7899	1.826	91,76
Občina Hoče – Slivnica	15	0,7296	14	93,33
Občina Miklavž na Dravskem polju	7	0,3405	6	85,71
Občina Duplek	16	0,7782	14	87,50
Občina Rače – Fram	14	0,6809	13	92,86
Občina Starše	14	0,6809	11	78,57
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.056</b>	<b>100</b>	<b>1.884</b>	<b>91,63</b>

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju in lega stanovanj na dan 31.12.2019:



V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 14 letih (od leta 2005 do vključno leta 2019), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. K padcu najemnin pripomorejo še novi točkvalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je

stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskega izkaznika.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji. Čeprav so se že v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 sporazumele, da se bodo vsa neprodana stanovanja prenesla na skupni stanovanjski sklad, tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike zadnja leta ni več.

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

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2019:

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523		
2006	2.458	2,58	2,58
2007	2.438	0,81	3,37
2008	2.426	0,49	3,84
2009	2.380	1,90	5,67
2010	2.367	0,55	6,18
2011	2.288	3,34	9,31
2012	2.267	0,92	10,15
2013	2.225	1,85	11,81
2014	2.182	1,93	13,52
2015	2.149	1,51	14,82
2016	2.115	1,58	16,17
2017	2.080	1,65	17,56
2018	2.056	1,15	18,51
2019	2.056	0	18,51

Opomba: Podatki so zbrani na 31.12. posameznega leta.

## 10 Seje nadzornega sveta

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v začetku leta 2019 naslednja:

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

V navedeni sestavi sta bili v letu 2019 izvedeni:

- **redna seja dne 19.3.2019**, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:
  - Letno poročilo 2018, s katerim se je nadzorni svet seznanil, k njemu podal pozitivno poročilo ter predlagal sprejem le-tega mestnemu svetu in občinskim svetom,
  - Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je prav tako podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom,
  - Novelacija Investicijskega programa (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI) - energetska prenova večstanovanjskih stavb na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, katere sprejem je prav tako bil predlagan mestnemu svetu in občinskim svetom;
- **korespondenčna seja od dne 19.3.2019 do dne 20.3.2019**, na kateri so člani nadzornega sveta odločali o:
  - Odloku o razveljavitvi Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, št. 19/2014) in Odloku o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ter gradivo v sprejem posredovali mestnemu svetu in občinskim svetom.

V mesecu aprilu 2019 je članom Nadzornega sveta JMSS Maribor potekel štiri letni mandat. Mestni svet in občinski sveti občin ustanoviteljic JMSS Maribor so imenovali člane Nadzornega sveta JMSS Maribor, ti pa so med seboj izglasovali predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta:

- mag. Mateja CEKIĆ - predsednica,
- Drago ŽURA - namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK - član,
- Zvonko FIŠTRAVEC - član,
- Gorazd ADEMOVIČ - član,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS - članica in
- Mojca KACJAN - članica.

V novi sestavi so bile v letu 2019 opravljene:

- **konstitutivna seja dne 14.5.2019**, ko je nadzorni svet odločal o
  - uskladitvi najemnin v oskrbovanih stanovanjih s stopnjo inflacije, s čimer je nadzorni svet soglašal,
  - seznanitvi s Poročilom o delu Službe notranje revizije MOM za JMSS Maribor v letu 2018,
  - podaljšanju najemne pogodbe za najem opremljenega neprofitnega stanovanja Centru za socialno delo Maribor, Varni hiši Maribor;
- **korespondenčna seja od dne 30.5.2019 do dne 3.6.2019**, ko je nadzorni svet ponovno obravnaval Poslovno finančnemu načrtu 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic ter določil komisijo, ki bo pregledala dejansko stanje stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi, cenitvena poročila in pripravila analizo stanja;
- **redna seja dne 9.7.2019**, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali:
  - spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor glede tržnih najemnin, ki so jih po sprejemu dali v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
  - predlog za imenovanje revizorja Revidicom d.o.o. za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za obdobje treh let 2019-2021, ki je bil posredovan v

imenovanje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,

- odpisi terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebem stečaju,
  - imenovanje članov komisije za razpis direktorja JMSS Maribor;
- **korespondenčna seja, ki je potekala od dne 23.7.2019 do dne 31.7.2019**, in na kateri je Nadzorni svet JMSS Maribor odločal o preimenovanju komisije, ki se po novem glasi: »Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi«, ter o imenovanju dodatnega člana te komisije;
- **redna seja dne 17.9.2019**, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:
- javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa,
  - Polletno poročilo od 1.1.2019 do 30.6.2019, s katerim se je nadzorni svet seznanil,
  - javna naročila v letu 2019, s katerimi so se člani nadzornega sveta seznanili - posebej pa sta bila obravnavana javno naročilo za izbiro izvajalca za upravljanje najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb ter javno naročilo Digitalizacija dokumentov ter vzpostavitev certificirane e-hrambe,
  - Poročilo komisije za razpis direktorja JMSS Maribor o pregledu vlog in opravljenih razgovorih s kandidati;
- **korespondenčna seja od dne 9.10.2019 do dne 16.10.2019**, na kateri so se člani nadzornega sveta seznanili z izbrano ponudbo za refinanciranje kreditov JMSS Maribor in imenovali novega člana Komisije za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi;
- **redna seja dne 5.11.2019** s pomembnejšimi točkami na dnevnem redu:
- razdelitev stroškov za stanovanja v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor, pri kateri Nadzorni svet JMSS Maribor ni sprejel nobenega sklepa,
  - oddaja stanovanja v najem Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, s čimer so se člani nadzornega sveta seznanili,

- pogodba o zaposlitvi novoimenovane direktorice;
- **redna seja dne 17.12.2019**, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali:
  - seznanitev s Poročilom o delu, ki ga je Služba notranje revizije v MOM opravila v letu 2019,
  - seznanitev s prerazporeditvijo sredstev od julija do decembra 2019,
  - osnutke uskladitvene pogodbe, ugotovitvene pogodbe in letne pogodbe za leto 2020 za nepremičnine v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

## 11 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

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

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

oddaljenosti presečnega datuma vrednosti namenskega premoženja na dne 2.12.2011. Skladno z navedenim je Nadzorni svet JMSS Maribor v septembru 2018 sprejel sklep, s katerim občinam ustanoviteljicam predlaga prenehanje veljavnosti Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je bil objavljen v MUV, št. 19/2014. Prenehanje veljavnosti odloka je še v obravnavi na občinskih svetih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

#### Sprejem Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor

V letu 2019 se je občinam ustanoviteljicam predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki vključuje:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča parc. št. 228/2, k.o. 680 Tezno, ID znak: parcela 680 228/2, iz MOM, v višini 63.000 €,
- povečanje namenskega premoženja s prenosom sredstev v upravljanju – Ribiška ulica v Mariboru (MOM v višini 435.628 €, Občina Hoče – Slivnica v višini 33.398 €, Občina Miklavž na Dravskem polju v višini 19.877 € in Občina Starše v višini 9.417 €),
- povečanje namenskega premoženja za vlaganja Občine Rače – Fram v večstanovanjsko stavbo Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €.

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu marcu 2019 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlaganemu povečanju namenskega premoženja JMSS Maribor.

Sprejem zgoraj navedenega odloka MOM ni uvrstila na sejo mestnega sveta.







JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



2019

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA





**KAZALO**

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2019	2
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	3
1.1.1	Prihodki	3
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	10
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2019	16
3.1	Celotno premoženje	16
3.2	Namensko premoženje	19
3.3	Premoženje v upravljanju	22

## 1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2019

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2019 je naslednji:

	FN ZA LETO 2019	Realizacija FN 2019	INDEKS
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.399.400	4.151.354	77
II. Odhodki	5.725.400	3.944.347	69
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-326.000	207.007	-63
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	200	3.247	1.624
V. Dana posojila	0	0	
VI. Prejeta minus dana posojila	200	3.247	1.624
<b>c) Račun financiranja</b>			
VII. Zadolževanje	3.100.000	2.600.000	84
VIII. Odplačilo dolga	3.654.000	3.150.676	86
IX. Neto odplačila dolga (VIII-VII)	554.000	550.676	86
XI. Zmanjšanje sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-879.800	340.422	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	2.462.961	2.462.961	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.583.161	2.122.539	134

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2019 izkazana v višini 4.151.354 €, kar predstavlja 77 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019, ter na odhodkovni strani 3.944.347 € oziroma 69 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019.

Proračunski presežek za leto 2019 je znašal 207.007 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računu zmanjšalo za 340.422 € in je na dan 31.12.2019 znašalo 2.122.539 €.

## 1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

### 1.1.1 Prihodki

V letu 2019 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.151.354 € prihodkov, od tega 4.035.257 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 116.097 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa FN 2019 (€)
1.1.1.	<b>Prihodki</b>	<b>4.151.354</b>
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	2.947.008
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	339.279
1.1.1.3.	Transforni prihodki	865.067

#### 1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., in ostali manjši nedavčni prihodki) ter znašajo skupaj 2.947.008 €, kar predstavlja 96 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019.

V letu 2019 smo realizirali 13.079 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.905.515 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2019 realizirali v višini 28.414 €, ki se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na

zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. ter ostale manjše nedavčne prihodke.

#### **1.1.1.2 Kapitalski prihodki**

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

V letu 2019 smo realizirali 339.279 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki po neposredni prodaji skupaj 338.559 € in prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb 720 €.

#### **1.1.1.3 Transforni prihodki**

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2019 znašala 865.067 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 59 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 748.970 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 116.097 €.

## 1.1.2 Odhodki

V letu 2019 je bilo realiziranih skupaj 3.944.347 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 3.828.250 € in odhodki za premoženje v upravljanju 116.097 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2019 (€)
<b>1.1.2.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>3.944.347</b>
<b>1.1.2.1.</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>2.466.460</b>
1.1.2.1.1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	685.991
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	112.765
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.596.088
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	71.616
<b>1.1.2.2.</b>	<b>Tekoči transferi</b>	<b>0</b>
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	0
<b>1.1.2.3.</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>1.477.887</b>
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.477.887

### 1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2019 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.466.460 €, kar predstavlja 95 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) ter plačila domačih obresti. Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2019 načrtovali sredstva v višini 750.000 € in jih realizirali v višini 685.991 €, kar predstavlja 91 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2019 realizirali 112.765 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 1.596.088 €, kar predstavlja 97 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 203.845 €,

- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 614.614 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 65.942 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 439.184 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 41.372 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 43.739 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 161.850 €, od tega 158.130 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 3.720 € za stroške varnosti in zdravja pri delu
- ter stroški revizije poslovanja (8.507 €), stroški bančnih garancij za najeta posojila (2.345 €), stroški Družini prijaznega podjetja (1.037 €), stroške bančnih storitev (450 €), stroške povezane z zadolževanjem (9.174 €), stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije (684 €) in druge izdatke (3.345 €) v skupni višini 25.542 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2019 porabili sredstva v višini 50.120 €. Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Abanka d.d. smo porabili sredstva v višini 7.885 €, za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Sberbank d.d. sredstva v višini 12.312 € in za plačila domačih obresti za najeto posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 1.299 €. Skupna vrednost plačil domačih obresti je znašala 71.616 €, kar predstavlja 99 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019.



### 1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2019 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.477.887 €, kar predstavlja 47 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2019. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 867.445 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 617.851 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 208.935 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 9.673 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 26.191 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 4.795 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 80.561 € in zajemajo menjavo stavbnega pohištva v višini 39.489 € in menjavo plinskih peči v višini 41.072 €.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 529.881 € (Soseska "Studenti" 3.831 €) ter nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo) v višini 526.050 €.

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

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2019 izkazujemo stanje 3.247 €.

Prejeta vračila danih posojil zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

## **1.3 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2019 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 550.676 €.

### **1.3.1 Zadolževanje**

Glede na visoke anuitete, kot tudi revalorizacije kreditov ter plačevanje garancij, smo v decembru 2019 refinancirali obstoječe kredite (kar pomeni nižjo obrestno mero, nižje stroške najema kredita, kot tudi ugodnejše zavarovanje). BKS bank AG je bila najugodnejša ponudnica. Najeli smo kredit v višini 2.600.000 €. Doba najetja kredita je 84 mesecev.

### **1.3.2 Odplačilo dolga**

Odplačilo dolga v skupni višini 3.150.676 € zajema odplačilo posojil (3.148.982 €) in vračilo lastne udeležbe (1.694 €).

V letu 2019 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 3.148.982 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 2.103.150 €,
- glavnice banki Abanka d.d. v višini 485.333 € in
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 560.499 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v zadnjem odstavku poglavja 1.1.2.1 »Tekoči odhodki«.

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

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

JMSS Maribor je v letu 2019 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 207.007 €, prejeta vračila danih posojil v višini 3.247 € in neto odplačila dolga v višini 550.676 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2019 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 340.422 €. JMSS Maribor ima tako na dan 31.12.2019 stanje sredstev na računih v višini 2.122.539 €.

## 2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2019 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem Poslovno finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2019.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu Poslovno finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vsaki seji Nadzornega sveta. JMSS Maribor je od sprejetja Poslovno finančnega načrta za leto 2019 sprejel štiri sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 427.440 €. Sredstva je prerazporedil znotraj odhodkov in predstavljajo 7,5 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2019. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	30.7.2019	<b>“Odplačilo posojil obresti od kredita refinanciranje”</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 17.500 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 14.500 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 3.000 €</li> </ul>	<b>“Odplačilo posojil - obresti – SSRS”</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 28.900 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 10.600 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 39.500 €</li> </ul>	Najem novega kredita (refinanciranje) smo načrtovali z začetkom julija 2019. Zaradi kasnejšega sprejema PFN 2019 smo na postavki «Odplačilo posojil – obresti od kredita refinanciranje» ocenili nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so le-za prerazporejena na postavke »Odplačilo posojil«, na katerih sredstva glede na oceno realizacije za leto 2019, ne	10.600 €
			<b>“Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010”</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 4.600 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 1.900 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 6.500 €</li> </ul>		1.900 €
			<b>“Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012”</b>		2.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
			<ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 8.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 2.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 10.000 €</li> </ul>	bodo zadoščala.	
2.	15.10.2019	<p><b>“Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 750.400 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 181.900 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 568.500 €</li> </ul>	<p><b>“Tekoče vzdrževanje stanovanj”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 553.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 603.000 €</li> </ul> <p><b>“Zavarovanje stanovanj”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 60.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 8.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 68.000 €</li> </ul> <p><b>Stroški poslovanja sklada”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 155.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 10.000 €</li> </ul>	<p>Na postavki »Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo) je JMSS Maribor ocenil nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so se le-ta prerazporedila na druge postavke, na katerih sredstva, glede na oceno realizacije za leto 2019, ne bodo zadoščala.</p>	<p>50.000 €</p> <p>8.000 €</p> <p>10.000 €</p>

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
			<ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost po prerazporeditvi 165.000 €</li> </ul> <p><b>"Odplačilo posojil – obresti SSRS"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 39.500 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 10.500 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 50.000 €</li> </ul>		10.500 €
			<p><b>"Odplačilo posojil – obresti od kredita 2010"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 6.500 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 1.400 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 7.900 €</li> </ul>		1.400 €
			<p><b>"Odplačilo posojil – obresti od kredita 2012"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 10.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 2.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 12.000 €</li> </ul>		2.000 €
			<p><b>"Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 583.848 €</li> </ul>		100.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
			<ul style="list-style-type: none"> <li>povečanje vrednosti na postavki za 100.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 683.848 €</li> </ul>		
3.	3.12.2019	<p><b>“Vzdrževanje iz rezervnega sklada”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 355.652 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 140.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 215.652 €</li> </ul> <p><b>“Menjava stavbnega pohištva”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 80.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 30.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 50.000 €</li> </ul> <p><b>“Menjava plinskih peči”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 60.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 10.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 50.000 €</li> </ul>	<p><b>“Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 1.230.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 210.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 1.440.000 €</li> </ul> <p><b>“Tekoče vzdrževanje stanovanj”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 603.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 20.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 623.000 €</li> </ul>	<p>Na postavki »Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo) in na postavki »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« je JMSS Maribor ocenil nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so se le-ta prerazporedila na postavko »Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb«. Na postavki zagotavljam denar za objavo javnega naročila za izvedbo del.</p> <p>Na postavki »Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo) je JMSS Maribor ocenil nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so se le-ta prerazporedila na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj« Na</p>	<p>210.000 €</p> <p>20.000 €</p>

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
		<p><b>“Starše 12a”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 20.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 10.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 10.000 €</li> </ul> <p><b>“Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 568.500 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 40.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 528.500 €</li> </ul>		postavki zagotavljamo denar za tekoče vzdrževanje stanovanj, na kateri sredstva, glede na oceno realizacije za leto 2019 ne bodo zadoščala.	
4.	16.12.2019	<p><b>“Odplačilo posojil-obresti od kredita refinanciranje”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 3.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 1.040 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 1.960 €</li> </ul>	<p><b>“Odplačilo posojil-obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s prerazporeditvami) 50.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 125 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 50.125 €</li> </ul> <p><b>“Odplačilo posojil-obresti od kredita 2012”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019 s</li> </ul>		125 €
					315 €



Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
			<p>prerazporeditvami) 12.000 €</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 315 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 12.315 €</li> </ul> <p><b>“Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2019) 25.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 600 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 25.600 €</li> </ul>		600 €
<b>Skupaj:</b>		<b>PFN 2019 10 % = 572.540 €</b>			<b>427.440 € (7,5 %)</b>

### 3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2019

#### 3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prezaporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	4.542.511	5.399.400	4.151.354	91	77
<b>7 II. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>					
<b>71</b>	<b>2.990.699</b>	<b>3.057.000</b>	<b>2.947.008</b>	<b>99</b>	<b>96</b>
<b>710 1.</b>	<b>2.946.140</b>	<b>3.017.000</b>	<b>2.918.594</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
7102 a.	15.017	17.000	13.079	87	77
7103 b.	2.931.123	3.000.000	2.905.515	99	97
714 2.	44.559	40.000	28.414	64	71
<b>72</b>	<b>701.571</b>	<b>873.900</b>	<b>339.279</b>	<b>48</b>	<b>39</b>
<b>720 1.</b>	<b>701.571</b>	<b>873.900</b>	<b>339.279</b>	<b>48</b>	<b>39</b>
7200 1/a.	701.571	313.900	339.279	48	108
a.	531.591	213.900	338.559	64	158
b.	169.980	100.000	720	0	1
<b>7221 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>560.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>850.241</b>	<b>1.468.500</b>	<b>865.067</b>	<b>102</b>	<b>59</b>
<b>740 1.</b>	<b>850.241</b>	<b>958.500</b>	<b>865.067</b>	<b>102</b>	<b>90</b>
7401 1/a.	850.241	958.500	865.067	102	90
a.	697.228	750.000	748.970	107	100
b.	153.013	208.500	116.097	76	56
<b>7403 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>741 2.</b>	<b>0</b>	<b>510.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7413 2/a.	0	510.000	0	0	0
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	<b>3.288.655</b>	<b>5.725.400</b>	<b>3.944.347</b>	<b>120</b>	<b>69</b>
<b>40</b>	<b>2.318.909</b>	<b>2.589.900</b>	<b>2.466.460</b>	<b>106</b>	<b>95</b>
400 1.	698.167	750.000	685.991	98	91
401 2.	110.811	119.000	112.765	102	95
402 3.	1.427.057	1.648.600	1.596.088	112	97
<b>A.</b>	<b>1.257.484</b>	<b>1.453.000</b>	<b>1.408.696</b>	<b>112</b>	<b>97</b>
a.	199.886	220.000	203.845	102	93
b.	519.611	623.000	614.614	118	99
c.	58.132	68.000	65.942	113	97
d.	26	0	0	0	0
e.	398.801	450.000	439.184	110	98
f.	40.564	45.000	41.372	102	92
g.	40.464	47.000	43.739	108	93
<b>B.</b>	<b>151.545</b>	<b>170.000</b>	<b>161.850</b>	<b>107</b>	<b>95</b>
a.	147.766	165.000	158.130	107	96
b.	3.779	5.000	3.720	98	74
<b>C.</b>	<b>18.028</b>	<b>25.600</b>	<b>25.542</b>	<b>142</b>	<b>100</b>

	1	2		3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)			
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	82.874	72.300	71.616	86	99
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	82.874	72.300	71.616	86	99
a.	Oplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	60.154	50.125	50.120	83	100
b.	Oplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	8.738	7.900	7.885	90	100
c.	Oplačilo posojil - obresti od kredita 2012	13.982	12.315	12.312	88	100
d.	Oplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019		1.960	1.299	0	66
41	<b>TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	0	0	0	0	0
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	0	0	0	0	0
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	0	0	0	0	0
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	0	0	0	0	0
42	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	969.746	3.135.500	1.477.887	152	47
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	969.746	3.135.500	1.477.887	152	47
A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d+e)	810.330	1.046.000	867.445	107	83
a.	Investicijsko vzdrževanje in stanovanjskih stavb	486.432	683.848	617.851	127	90
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	232.230	215.652	208.935	90	97
c.	Investicijska oprema in informatika	19.683	30.000	9.673	49	32
d.	Investicijsko vzdrž. stanovanj v denar. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	28.216	81.500	26.191	93	32
e.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43.769	35.000	4.795	11	14
B.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	137.911	1.541.000	80.561	58	5
B/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f+g+h)	137.911	1.541.000	80.561	58	5
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	2.318	1.440.000	0	0	0
b.	Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	1.901	1.000	0	0	0
c.	Menjava stavbnega pohištva	59.661	50.000	39.489	66	79
d.	Menjava plinskih pečii	74.031	50.000	41.072	55	82
C.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	21.505	548.500	529.881	2.464	97
C/1.	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c)	21.505	548.500	529.881	2.464	97
a.	Šentiljska cesta 19	10.944	0	0	0	0
b.	Soseska "Studenti"	0	10.000	3.831	0	38
c.	Starše 12a	965	10.000	0	0	0
d.	Orožnova ulica 7	9.596	0	0	0	0
e.	Nakup stanovanj, časasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	0	528.500	526.050	0	100
III.	<b>PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJAJ)</b>	1.253.856	-326.000	207.007	17	-63
(I. - II.)	(skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
75 IV.	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)</b>	882	200	3.247	368	1.624
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0
751 2.	Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	0	0	0	0	0
752 3.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	882	200	3.247	368	1.624
44 V.	<b>DANA POSOJILA</b>	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	882	200	3.247	368	1.624
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	0	3.100.000	2.600.000	0	84
500 Najem kreditov	0	3.100.000	2.600.000	0	84
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
550 Oplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
a. Oplačilo posojil	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
b. Vrnitev lastnih udeležb	0				
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>	583.879	554.000	550.676	94	99
<b>X. ZMANJŠANJE (-) SREDSTEV NA RAČUNIH (IX.) - (III.+VI.)</b>		879.800	340.422		39
<b>XI. POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH (III. + V. - IX.)</b>	670.859				
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	1.792.102	2.462.961	2.462.961	137	100
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	1.792.102	1.583.161	2.122.539	118	134

## 3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7 II. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	4.389.498	5.190.900	4.035.257	92	78
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	2.990.699	3.057.000	2.947.008	99	96
<b>710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	2.946.140	3.017.000	2.918.594	99	97
7102 a. Prihodki od obresti	15.017	17.000	13.079	87	77
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.931.123	3.000.000	2.905.515	99	97
<b>714 2. Drugi nedavčni prihodki</b>	44.559	40.000	28.414	64	71
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	701.571	873.900	339.279	48	39
<b>720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)</b>	701.571	873.900	339.279	48	39
<b>7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)</b>	701.571	313.900	339.279	48	108
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (neposredna prodaja, jzp)	531.591	213.900	338.559	64	158
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	169.980	100.000	720	0	1
<b>7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč</b>	0	560.000		0	0
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)</b>	697.228	1.260.000	748.970	107	59
<b>740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b+2)</b>	697.228	750.000	748.970	107	100
<b>7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)</b>	697.228	750.000	748.970	107	100
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	697.228	750.000	748.970	107	100
<b>2000 1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije</b>	0	0	0	0	0
<b>741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije</b>		510.000	0	0	0
<b>7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada</b>	0	510.000	0	0	0
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	3.135.642	5.516.900	3.828.250	122	69
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	2.237.881	2.497.900	2.381.349	106	95
<b>400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	698.167	750.000	685.991	98	91
<b>401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	110.811	119.000	112.765	102	95
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	1.346.029	1.556.600	1.510.977	112	97
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)</b>	1.176.456	1.361.000	1.323.585	113	97
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	199.886	220.000	203.845	102	93
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	519.611	623.000	614.614	118	99
c. Zavarovanje stanovanj	58.132	68.000	65.942	113	97
d. Obročno vodenje kupnin	26	0	0	0	0
e. Ostali stroški stanovanj	398.801	450.000	439.184	110	98
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	151.545	170.000	161.850	107	95
a. Stroški poslovanja sklada	147.766	165.000	158.130	107	96
b. Varnost in zdravje pri delu	3.779	5.000	3.720	98	74
<b>C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	18.028	25.600	25.542	142	100

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
403 4.	82.874	72.300	71.616	86	99
4/a.	82.874	72.300	71.616	86	99
a.	60.154	50.125	50.120	83	100
b.	8.738	7.900	7.885	90	100
c.	13.982	12.315	12.312	88	100
d.		1.960	1.299	0	66
	0	0	0		
	0	0	0		
413 1/a.	0	0	0		
4132 a.	0	0	0		
42	897.761	3.019.000	1.446.901	161	48
420 1.	897.761	3.019.000	1.446.901	161	48
A.	738.345	929.500	836.459	113	90
a.	486.432	683.848	617.851	127	90
b.	232.230	215.652	208.935	90	97
c.	19.683	30.000	9.673	49	32
B.	137.911	1.541.000	80.561	58	5
B/1	137.911	1.541.000	80.561	58	5
a.	2.318	1.440.000	0	0	0
b.	1.901	1.000	0	0	0
c.	59.661	50.000	39.489	66	79
d.	74.031	50.000	41.072	55	82
C.	21.505	548.500	529.881	2.464	97
C/1	21.505	548.500	529.881	2.464	97
a.	10.944	0	0	0	0
b.	0	10.000	3.831	0	38
c.	965	10.000	0	0	0
d.	9.596	0	0	0	0
e.	0	528.500	526.050	0	100
III.					
(I. - II.)	1.253.856	-326.000	207.007	17	-63
75 IV.					
750 1.	882	200	3.247	368	1.624
751 2.	0	0	0	0	0
752 3.	882	200	3.247	368	1.624
44 V.					

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
VI.	882	200	3247	368	1.624
50 VII.	0	3.100.000	2.600.000	0	84
500	0	3.100.000	2.600.000	0	84
55 VIII.	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
550	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
a.	583.879	3.654.000	3.150.676	540	86
b.					
IX.	583.879	554.000	550.676	94	99
X.		879.800	340.422		39
XI.	670.859				
	1.792.102	2.462.961	2.462.961	137	100
	2.462.961	1.583.161	2.122.539	86	134

## 3.3 Premožnje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2019	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7 I.	153.013	208.500	116.097	76	56
74	153.013	208.500	116.097	76	56
740	153.013	208.500	116.097	76	56
7401 1.	153.013	208.500	116.097	76	56
a.	153.013	208.500	116.097	76	56
4 II.	153.013	208.500	116.097	76	56
40	81.028	92.000	85.111	105	93
402 1.	40.564	45.000	41.372	102	92
	40.464	47.000	43.738	108	93
42	71.985	116.500	30.986	43	27
420 1.	28.216	81.500	26.191	93	32
	43.769	35.000	4.795	11	14
III.	0	0	0	0	0





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO





**KAZALO**

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Osnovni podatki o skladu	3
1.3	Organi sklada	4
1.4	Poslanstvo	5
1.5	Vizija	5
1.6	Poslovni cilji	6
2	Računovodsko poročilo	7
2.1	Uvod in vsebina računovodskega poročila	7
2.2	Pravne podlage	7
2.3	Računovodske usmeritve	8
2.4	Računovodski izkazi	13
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	13
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	21
2.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	27
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	28
2.4.5	Ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju	30
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	30
2.4.7	Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje	32
3	Poročanje po ZJS-1	32
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	32
5	Odnosi s povezanimi strankami	33
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	33

**KAZALO TABEL**

Tabela 1: Amortizacijske stopnje .....	10
Tabela 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2019 .....	14
Tabela 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja .....	15
Tabela 4: Terjatve po zapadlosti .....	16
Tabela 5: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih .....	18
Tabela 6: Pregled dolgoročnih kreditov .....	20
Tabela 7: Prikaz skupnih odhodkov .....	27
Tabela 8: Prikaz posojil .....	28
Tabela 9: Rezultat poslovanja v letu 2019 .....	28
Tabela 10: Rezultat poslovanja v letu 2019 v skladu z 9. i. členom ZJF .....	29
Tabela 11: Zadolževanje in odplačilo dolga .....	29
Tabela 12: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2019 .....	30
Tabela 13: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2019 .....	30
Tabela 14: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2019 .....	31

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

- Mestna občina Maribor;
- Občina Duplek;
- Občina Hoče – Slivnica;
- Občina Miklavž na Dravskem polju;
- Občina Rače – Fram;
- Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj.

### 1.2 Osnovni podatki o skladu

**Naziv in sedež:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

**Telefon:** 02 250 63 10  
**Telefaks:** 02 251 52 21  
**E-pošta:** info@jmss-mb.si  
**Spletna stran:** www.jmss-mb.si  
**Matična številka:** 5805295000  
**Davčna številka:** 21002266  
**Statistična razvrstitev:** 68.200  
**Podračuni pri UJP:**  
012706520971127  
012706950971157

**Namensko premoženje JMSS Maribor:** vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2019 138.286.560 EUR.

**Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2019** je bil obravnavan na 1. korespondenčni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, dne 3.6.2019.

**Dejavnost sklada je:**

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami;
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem;
- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi;
- 65.2 Drugo finančno posredništvo;
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

### **1.3 Organi sklada**

#### **Nadzorni svet**

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2019 deloval v naslednji sestavi:

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v začetku leta 2019 naslednja:

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

V mesecu aprilu 2019 je članom Nadzornega sveta JMSS Maribor potekel štiri – letni mandat.

Nov Nadzorni svet JMSS Maribor sestavljajo:

- mag. Mateja CEKIĆ - predsednica,
- Drago ŽURA - namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK - član,
- Zvonko FIŠTRAVEC - član,
- Gorazd ADEMOVIČ - član,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS - članica in
- Mojca KACJAN - članica.

V letu 2019 je bilo izvedenih 10 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2019 v poglavju 10 Seje nadzornega sveta.

## **Uprava**

**Direktorica:** Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

### **1.4 Poslanstvo**

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

### **1.5 Vizija**

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma evropski ravni;
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev iz vseh občin ustanoviteljic;

- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kvalitete bivanja najemnikov in tehnološke rešitve, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

## 1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev;
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- soinvestorstvo s SSRS in z morebitnimi zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga;
- dvig stanovanjske kulture.



## 2 Računovodsko poročilo

### 2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanco stanja s prilogami: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil;
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

Vrednosti v poročilu so izkazane brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

### 2.2 Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17 in 13/18);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18 in 79/19);

- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08).

### 2.3 Računovodske usmeritve

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje:

#### Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Prihodki se razčlenjujejo na davčne prihodke, nedavčne prihodke, kapitalske prihodke prejete donacije, transferne prihodke ter prejeta sredstva iz Evropske unije. Z nedavčnimi prihodki so mišljeni prihodki iz opravljanja dejavnosti, prihodki od financiranja, prihodki od taks in pristojbin ter vsi drugi prihodki, ki niso v tem členu posebej opredeljeni. Podrobnejša opredelitev prihodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto prihodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU. Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske. Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in

neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev. Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

### **Opredmetena osnovna sredstva**

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

Med opredmetena osnovna sredstva JMSS Maribor uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobn inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

Opredmetena osnovna sredstva se vrednotijo po nabavni vrednosti oziroma po ocenjeni vrednosti, če nabavna vrednost ni znana. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v JMSS Maribor, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo, se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

### **Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve**

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se vštevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja vpisujemo posebej nabavno vrednost in posebej popravek vrednosti. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije. Neodpisano vrednost neopredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

## Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva sklad amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem ko je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

JMSS Maribor uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 100/15) in so naslednje:

**Tabela 1: Amortizacijske stopnje**

NAZIV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA
POHIŠTVO	12,00
AVTO	12,50
OPREMA ZA OGREVANJE, VENT.	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN.	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	50,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	25,00
DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ.	15,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00
SPECIALNO IN UNIV. ORODJE	15,00
GRADBENI OBJEKTI	3,00

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Znesek obračunane amortizacije od osnovnih sredstev prejetih v upravljanje pa zmanjšuje obveznosti za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

## Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

## Denarna sredstva

V JMSS Maribor se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

## Terjatve

Terjatve se nanašajo na terjatve iz naslova opravljanja dejavnosti ter druge terjatve. Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane.

V saldakontih kupcev se sprti preverja stanje odprtih terjatev. Enkrat mesečno se pošljejo opomini nerednim plačnikom. Po drugem opominu se ugotovi, ali so bile obveznosti na podlagi opominov poravnane, ali ne. Če obveznosti plačnikov niso bile poravnane, se pošlje opomine pred tožbo na odpoved najemne pogodbe. Če obveznosti še vedno niso plačane, se pripravi seznam neplačnikov za morebitno sodno izterjavo.

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

- kadar je stečaj dolžnika;
- v primeru neuspešne izvršbe na plačo ali premoženje dolžnika;
- v primeru, ko je končan postopek prisilne poravnave;
- v primeru likvidacije dolžnika;
- po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku;
- v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka.

Odpise terjatev potrди Nadzorni svet že med poslovnim letom oziroma pri obravnavi letnega poslovnega poročila. Na podlagi potrjenega odpisa terjatev se terjatve tudi razknjižijo iz poslovnih knjig.

## Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 631.255 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2020.

## Obveznosti

Obveznosti se pri začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin o njihovem nastanku.

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

**Neplačani prihodki**

Neplačani prihodki znašajo 2.753.644 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

**Sklad namenskega premoženja**

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 84.070.955 EUR.

## 2.4 Računovodski izkazi

JMSS Maribor sestavi računovodske izkaze v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil. Računovodski izkazi prikazujejo resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev, prihodkov in odhodkov ter presežek oziroma primanjkljaj.

Izkaze prilagamo v prilogah računovodskega poročila:

- **Bilanca stanja**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2019 do 31.12.2019**
- **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**
- **Izkaz računa financiranja**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov**
- **Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev**
- **Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**
- **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ**
- **Poročilo o popisu -Elaborat**

### 2.4.1 Pojasnila k bilanci stanja

#### 2.4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 88.325.041 EUR po stanju na dan 31.12.2019. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 88.265.054 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 6.519 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.  
Nabavna vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 46.080 EUR.
- **nepremičnine** so v višini 87.720.984 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
  - zemljišča, katerih vrednost znaša 2.383.928 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
  - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 83.158.245 EUR, so locirani JMSS in v višini 2.178.811 EUR last občin ustanoviteljic.  
Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 822.777 EUR.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 33.176 EUR, ki so v lasti JMSS.  
Nabavna vrednost opreme, ki je že v celoti odpisana, pa se še vedno uporablja za opravljanje dejavnosti znaša 199.334 EUR.

- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 180.960 EUR in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2019 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,7785 % delež v osnovnem kapitalu. V letu 2019 ni bilo nobenih sprememb.
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom. V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

Povečanja sredstev v lasti JMSS Maribor so bila financirana z lastnimi viri, sredstva v upravljanju pa so bila financirana s stani MOM.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. JMSS Maribor za vsako leto posebej sklene z Mestno občino Maribor Pogodbo o financiranju za navedeno.

Nabavna vrednost dolgoročnih premoženjskih pravic se je zmanjšala v višini 7.163 EUR. Amortizacija je bila v letu 2019 obračunana v višini 3.313 EUR.

Povečanje nabavne vrednosti stanovanj v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 248.534 EUR, povečanja predstavljajo investicije sklada, ki so podrobneje opisana v Poročilu o delu 2019 v poglavju 3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.444.590 EUR. Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2019 so zapisana v Poročilu o delu 2019, 2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

**Tabela 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2019**

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2019	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2019
070	Komisijski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
<b>070</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2019</b>				<b>0</b>

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 381.664 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP).

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 58.249 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 323.415 EUR.



**Tabela 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja**

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2019	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2019
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	470.082		88.418	381.664
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-58.249
<b>085</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2019</b>				<b>323.415</b>

#### 2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.507.439 EUR po stanju na dan 31.12.2019. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 59.987 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 5.567.426 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 2.122.431 EUR, ki se v višini 275.200 EUR nanaša na depozite pri Novi ljubljanski banki d.d., v višini 200.000 EUR vezan depozit pri Deželni banki Slovenije, v višini 200.000 EUR vezan depozit pri Novi kreditni banki Maribor in v višini 1.370.000 EUR pri BKS. Znesek 77.231 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 109 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 38.078 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
  - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju in na terjatve iz naslova subsidiarnosti v višini 22.426 EUR;
  - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 365 EUR;
  - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 502 EUR;
  - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 600 EUR;
  - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 1.077 EUR;
  - terjatve do Občine Rače -Fram za subvencijo v višini 461 EUR;
  - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 388 EUR;
  - terjatve do OŠ Rače v višini 216 EUR;
  - terjatve do FURS-a v višini 7.845 EUR;
  - terjatve do SNG Maribor v višini 4.198 EUR.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.715.566 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 59.987 EUR in tako so izkazana v višini 2.775.553 EUR ter se nanašajo na:
  - terjatve do najemnikov za najemnine, uporabnine in obratovalne stroške v višini 469.515 EUR;

- terjatve do kupcev stanovanj v višini 2.820 EUR;
- terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 584.704 EUR;
- terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 36.430 EUR;
- terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 924.120 EUR;
- terjatve do zavarovalnice v višini 5.801 EUR;
- terjatve do SSRS kot kupca zemljišča v višini 691.000 EUR;
- druge terjatve v višini 1.176 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2020, znaša 59.987 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2020.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepih za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2019 v poglavjih:

- 2.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
- 2.1.2.12 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
- 2.1.2.13 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

**Tabela 4: Terjatve po zapadlosti**

TERJATVE	ZNESEK
<b>Terjatve zapadle pred 31.12.2013</b>	990.751 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2014</b>	176.847 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2015</b>	131.843 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2016</b>	108.408 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2017</b>	163.806 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2018</b>	243.924 EUR
<b>Terjatve zapadle na dan 31.12.2019</b>	879.565 EUR
<b>Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2019</b>	20.422 EUR
<b>SKUPAJ:</b>	<b>2.715.566 EUR</b>

V letu 2019 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 24.869 EUR terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2019 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 je znesek v višini 12.733 EUR terjatev. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov.

Na dan 31.12.2019 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 123.362 EUR, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 52.445 EUR. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 631.255 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno

blago, ki zapade v plačilo v letu 2020, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

#### 2.4.1.3 **Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2019 znašajo 3.384.900 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 3.749.900 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 365.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti do zaposlenih** v višini 60.184 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2019 in so bile poravnane v januarju 2020;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 522.327 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2020 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2019);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 10.246 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 38.412 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 7.069 EUR, ostale obveznosti do MOM v višini 28.086 EUR, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 77 EUR, kratkoročna obveznost do FURS v višini 2.382 EUR, obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 195 EUR, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 12 EUR, obveznost do Univerze v Mariboru v višini 397 EUR, obveznost do RTV v višini 14 EUR ter obveznost do Nacionalnega laboratorij za zdravje, okolje in hrano v višini 180 EUR;
- **obveznosti do financerjev** v višini 365.000 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2020 za najet kredit;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 87 EUR, predstavlja obveznost za obresti najetega kredita;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.753.644 EUR. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2019 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki **Kratkoročna sredstva**, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 4,467 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

#### 2.4.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2019 znašajo 90.447.580 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 90.082.580 EUR. Razlika znaša 365.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 933.622 EUR in se nanaša na sklad namenskega premoženja, ki je izkazan v enaki vrednosti. V letu 2019 je bil usklajen z vsemi upravniki;
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 381.664 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 84.070.955 EUR;

Tabela 5: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

KONTO	DEBET	KREDIT
<b>KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih</b>	DEBET	KREDIT
KONTO 9400		
OTVORITEV		138.286.560
<b>STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)</b>		<b>138.286.560</b>
<b>KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	13.010.403,85	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		3.150.676,25
NAJEM KREDITA BKS	2.600.000,00	
REVALORIZACIJA KREDITOV	26.986,66	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		8.925,12
PREJEM VARŠČIN	10.421,96	
PRIMANKLJAJ	340.421,60	
<b>STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>12.828.632,70</b>	

<b>KONTO 94030 -940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	37.561.376,25	
AM STANOVANJ	3.444.589,88	
IZLOČITEV STANOVANJ	147.800,66	
VLAGANJA V STANOVANJA		708.400,56
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		14.577,25
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	20.585,66	
IZLOČITEV OPREME	1.975,61	
<b>STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>40.453.350,25</b>	
<b>KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)</b>	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	535.169,32	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	607.388,03 <sup>1</sup>	
PORABA REZERVNI SKLAD		208.935,36
<b>STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):</b>	<b>933.621,99</b>	
<b>SKUPAJ SKUPINA 94:</b>		<b>84.070.955,06</b>

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 2.600.000 EUR in se nanašajo:
  - na prejeto posojilo BKS banke v višini 2.600.000 EUR;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2020 skupaj znaša 365.000 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.235.000 EUR.

<sup>1</sup> V letu 2019 je JMSS Maribor uskladal stanje rezervnega sklada z vsemi upravniki. Prikazano stanje je usklajeno z IOP obrazci.

Tabela 6: Pregled dolgoročnih kreditov

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2019	Povprečna mesečna glavnica v letu 2020	Povprečne mesečne obresti v letu 2020	Obrestna mera v %
16.12.2019 BKS	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	2.600.000,00	29.849,87	2.436,19	6m EURIBOR + 1,20
<b>SKUPAJ</b>		<b>2.600.000,00</b>	<b>2.600.000,00</b>	<b>29.849,87</b>	<b>2.436,19</b>	

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 282.528 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 2.178.811 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.147.912 EUR, od Občine Miklavž v višini 11.528 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 19.371 EUR. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica so se, glede na preteklo leto 2018 spremenila za obračunano amortizacijo.

#### 2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti, ki so nastale zaradi zavarovanja najetega kredita višini 2.600.000 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 2.600.000 EUR.

## 2.4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

### 2.4.2.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2019 realiziral 2.947.008 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 13.079 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 2.905.515 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 28.414 EUR.

**Nedavčni prihodki**, ki so bili v letu 2019 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 13.079 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki smo jih imeli razpršene pri: Deželni banki Slovenije d. d., Novi kreditni banki Maribor d. d., Novi Ljubljanski banki d. d. in Sberbanki d. d. in BKS banki v višini 1.254 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP pa znašajo skupaj 11.825 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 2.905.515 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.733.370 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 59.097 EUR. Znesek 113.048 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

**Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 28.414 EUR.** Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 16.912 EUR, prihodek iz naslova plačila sodnih stroškov v višini 6.687 EUR, ter drugi nedavčni prihodki v višini 4.815 EUR.

#### 2.4.2.2 Kapitalski prihodki

**Kapitalski prihodki** so bili v letu 2019 doseženi v višini 339.279 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi, po neposredni prodaji in po javno – zasebnem partnerstvu skupaj** v znesku 338.559 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj. V letu 2019 JMSS Maribor ni izvedel prodaje po javni dražbi;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 720 EUR.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### 2.4.2.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 865.067 EUR in sicer:

- 748.970 EUR predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 85.111 EUR predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM;
- 30.986 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

#### 2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2019 smo imeli 2.466.460 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:



- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 685.991 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 112.765 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.596.088 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 71.616 EUR.

#### 2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2019 685.991 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 606.706 EUR;
- regres za letni dopust v višini 25.654 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 34.542 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 3.536 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 7.238 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 8.315 EUR.

#### 2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2019 znašajo 112.765 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 56.178 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 44.718 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 455 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 643 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 10.771 EUR.

#### 2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2019 znašajo 1.596.088 EUR in vključujejo:

##### **a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 78.441 EUR**

- pisarniški material in storitve znaša 12.520 EUR;

- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 11.277 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 28.733 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 2.171 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.051 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev in brošur znašajo 1.950 EUR;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 2.773 EUR;
- računalniške storitve I-piramida 6.881 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 5.496 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 4.589 EUR.

**b) Posebni material in storitve v višini 2.518 EUR**

- drobno orodje in naprave znašajo 2.518 EUR.

**c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 294.761 EUR**

- električna energija znaša 19.607 EUR;
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 12.054 EUR;
- poraba plina znaša 21.496 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 39.338 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 18.211 EUR;
- mobitel znaša 2.494 EUR;
- RTV prispevek znaša 455 EUR;
- poština in kurirske storitve znašajo 23.307 EUR;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 7.763 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 150.036 EUR.

**d) Prevozni stroški in storitve v višini 3.145 EUR**

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 653 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 1.478 EUR;
- stroški nakupa vinjet in urbane v višini 111 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 798 EUR;

- pristojbine za registracijo vozil v višini 105 EUR.

**e) Izdatki za službena potovanja v višini 726 EUR**

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 77 EUR;
- stroški prevoza v državi 528 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 121 EUR.

**f) Tekoče vzdrževanje v višini 700.067 EUR**

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 627.214 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 72.853 EUR.

**g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 34.400 EUR**

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte in zemljišča v višini 34.400 EUR.

**h) Kazni in odškodnine v višini 8.800 EUR**

- Druge odškodnine in kazni v višini 8.800 EUR.

**i) Drugi operativni odhodki v višini 473.230 EUR**

- stroški konferenc, seminarjev v višini 3.916 EUR;
- plačila za delo preko študentskega servisa v višini 8.889 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 2.272 EUR;
- odvetniške storitve v višini 18.859 EUR;
- notarske storitve v višini 5.075 EUR;
- sodne takse v višini 77 EUR;
- članarine v višini 724 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 11.519 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 16.786 EUR;
- stroški davka na promet nepremičnin v višini 2.278 EUR;
- vračilo kavcij v višini 8.925 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 3.997 EUR;
- stroški cenitev v višini 1.029 EUR;

- stroški varstva pri delu v višini 3.720 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 2.586 EUR;
- stroški strokovnih mnenj v višini 18.320 EUR;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 240.914 EUR;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 15.000 EUR;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščenim za plačilni promet ter bančni stroški v višini 4.034 EUR;
- stroški točkovanj stanovanj v višini 293 EUR;
- stroški vračila resnosti ponudbe za izbiro upravnika družbi Staninvest d.o.o, Upra-Stan d.o.o in Tamstan d.o.o v višini 21.000 EUR;
- stroški izdelave popisov v višini 18.995 EUR;
- stroški obrezovanja dreves na Dogoški cesti v višini 6.374 EUR;
- stroški z odpravo storitev v zvezi z ZGDPR v višini 2.928 EUR;
- stroški v zvezi z pregledom konstrukcije po požaru na objektu Gosposvetska 69 v višini 1.464 EUR;
- povrnitev stroškov revizije Staninvest d.o.o. v višini 4.719 EUR;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 5.474 EUR;
- stroški obdarovanja otrok v višini 357 EUR;
- stroški mulčenja, čiščenja in odvoza na praznih parcelah v višini 1.385 EUR;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.037 EUR;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 2.740 EUR;
- stroški geodetskih storitev v višini 2.989 EUR;
- stroški prenakazil v višini 2.439 EUR;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 29.624 EUR;
- stroški ostalih storitev v višini 2.492 EUR.

#### 2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 71.616 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 49.007 EUR, pri Abanki d.d. 7.884 EUR, Sberbank d.d. v višini 12.312 EUR, BKS banki v višini 1.299 EUR in obresti od vrnitve lastne udeležbe v višini 1.114 EUR.

### 2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 1.477.887 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgrad in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 526.050 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 5.697 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 3.976 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 938.333 EUR;
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 3.831 EUR.

**Tabela 7: Prikaz skupnih odhodkov**

Odhodki	Leto 2019	Leto 2018
<b>ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)</b>	3.944.347	3.288.655
<b>1. Tekoči odhodki</b>	2.466.460	2.318.909
<b>2. Tekoči transferi</b>	0	0
<b>3. Investicijski odhodki</b>	1.477.887	969.746
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.944.347</b>	<b>3.288.655</b>

### 2.4.2.6 Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2019 do 31.12.2019 znaša 207.207 EUR in v primerjavi z letom 2018 znaša 16,52 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2018 do 31.12.2018 je bil 1.253.856 EUR).

### 2.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb izkazuje razliko med prejetimi vračili danih posojil in prodajo kapitalskih deležev ter med danimi posojili in povečanjem kapitalskih deležev.

Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev znašata v letu 2019 3.247 EUR. JMSS Maribor je v letu 2019 prejel 3.247 EUR prejetih vračil danih posojil.

JMSS Maribor v letu 2019 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi minus danimi posojili in sprememba kapitalskih deležev znaša 3.247 EUR.

Tabela 8:Prikaz posojil

	Realizacija 2019	Realizacija 2018
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	3.247	882
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	3.247	882

#### 2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

V letu 2019 smo refinancirali obstoječe kredite z najemom novega kredita pri BKS banki v višini 2.600.000 EUR.

Odplačil smo celotni dolg Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, Abanki d. d. ter banki Sberbank d. d. v višini 3.148.983 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 2.103.150 EUR, vračilo glavnice Abanki d. d. v višini 485.334 EUR in banki Sberbank d. d. v višini 560.499 EUR. V odplačilo je vključeno tudi vračilo lastne udeležbe v višini 1.693 EUR. Skupni znesek odplačil znaša 3.150.676 EUR.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2019 zmanjšanje sredstev na računih v višini 340.422 EUR.

Za leto 2019 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9. i. členom Zakona o javnih financah (ZJF), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 8) zmanjša za neplačane obveznosti (konti skupin 20, 21, 22, 23, 24, 26, in konti skupine 97). Ugotovljen je bil primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu (ZFisP), kar je tudi prikazano v Tabeli 10.

Tabela 9:Rezultat poslovanja v letu 2019

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V EUR
<b>71</b>	Nedavčni prihodki	2.947.008
<b>72</b>	Kapitalski prihodki	339.279
<b>74</b>	Transforni prihodki	865.067
<b>75</b>	Prejeta vračila danih posojil	3.247
	<b>Prihodki in drugi prejemki</b>	<b>4.154.601</b>
<b>40</b>	Tekoči odhodki	2.466.460

<b>42</b>	Investicijski odhodki	1.477.887
<b>50</b>	Zadolževanje	-2.600.000
<b>55</b>	Odplačila dolga	3.150.676
	<b>Odhodki in drugi izdatki</b>	<b>4.495.023</b>
	<b>Rezultat 31.12.2019</b>	<b>-340.422</b>

Tabela 10: Rezultat poslovanja v letu 2019 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2019	-340.422
<b>20, 21, 22, 23, 24, 26</b>	Kratkoročne obveznosti	631.255
<b>97</b>	Dolgoročne obveznosti	282.528
	<b>Rezultat po 9.i. členu ZJF</b>	<b>-1.254.205</b>

Tabela 11: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2019	Realizacija 2018
<b>Zadolževanje</b>	2.600.000	0
<b>Odplačilo dolga</b>	3.150.676	583.879

Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in skladno s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javne finance. V skladu z 37. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS št. 77/08) pa skupni obseg zadolženosti ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;

oziroma

- 10 % skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

JMSS Maribor se torej lahko zadolži do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja ter dodatno še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada (postopno 2 % letno) v kolikor najame kredit pri SSRS.

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31.12.2019 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetega kredita pri BKS banki znaša 2.600.000 EUR, kar predstavlja 1,88 % vpisanega namenskega premoženja v Sodni register in 3,08 % glede na vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2019.

## 2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja z namenskimi premoženjem in s sredstvi v upravljanju

Sklad zagotavlja v svojih poslovnih knjigah ločeno spremljanje poslovanja z namenskimi premoženjem in s sredstvi v upravljanju. Ločitev prihodkov in odhodkov Sklada med namenskimi premoženjem in sredstvi v upravljanju se opravlja v skladu z določili Ustanovitvenega akta.

## 2.4.6 Upravljanje z namenskimi premoženjem

Sklad je upravljal z namenskimi premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2019 138.286.560 EUR. Vpisani znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 12: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2019<sup>2</sup>

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-54.215.605
SKUPAJ		84.070.955

Tabela 13: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisani kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljih po stanju 31.12.2019

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	111.640.952,48
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	8.333.562,97
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	5.004.728,89
OBČINA STARŠE	2,4845	3.435.729,58
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	4.875.292,67
OBČINA DUPEK	3,6130	4.996.293,41
SKUPAJ	100	138.286.560,00

<sup>2</sup> Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 5.



**Tabela 14: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2019**

<b>STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.</b>	<b>DELEŽ</b>	<b>ZNESEK</b>
<b>MOM</b>	80,7316	<b>67.871.827,16</b>
<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA</b>	6,0263	5.066.367,96
<b>OBČINA MIKLAVŽ</b>	3,6191	3.042.611,93
<b>OBČINA STARŠE</b>	2,4845	2.088.742,88
<b>OBČINA RAČE - FRAM</b>	3,5255	2.963.921,52
<b>OBČINA DUPEK</b>	3,6130	3.037.483,61
<b>SKUPAJ</b>	<b>100</b>	<b>84.070.955,06</b>

## 2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

JMSS Maribor sredstva v upravljanju prikazuje v podbilancah in sicer v prilogah:

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2019 (Mestna občina Maribor);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2019 (Občina Hoče - Slivnica);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2019 (Občina Miklavž)**

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2019.**

JMSS Maribor je v letu 2019 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

## 3 Poročanje po ZJS-1

Sklad v poslovnih knjigah ne izkazuje danih posojil in ne izdaja poroštEV. Zaradi tega ni izpostavljen kreditnim tveganjem.

## 4 Vložene tožbe zoper JMSS Maribor

Na JMSS Maribor vodimo seznam pravnih postopkov, iz katerega je razvidno, da se vodijo sodni spori zoper fizične in pravne osebe in sicer:

1. JMSS Maribor je tožeča stranka, kar pomeni, da je v letu 2019 vodila sodni postopek v 2 pravnih zadevah zoper pravni osebi Stavbar IGM d.o.o.- v stečaju in SIB d.o.o., v vrednosti spora 144.426,00 EUR + 11.300 EUR = 155.726,00 EUR. Postopka še nista zaključena.
2. JMSS Maribor je tožeča stranka, kar pomeni, da je v letu 2019 vodila sodne postopke v 3 pravnih zadevah zoper fizične osebe in 20 pravnih zadevah zoper fizične osebe (najemnike JMSS Maribor). Postopki v celoti še niso zaključeni.
3. JMSS Maribor je v nepravem postopku stranski intervient na strani nasprotnih udeležencev (kar pomeni, da ima pravni interes, da v pravdi, ki teče med strankami zmaga nasprotni udeleženec Mestna občina Maribor in ostali udeleženci.

## 5 Odnosi s povezanimi strankami

V letu 2019 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

## 6 Dogodki po dnevu bilance stanja

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2019.

## 7 Oseba odgovorna za sestavo letnega poročila

Oseba odgovorna za sestavo Letnega poročila je Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

Maribor, dne 26.2.2020

Direktorica :

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.





## Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2019 - 31.12.2019

Osnovni podatki	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97110
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	5805295000
Ime poslovnega subjekta	JMSS MARIBOR
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Grajski trg 1, 2000 Maribor
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Mateja ŽGUR, mag. ekon. in posl. ved
Telefonska številka za komunikacijo v zvezi s predložitvijo bilance	022506328
Elektronski naslov kontaktne osebe	mateja.zgur@jmss-mb.si
Elektronski naslov uporabnika portala	mateja.zgur@jmss-mb.si
Vodja poslovnega subjekta	Irena ŠPANINGER dipl. ekon., spec.
Kraj	Maribor

Obdobje poročanja	
od	1.1.2019
do	31.12.2019

Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 Maribor**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina prorač. uporabnika:  
**4.3.**

Matična številka:  
**5805295000**

## Bilanca stanja na dan 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>	<b>001</b>	<b>88.265.054</b>	<b>91.856.519</b>
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	60.197	67.360
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	53.678	55.816
02	NEPREMIČNINE	004	127.458.778	127.671.295
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	39.737.794	36.450.285
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	278.709	284.483
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	245.533	248.347
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	180.960	180.960
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	323.415	406.869
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>012</b>	<b>5.567.426</b>	<b>6.085.462</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	109	262
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.122.431	2.462.699
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	38.078	42.232
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	93
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.775.553	2.964.616
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	631.255	615.560
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	<b>C) ZALOGE</b>	<b>023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

## Bilanca stanja na dan 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>032</b>	<b>93.832.480</b>	<b>97.941.981</b>
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	2.600.000	3.121.996
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>034</b>	<b>3.749.900</b>	<b>4.195.143</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	21.000
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	60.184	55.402
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	522.327	492.155
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	10.246	10.487
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	38.412	32.290
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	365.000	637.593
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	87	4.226
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.753.644	2.941.990
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>044</b>	<b>90.082.580</b>	<b>93.746.838</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	933.622	535.169
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	381.664	470.082
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	84.070.955	87.179.611
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0

## Balanca stanja na dan 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.235.000	2.486.097
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	282.528	281.031
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.178.811	2.794.848
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>060</b>	<b>93.832.480</b>	<b>97.941.981</b>
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	2.600.000	3.121.996

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilanceMateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.



Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 Maribor**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina prorač. uporabnika:  
**4.3.**

Matična številka:  
**5805295000**

### Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>101</b>	<b>4.151.354</b>	<b>4.542.511</b>
	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>102</b>	<b>2.947.008</b>	<b>2.990.699</b>
<b>70</b>	<b>DAVČNI PRIHODKI</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
7050	Carine	132	0	0

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>140</b>	<b>2.947.008</b>	<b>2.990.699</b>
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	2.918.594	2.946.140
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	13.079	15.017
7103	Prihodki od premoženja	144	2.905.515	2.931.123
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	28.414	44.559
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	28.414	44.559
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>153</b>	<b>339.279</b>	<b>701.571</b>
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	339.279	701.571
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	339.279	701.571
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
<b>73</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>176</b>	<b>865.067</b>	<b>850.241</b>
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	865.067	850.241
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	865.067	850.241
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
<b>78</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>221</b>	<b>3.944.347</b>	<b>3.288.655</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>222</b>	<b>2.466.460</b>	<b>2.318.909</b>
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	685.991	698.167
4000	Plače in dodatki	224	606.706	615.909
4001	Regres za letni dopust	225	25.654	24.367
4002	Povračila in nadomestila	226	34.542	35.612
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	3.536	8.743
4004	Sredstva za nadurno delo	228	7.238	7.633
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	8.315	5.903
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	112.765	110.811
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	56.178	57.402
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	44.718	42.491
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	455	427

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	643	648
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	10.771	9.843
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.596.088	1.427.057
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	78.441	109.890
4021	Posebni material in storitve	239	2.518	3.558
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	294.761	267.121
4023	Prevozni stroški in storitve	241	3.145	2.337
4024	Izdatki za službena potovanja	242	726	3.252
4025	Tekoče vzdrževanje	243	700.067	602.052
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	34.400	36.225
4027	Kazni in odškodnine	245	8.800	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	473.230	402.622
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	71.616	82.874
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	21.496	22.720
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	50.120	60.154
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
410	SUBVENCije	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>295</b>	<b>1.477.887</b>	<b>969.746</b>
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	1.477.887	969.746
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	526.050	0

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	5.697	19.349
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	3.976	334
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	938.333	950.063
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	3.831	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
<b>43</b>	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
<b>450</b>	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE</b>	<b>921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0



Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov  
od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	207.007	1.253.856
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	29	29
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Mateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.



Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 Maribor**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina prorač. uporabnika:  
**4.3.**

Matična številka:  
**5805295000**

### Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>75</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>301</b>	<b>3.247</b>	<b>882</b>
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
<b>751</b>	<b>PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
<b>752</b>	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>319</b>	<b>3.247</b>	<b>882</b>
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

## Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>348</b>	<b>3.247</b>	<b>882</b>
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.



Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 Maribor**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina prorač. uporabnika:  
**4.3.**

Matična številka:  
**5805295000**

## Izkaz računa financiranja od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>351</b>	<b>2.600.000</b>	<b>0</b>
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	2.600.000	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	2.600.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>364</b>	<b>3.150.676</b>	<b>583.879</b>
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	3.150.676	583.879
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	1.045.833	168.528
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	2.103.149	415.351
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.694	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE</b>	<b>377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Izkaz računa financiranja  
od 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	550.676	583.879
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	0	670.859
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	340.422	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.



Ime uporabnika:  
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:  
97110

Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.

Matična številka:  
5805295000

### Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju</b>	<b>700</b>	<b>4.894.087</b>	<b>2.099.239</b>	<b>244.759</b>	<b>199.667</b>	<b>705.811</b>	<b>146.697</b>	<b>102.015</b>	<b>2.178.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.894.087	2.099.239	244.759	199.667	705.811	146.697	102.015	2.178.811	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti</b>	<b>708</b>	<b>123.129.051</b>	<b>34.655.208</b>	<b>731.871</b>	<b>11.443</b>	<b>496.273</b>	<b>349.046</b>	<b>3.465.176</b>	<b>85.581.868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	67.360	55.816	0	185	7.163	5.636	3.313	6.519	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.383.928	0	0	0	0	0	0	2.383.928	0	0
E. Zgradbe	713	120.393.281	34.351.046	716.755	10.477	468.221	322.543	3.444.590	83.158.245	0	0
F. Oprema	714	267.292	234.022	15.116	781	20.889	20.867	15.124	32.459	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	14.324	0	0	0	0	2.149	717	0	0
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu</b>	<b>716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.





Ime uporabnika:  
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:  
97110

Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.

Matična številka:  
5805295000

### Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>800</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>
<b>A. Naložbe v delnice</b>	<b>801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Naložbe v deleže</b>	<b>806</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>	<b>180.960</b>	<b>0</b>
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	180.960	0	0	0	0	0	180.960	0	180.960	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno</b>	<b>813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe</b>	<b>814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti</b>	<b>819</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>
<b>A. Dolgoročno dana posojila</b>	<b>820</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>	<b>0</b>
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	1.738	0	0	0	0	0	1.738	0	1.738	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	182.698	0	0	0	0	0	182.698	0	182.698	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2020

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilanceMateja ŽGUR, mag. ekon. in posl.  
ved

Odgovorna oseba

Irena ŠPANINGER dipl. ekon.,  
spec.

## IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra: 97110  
Matična številka: 5805295000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JMSS MARIBOR.

Oceno podajam na podlagi:

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

V LETU 2019 JE BILA IZVEDENA REDNA NOTRANJA REVIZIJA PRAVILNOSTI POSLOVANJA V JAVNEM MEDOBČINSKEM STANOVANJSKEM SKLADU MARIBOR S STRANI SLUŽBE ZA NOTRANJO REVIZIJO MESTNE OBČINE MARIBOR. REVIZIJA PRAVILNOSTI POSLOVANJA JE BILA IZVEDENA NA PODROČJU OBRAČUNA NAJEMNINE ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ.

\* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

\* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

### 1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

### 2. upravljanje s tveganji

#### 2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

**2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

**3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

**4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

**5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe: MESTNA OBČINA MARIBOR SLUŽBA NOTRANJE REVIZIJE, ULICA HEROJA STANETA 1  
2000 MARIBOR

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5883369000

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2019 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

SPREJELI INTERNA NAVODILA ZA IZTERJAVO NAJEMNI. PRI TOČKOVANJU DOSLEDNO UPOŠTEVAMO DOLOČILA 7. ČLENA PRAVILNIKA O MERILIH ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Irena ŠPANINGER dipl. ekon., spec.

Datum podpisa predstojnika:

27.02.2020



Datum oddaje:

27.02.2020



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

## ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,  
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij  
v teku po stanju na dan 31.12.2019 za JMSS Maribor

Februar 2020

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev, ki je bil potrjen na Nadzornem svetu JMSS Maribor in knjižen v poslovnih knjigah v letu 2019 ter seznamei odpisov, kateri bodo izvedeni v letu 2020 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.
2. Odpis terjatev za umrle najemnike in odpisi terjatev za najemnike po odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja na dan 31.12.2019.
3. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2019 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
4. Predlog sklepa.



## 1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1 Seznam programov za odpis (003\*na dan 31.12.2019 v €) bo izveden v letu 2020 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.		Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	2015-22	FPP MS OFFICE	241,70	197,47	44,23
2	2018-25	DRAYTEK LICENCA ECF SREBRNI PAKET	117,12	31,20	85,92
<b>Skupaj za firmo:</b>			<b>358,82</b>	<b>228,67</b>	<b>130,15</b>

1.2 Seznam opreme za odpis (040\*na dan 31.12.2019 v €) bo izveden v letu 2020 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	04057991	RAČUNALNIK HP 500B MT	382,80	382,80	0,00
2	040583	RAČUNALNIK Z MONIT. HP P3400	590,27	590,27	0,00
3	040595-13	RAČUNALNIK HP 3500 MTW7	572,65	572,62	0,00
4	2007-30	MONITOR SAMSUNG	242,25	242,25	0,00
5	2007-42	TISKALNIK	99,90	99,90	0,00
6	2007-5	ZAPORA MIZE	102,87	102,87	0,00
7	2008-12	MONITOR LCD 22"	219,90	219,90	0,00
8	2008-18	ČITALEC KARTIC 2 KOM	1.616,84	1.616,84	0,00
9	2008-23	MONITOR SAMSUNG	169,60	169,60	0,00
10	2008-24	MONITOR SAMSUNG	169,60	169,60	0,00
11	2008-34	TISKALNIK XEROX PHASER 6360DN	1.442,75	1.442,75	0,00
12	2008-47	MONITOR LG	179,02	179,02	0,00
13	2008-70	PREGRADA LEVA	221,13	221,13	0,00
14	2009-31	NEP.NAP.UPS APC SMART 750 VA	269,99	269,99	0,00
15	2010-12	RAČUNALNIK HP P3010	524,62	524,62	0,00
16	2017-4	TRDI DISK SAMSUNG 850, HDD	510,28	308,27	202,01
17	300-23	KLIMA KGS 21 R IN	594,15	594,15	0,00
18	300-24	KLIMA KGS 21 R3 OUT	317,40	317,40	0,00
19	300-25	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
20	300-26	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
21	300-27	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
22	300-28	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
23	300-29	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
24	300-31	KLIMA KGS 34 R IN	268,87	268,87	0,00
25	300-32	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00

26	300-33	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
27	300-34	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
28	300-35	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
29	300-36	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
30	300-37	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
31	300-38	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
32	300-39	KLIMA KGS 26 R IN	240,61	240,61	0,00
33	300-40	KLIMA KGT 34 R IN	376,77	376,77	0,00
34	300-42	KLIMA KS 26-26-34 R OUT	2.444,72	2.444,72	0,00
35	300-43	KLIMA KS 26-26-34 R OUT	2.444,72	2.444,72	0,00
<b>Skupaj za firmo:</b>			<b>17.024,33</b>	<b>16.822,32</b>	<b>202,01</b>

1.3 Seznam drobnega inventarja za odpis (041\*na dan 31.12.2019 v €) bo izveden v letu 2020 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost v	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	DI2018-16	OVITEK FLIP SAMSUNG GALAXY S8	16,90	16,90	0,00
2	DI2018-21	USB RAZDELILNIK 3,0 TRANSCEND	29,99	29,99	0,00
3	DI2018-34	PENASTO LEŽIŠČE JOGI	122,00	122,00	0,00
4	DI2018-35	PENASTO LEŽIŠČE JOGI	122,00	122,00	0,00
5	DI2018-9	SLUŠALKE SONY MORXD150 W	21,99	21,99	0,00
<b>Skupaj za firmo:</b>			<b>312,88</b>	<b>312,88</b>	<b>0,00</b>

## 2.ODPISI TERJATEV

### 2.1 ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2019:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 187,88 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500202) v višini 6,68 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 4.232,58 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JMSS Maribor v izvršbi (konto 175002123) v višini 331,99 €
- Odpisi terjatev najemnikov za električno (konto 17500213) v višini 378,54 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V borovju 7 (konto 17500219) v višini 15,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi (konto 175002241) v višini 59,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 1750022430) v višini 1,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 890,72 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 1.667,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 416,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 71,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 142,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 428,25 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 41,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti (konto 175002303) v višini 37,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 32,52 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 322,54 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.835,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 242,81 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring (konto 175002424) v višini 514,60 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi (konto 1750024241) v višini 601,45 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 28,71 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 2.648,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Major Domus (konto 17500301) v višini 823,77 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 8.499,96 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršbe (konto 17500352) v višini 302,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške izvršbe (konto 175003521) v višini 82,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 24,20 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 2,02 €.

Odpis terjatev v letu 2019 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	187,88
2.	17500202	Sodni stroški pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	6,68
3.	1750021	Najemnine po letu 2005	4.232,58
4.	175002123	Subsidiarnost JMSS v izvršbi	331,99
5.	17500213	Dolg Električna	378,54
6.	17500219	Dolg obratovalni stroški v Borovju 7	15,12
7.	175002241	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi	59,70
8.	1750022430	Subsidiarnost Ista d.o.o.	1,12
9.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	890,72
10.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	1.667,70
11.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	416,24
12.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	71,40
13.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	142,48
14.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	428,25
15.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	41,00
16.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	37,73
17.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	32,52
18.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor	322,54
19.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor v izvršbi	1.835,32
20.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor sodni stroški	242,81
21.	175002424	Subsidiarnost Cestni inženiring	514,60
22.	1750024241	Subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi	601,45
23.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	28,71
24.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	2.648,24
25.	17500301	Najemnine pred letom 2005 Major Domus	823,77
26.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	8.499,96
27.	17500352	Stroški izvršbe	302,00
28.	175003521	Stroški po ustavljenih izvršbah	82,00
29.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	24,20

30.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	2,02
<b>SKUPAJ ZA ODPIS</b>			<b>24.869,27</b>

Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 30.6.2019 v višini 6.436,35 €, dne 31.8.2019 v višini 6.730,92 € in dne 30.11.2019 v višini 11.702,00 €.

## 2.2 ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU TERJATEV IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2019

- Odpisi terjatev najemnikov (konto 175000) v višini 2.615,76
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 (konto 17500201) v višini 20.691,86 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 (konto 17500202) v višini 1.972,88 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 10.202,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 1.889,42 €
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V Borovju 7 (konto 17500219) v višini 417,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški v izvršbi V Borovju 7 (konto 175002191) v višini 153,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi (konto 1750022431) v višini 475,60 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 282,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 9.093,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 1.800,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 706,23 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Mariborski vodovod (konto 175002294) v višini 448,57 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 3.190,66 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 8.789,07 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 1.520,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 3.341,89 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka v izvršbi (konto 1750023011) v višini 268,98 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 35,20 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.332,38 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring (konto 175002424) v višini 47,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 338,61 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za ostale stroške (konto 1750026) v višini 613,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 5.299,74 €,
- Odpisi terjatev najemnikov glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 42.242,39 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 2.026,14 €,
- Odpisi terjatev najemnikov nadaljevanji stroški v izvršbi (konto 175003521) v višini 88,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 65,91 €,
- Odpis terjatev najemnikov zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 3.411,13 €.

Odpis terjatev najemnikov v osebem stečaju po odpustu terjatev v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	175000	Odpisi terjatev najemnikov	2.615,76
2.	17500201	Najemnine pred letom 2005	20.691,86
3.	17500202	Sodni stroški pred letom 2005	1.972,88
4.	1750021	Najemnine po letu 2005	10.202,19
5.	17500213	Dolg elektrika najemniki	1.889,42
6.	17500219	Dolg obratovalni stroški Borovje	417,76
7.	175002191	Dolg obratovalni stroški Borovje v izvršbi	153,19
8.	1750022431	Subsidiarnost Ista d.o.o v izvršbi	475,60
9.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	282,71
10.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	9.093,90
11.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	1.800,87
12.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	706,23
13.	175002294	Subsidiarnost Mariborski Vodovod	448,57
14.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika	3.190,66
15.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	8.789,07
16.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	1.520,55
17.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	3.341,89
18.	1750023011	Subsidiarnost SZ Smreka v izvršbi	268,98
19.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	35,20
20.	17502421	Subsidiarnost Plinarna d.d. v izvršbi	1.332,38
21.	175002424	Subsidiarnost Cestni inženiring	47,24
22.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	338,61
23.	1750026	Ostali stroški	613,71
24.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	5.299,74
25.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	42.242,39
26.	17500352	Stroški izvršbe	2.026,14
27.	175003521	Nadaljnji sodni stroški v izvršbi	88,00

28.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	65,91
29.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	3.411,13
		<b>SKUPAJ ZA ODPIS</b>	<b>123.362,54</b>

Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 9.7.2019 v višini 99.893,12 € in dne 30.11.2019 v višini 23.469,42 €.

**3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2019 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR  
Grajski trg 1  
2000 Maribor

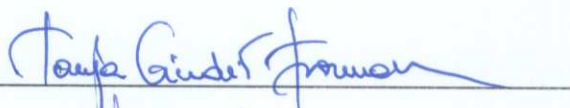
POPISNA KOMISIJA

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2019 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN – predsednica



Gordana VERK – članica



Marko LACKOVIĆ – član



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2019 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.



## I. SREDSTVA

### A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

<b>NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>6.519</b>
Materialne pravice (računalniški programi)	60.197
Popravek vrednosti materialnih pravic	53.678
<b>NEPREMIČNINE</b>	<b>87.720.984</b>
<b>Nepremičnine v lasti</b>	<b>85.336.834</b>
Zemljišča	2.383.928
Gradbeni objekti – stanovanja(2058 enot) in investicije v teku	<b>82.952.906</b>
NV Gradbeni objekti – stanovanja	120.641.815
Popravek vrednosti stanovanj	37.688.909
<b>Stanovanja v upravljanju</b>	<b>2.384.150</b>
Stanovanja NV (168 enot)	4.433.035
Popravek vrednosti	2.048.885
<b>OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>33.176</b>
Oprema NV	278.709
Popravek vrednosti opreme	245.533
<b>DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE</b>	<b>180.960</b>
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
<b>DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI</b>	<b>1.738</b>
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
<b>DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA</b>	<b>381.664</b>
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	381.664

<b>SKUPAJ A :</b>	<b>88.325.041</b>
-------------------	-------------------

### B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

<b>BLAGAJNA</b>	<b>109</b>
<b>DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH</b>	<b>2.122.431</b>
Žiro račun 012706520971127	72.000
Žiro račun 012706950971157	5.231
Depozit Deželna banka Slovenije	200.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d. d.	200.000
Depozit BKS Banka	1.370.000
Depozit Nova ljubljanska banka d. d.	275.200
<b>KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>38.078</b>
Terjatve do FURS	7.845
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802 in za subvencijo	21.700
Terjatve za subvencije MOM	726
Terjatve za subvencijo Občina Starše	365
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.077
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	502
Terjatve za subvencijo Občina Rače-Fram	461

Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	600
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	4.198
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	388
Terjatve do OŠ Rače	216
<b>KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA</b>	<b>0</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2.715.566</b>
<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>631.255</b>

<b>SKUPAJ B :</b>	<b>5.507.439</b>
-------------------	------------------

<b>SKUPAJ (A + B) AKTIVA :</b>	<b>93.832.480</b>
--------------------------------	-------------------

<b>AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>2.600.000</b>
---	------------------

## **II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV**

### **D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH</b>	<b>60.184</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV</b>	<b>522.327</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA</b>	<b>10.246</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>38.412</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA</b>	<b>87</b>
<b>NEPLAČANI PRIHODKI</b>	<b>2.753.644</b>

<b>SKUPAJ D:</b>	<b>3.384.900</b>
------------------	------------------

### **E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**

<b>REZERVNI SKLAD</b>	<b>933.622</b>
<b>DOLGOROČNE PČR</b>	<b>381.664</b>
<b>SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH</b>	<b>84.070.955</b>
<b>DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>2.600.000</b>
Dolg. posojilo BKS BANKA	2.600.000
<b>DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>282.528</b>
<b>OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE</b>	<b>2.178.811</b>

<b>SKUPAJ E:</b>	
------------------	--

**90.447.580**

<b>SKUPAJ (D+E) PASIVA :</b>	<b>93.832.480</b>
------------------------------	-------------------

<b>PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>2.600.000</b>
---	------------------

#### 4. PREDLOG SKLEPA

**PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2019.**

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

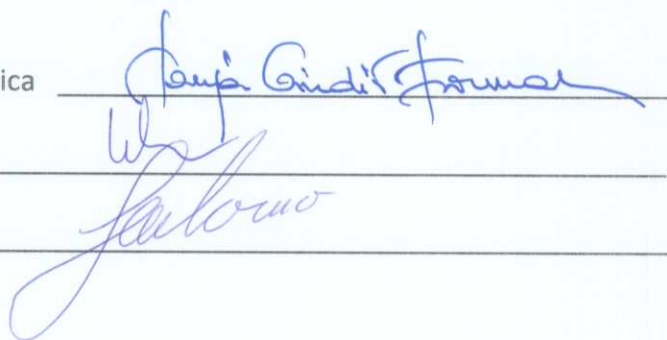
1. Odpisi po seznamu iz točke 1.1, 1.2 in 1.3 se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2020.
2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 30.6.2019 v višini 6.436,35 €, dne 31.8.2019 v višini 6.730,92 € in dne 30.11.2019 v višini 11.702,00 € in seznam odpisa terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja. Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 9.7.2019 v višini 99.893,12 € in dne 30.11.2019 v višini 23.469,42 €.
3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2019 za JMSS Maribor.

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN – predsednica

Gordana VERK – članica

Marko LACKOVIĆ – član



The image shows three handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The first signature is for Tanja Vindiš Furman, the second for Gordana Verk, and the third for Marko Lacković.

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN**

**31.12.2019 (Mestna občina Maribor)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>2.147.912</b>
02	NEPREMIČNINE	4.379.761
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	2.231.849
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	<b>67.775</b>
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	67.775
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>2.215.687</b>
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	<b>67.775</b>
28	NEPLAČANI PRIHODKI	67.775
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	<b>2.147.912</b>
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.147.912
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>2.215.687</b>

Pripravila: Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved

I

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN**

**31.12.2019 (Občina Hoče - Slivnica)**

SREDSTVA	
A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>19.371</b>
02 NEPREMIČNINE	33.398
03 POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	14.027
<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>19.371</b>
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	<b>19.371</b>
OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980 OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	<b>19.371</b>
<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>19.371</b>

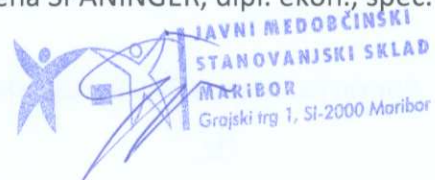
Pripravila:

Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved



Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA  
DAN 31.12.2019 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA

	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>11.528</b>
02	NEPREMIČNINE	19.876
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	8.348
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>11.528</b>

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	<b>11.528</b>
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	<b>11.528</b>
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>11.528</b>

Pripravila:

Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved



Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE**

**od 1. januarja do 31. decembra 2019**

<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>116.097</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>116.097</b>
	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH</b>	
<b>740</b>	<b>JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>116.097</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	116.097
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>116.097</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>85.111</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>85.111</b>
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	28.653
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	16.949
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	39.509
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>ZNESEK</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>30.986</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	30.986
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>0</b>

Pripravila: Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



Mestnemu svetu in občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

## **POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2019**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, je na svoji 4. korespondenčni seji, ki je potekala od 6.4.2020 do 10.4.2020, v sestavi predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani Zvonko FIŠTRAVEC, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, pregledal Letno poročilo 2019 JMSS Maribor.

### **Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila 2019:**

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2019, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2019, Poročilo o delu 2019, Realizacijo finančnega načrta 2019 in Računovodsko poročilo 2019 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2019, obravnaval na svoji 4. korespondenčni seji, ki je potekala od 6.4.2020 do 10.4.2020. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2019 sprejmejo, presežek prihodkov nad odhodki v letu 2019, ki znaša 207.007 €, pa se v letu 2020 porabi za odplačilo dolga najetih kreditov.

V Mariboru, dne 10.4.2020

**Gorazd ŠKRABAR I.r.**  
**Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor**