



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: 4102-656/2020-2

Datum: 21.05.2020

**\*4102-656/2020-2\***

**GMS – 266**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: **Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2020,  
Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem  
JMSS Maribor**

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 Rebalans Poslovno  
finančnega načrta 2020 in Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s  
stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloge:

- podpisni list z gradivom



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 4102-656/2020-2

Datum: 21.05.2020

**\*4102-656/2020-2\***

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

Naslov gradiva:	Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2020, Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. <b>Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2020, Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor</b> 2. <b>Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpisuje ali parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	21.5.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	21.5.2020	
	Uroš Brodnjak Po pooblastilu vodja Sektorja za gosp. s poslovnimi in upr. prostori	UGD	21.5.2020	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):		UFP		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
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	21.5.2020	

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



Datum: 21.5.2020

Mestni svet Mestne občine Maribor  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor

ZADEVA: **PREDLOG ZA RAZŠIRITEV DNEVNEGA REDA 13. REDNE SEJE MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR – OBRAZLOŽITEV REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2020 IN DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM**

JMSS Maribor podaja predlog za razširitev dnevnega reda 13. redne seje Mestnega sveta Mestne občine Maribor in ob tem skladno s 34. členom Poslovnika o delu Mestnega sveta Mestne občine Maribor podaja naslednjo utemeljitev:

Zaradi razglašene epidemije COVID-19 je bilo oteženo pridobivanje potrebnih podatkov za pripravo Rebalansa Poslovno finančnega načrta 2020 in Dopolnitve Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem (cenitve, DIIP, arhitekturne rešitve ipd.). Posledično je Nadzorni svet JMSS Maribor predmetno gradivo obravnaval šele v četrtek, 21.5.2020, torej po roku za predložitev gradiva na odbore Mestne občine Maribor.

Rebalans je nujen za zagon načrtovane investicije gradnje stanovanj za mlade in mlade družine na lokaciji Dvorakova ulica 5-7, Maribor.

Ob tem JMSS Maribor mestne svetnike Mestne občine Maribor naproša, da prepoznajo nujnost predlaganega gradiva in ga uvrstijo na navedeno sejo. V kolikor bo potrebna širša razprava, bo direktorica JMSS Maribor podala vsa potrebna pojasnila in odgovore na 13. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor.

Direktorica:  
Irena Španinger



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA

2020

**KAZALO**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>PRIHODKI</b>	<b>3</b>
2.1.1	Transforni prihodki	3
2.1.2	Kapitalski prihodki	3
<b>2.2</b>	<b>ODHODKI</b>	<b>4</b>
2.2.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim ter Prispevki delodajalcev za socialno varnost	4
2.2.2	Stroški poslovanja sklada	4
2.2.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja,	4
2.2.4	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	5
2.2.5	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	5
2.2.6	Investicijska oprema in informatika	5
2.2.7	Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	6
<b>3</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>6</b>
3.1	Najem kreditov	6
3.2	Odplačilo posojil	6
<b>4</b>	<b>PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE</b>	<b>7</b>



## 1 UVOD

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2020 je dne 5.2.2020 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) dne 20.2.2020 in Občinskega sveta Občine Duplek dne 4.3.2020.

Na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov JMSS Maribor podaja Predlog rebalansa finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 (v nadaljevanju Rebalans).

	FN 2020 (EUR)	Rebalans FN 2020 (EUR)	INDEKS (%)
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.631.000	5.906.000	105
II. Odhodki	6.000.000	7.442.000	124
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-369.000	-1.536.000	
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	200	200	
V. Dana posojila	0	0	
VI. Prejeta minus dana posojila	200	200	
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	200	200	
<b>c) Račun financiranja</b>			
VIII. Zadolževanje sklada	0	800.000	
IX. Odplačilo dolga	365.000	390.000	
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	0	410.000	
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	365.000	0	
XI. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VII-X./2)	-733.800	-1.125.800	153
XII. Stanje na računih konec preteklega leta (31.12.2019)	2.122.539	2.122.539	
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta (31.12.2020)	1.388.739	996.739	-28

Iz razpredelnice je razvidno, da znaša Rebalans na prihodkovni strani 5.906.000 EUR, kar je 5 % več, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2020 in Rebalans na odhodkovni strani 7.442.000 EUR, kar je 24 % več, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2020. V rebalansu poslovno finančnega načrta za leto 2020 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 1.536.000 EUR. Navedeni presežek odhodkov bomo v višini 736.000 EUR pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. V višini 800.000 EUR pa iz naslova novega zadolževanja.

## 2 BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 2.1 PRIHODKI

Predvideni celotni prihodki za leto 2020 znašajo 5.906.000 EUR, kar je 5 % več, kot je bilo prvotno predvideno. V strukturi prihodkov za leto 2020 so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2020 predvidena naslednja povečanja sredstev v skupni višini 275.000 EUR:

#### 2.1.1 Transforni prihodki, povečanje za 20.000 EUR

##### Drugi nedavčni prihodki, povečanje za 20.000 EUR

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor načrtoval sredstva v višini 22.000 EUR. Glede na oceno realizacije do konca leta 2020 JMSS Maribor povečuje postavko za 20.000 EUR, predvsem zaradi vračila davka od dohodka pravnih oseb s strani FURS-a. Na postavki »Drugi nedavčni prihodki« tako JMSS Maribor za leto 2020 načrtuje 42.000 EUR prihodkov.

#### 2.1.2 Kapitalski prihodki, povečanje za 255.000 EUR

##### a) Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba), povečanje za 165.000 EUR

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor na postavki »Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)« načrtoval sredstva v višini 460.000 EUR, od tega 370.000 EUR od prodaje po javni dražbi in 90.000 EUR od prodaje po neposredni pogodbi.

S tem rebalansom se načrtovani prihodki od prodaje po javni dražbi ne spreminjajo, načrtuje pa se povečanje prihodkov iz naslova neposredne pogodbe za 165.000 EUR, tako da znašajo načrtovani skupni prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba) v višini 625.000 EUR.

Obrazložitev povečanja prihodkov z opredelitvijo nepremičnin je podana v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod točkama »3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi« in »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

##### b) Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo), povečanje za 90.000 EUR

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor na postavki »Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)« načrtoval sredstva v višini 711.000 EUR, od tega 20.000 EUR iz naslova menjave stavbnega zemljišča v Kamnici z MOM in 691.000 EUR iz naslova dviga kupnine od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

Z rebalansom se načrtuje povečanje prihodkov iz naslova prodaje stavbnih zemljišč za 90.000 EUR, tako da znašajo načrtovani skupni prihodki na tej postavki 801.000 EUR.



Obrazložitev povečanja prihodkov z opredelitvijo nepremičnine je podana v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod točko »3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo).«

## 2.2 ODHODKI

Predvideni celotni odhodki za leto 2020 znašajo 7.442.000 EUR, kar je 24 % več, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2020. V strukturi odhodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2020 predvidena naslednja povečanja sredstev v skupni višini 1.442.000 EUR:

### 2.2.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim ter Prispevki delodajalcev za socialno varnost, sprememba znotraj postavk +/-10.000 EUR

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor načrtoval sredstva na postavki »Plače in drugi izdatki zaposlenim« v višini 850.000 EUR in sredstva na postavki »Prispevki delodajalcev za socialno varnost« v višini 120.000 EUR. Glede na oceno realizacije do konca leta 2020 JMSS Maribor prenaša 10.000 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim« na postavko »Prispevki delodajalcev za socialno varnost«. Tako JMSS Maribor z rebalansom zmanjšuje sredstva na postavki »Plače in drugi izdatki zaposlenim« v višini 10.000 EUR na 840.000 EUR in povečuje postavko »Prispevki delodajalcev za socialno varnost« za 10.000 EUR na 130.000 EUR.

### 2.2.2 Stroški poslovanja sklada, ni spremembe

V začetku leta 2020 je podal redno odpoved pogodbe o zaposlitvi javni uslužbenec, zaposlen na delovnem mestu Svetnik za stanovanjske zadeve - vodja Sektorja za splošne zadeve in informatiko.

Iz tega razloga načrtujemo izobraževanje javnega uslužbenca, trenutno zaposlenega na delovnem mestu Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1 tarifna skupina) v Službi za vzdrževanje, na Fakulteti za komercialne in poslovne vede Celje, smer poslovna informatika II – podiplomski študij. Študij je usmerjen v pridobivanje znanj s področja podpore informatike poslovnim procesom in razvoj vodstvenih sposobnosti.

Stroški študija znašajo 2.310 EUR za letnik oziroma 4.620 EUR za 2 letnika ter 550 EUR magistrska naloga. Plačilo šolnine se bo do konca 2-letnega študija izvršilo v obrokih, zato se odhodki na tej postavki ne spreminjajo.

### 2.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja, povečanje za 5.000 EUR

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor načrtoval sredstva na postavki »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja« v višini 20.000 EUR. Ta sredstva JMSS Maribor povečuje za stroške, ki pripadajo novemu zadolževanju (stroški



najema kredita in stroški vpisa hipotek) v okvirni višini 5.000 EUR. Tako bodo s sprejetjem Rebalansa na postavki »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja« zagotovljena sredstva v višini 25.000 EUR.

#### **2.2.4 Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica", povečanje za 10.000 EUR**

JMSS Maribor s tem Rebalansom načrtuje najem kredita (več v točki 3.1 Najem kreditov). Za odplačilo mesečnih obresti od najema kredita načrtuje sredstva v višini 10.000 EUR (gre za dobo odplačila obresti od meseca julija 2020 do konca leta 2020). Tako bodo s sprejetjem Rebalansa na postavki »Plačila obresti od kreditov« povečana sredstva iz 35.000 EUR na 45.000 EUR.

#### **2.2.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, povečanje za 100.000 EUR**

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor na postavki »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« načrtoval sredstva v višini 750.000 EUR. Zaradi večjega števila stanovanj po izselitvi najemnikov bo JMSS Maribor za obnove le teh sredstva povečal za 100.000 EUR na 850.000 EUR.

#### **2.2.6 Investicijska oprema in informatika, povečanje za 27.000 EUR**

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor na postavki »Investicijska oprema in informatika« načrtoval sredstva v višini 30.000 EUR.

Na področju informatike je potrebnih dodatnih 27.000 EUR sredstev:

- 22.000 EUR za nabavo licenčnega dokumentnega sistema (postopen prehod na brezpapirno poslovanje) za knjiženje dokumentacije, vhodne – izhodne pošte, pogodb in ostalih dokumentov v skladu z zakonodajo. Prav tako je predvidena znotraj tega projekta povezava sistema s sistemom certificirane dolgoročne hrambe dokumentov mSef, ter računovodskim programom iPiramida.
- 1.000 EUR za nabavo programa vodenja javnih naročil usklajenega z določbami ZJN-3. Namen je poenotiti in poenostaviti postopke vodenja naročil vseh vrednostnih sklopov (od naročilnice – do naročil preko javnega portala), kakor tudi njihovo analizo in obdelavo.
- 4.000 EUR za posodobitev IT opreme, kot so zamenjava dotrajanega projektorja, menjava dotrajanih računalnikov, ekranov, ter ostale pripadajoče računalniške opreme.

Glede na navedeno JMSS Maribor tako z Rebalansom na postavki »Investicijska oprema in informatika« načrtuje sredstva v višini 57.000 EUR.

### **2.2.7 Gradnja "Dvorakova ulica 5-7", povečanje za 1.300.000 EUR**

JMSS Maribor z rebalansom odpira novo postavko »Gradnja Dvorakova ulica 5-7«, na kateri za leto 2020 načrtuje sredstva v višini 1.312.000 EUR, od tega jih 12.000 EUR prenaša iz postavke »Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)«, na kateri jih je zagotovil s prerazporeditvijo sredstev dne 30.3.2020 in dne 12.5.2020 za izdelavo geodetskega načrta, idejne zasnove s programsko preveritvijo zemljišča na parcelnih št. 328, 329 in 330, vse k.o. Tabor, za izdelavo investicijske dokumentacije in projektne dokumentacije.

JMSS Maribor načrtuje nakup poslovnih stavb za namen izgradnje novih stanovanj na Dvorakovi ulici v Mariboru v okvirno ocenjeni višini 1.000.000 EUR.

Obrazložitev povečanja odhodkov oziroma načrtovanega nakupa z opredelitvijo nepremičnin je podana v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod novo točko »3.1.1 Nakup poslovnih stavb "Dvorakova ulica" (vključno z menjavo)«.

JMSS Maribor namerava na zemljiščih parcelne št. 328, 329 in 330, vse k.o. Tabor, zgraditi objekt s cca. 50 do 70 stanovanj za mlade in mlade družine. Predvideva se objekt s podzemnim delom za garaže in pomožne prostore ter nadzemni del etažnosti P+6 za stanovanja. Po izdelavi idejne zasnove bodo znani natančnejši podatki glede etažnosti objekta, števila stanovanj, parkirišč in umestitve objekta v prostor. Za območje obdelave bo potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, saj je trenutno dovoljena gradnja objektov etažnosti P+3. Glede na navedeno bo JMSS Maribor sredstva v višini 300.000 EUR namenil za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta in izdelavo projektne dokumentacije.

## **3 RAČUN FINANCIRANJA**

### **3.1 Najem kreditov, povečanje za 800.000 EUR**

JMSS Maribor načrtuje nakup poslovne stavbe za namen izgradnje novih stanovanj na Dvorakovi ulici v Mariboru v višini 800.000 EUR. Obrazložitev načrtovanega nakupa z opredelitvijo nepremičnine je podana v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod novo točko »3.1.1 Nakup poslovnih stavb "Dvorakova ulica" (vključno z menjavo)«.

Za ta namen se bo JMSS Maribor zadolžil v višini 800.000 EUR. Za odobritev zadolževanja bo JMSS Maribor zaprosil občine ustanoviteljice z vlogo za soglasje k zadolževanju, v kateri bodo opredeljeni pogoji zadolževanja (obrestna mera, doba odplačila in ostali pogoji zadolževanja). Sredstva za odplačilo kredita bo JMSS Maribor zagotovil iz neproračunskih virov (iz svojega poslovanja).

### **3.2 Odplačilo posojil, povečanje za 25.000 EUR**

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je JMSS Maribor na postavki »Odplačilo posojil« načrtoval sredstva v višini 365.000 EUR. Zaradi novega zadolževanja je potrebno postavko povečati za 25.000 EUR za odplačilo glavnice, ki zapadejo v letu 2020 (od meseca julija 2020 do konca leta 2020). Tako JMSS Maribor povečuje postavko »Odplačilo posojil« na 390.000 EUR.



#### 4 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor. O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vseh sejah Nadzornega sveta.

JMSS Maribor je v obdobju od 1.1.2020 do 14.5.2020 opravil dve prerazporeditvi sredstev v skupni višini 12.000 EUR za potrebe programske preveritve parcel št. 228, 229 in 330, k.o. Tabor, ob Dvorakovi ulici v Mariboru ter DIIP-a za gradnjo Dvorakova ulica 5-7. Gre za preveritev možnosti gradnje večstanovanjske stavbe za potrebe mladih in mladih družin. Prerazporeditev znotraj bilance prihodkov in odhodkov predstavljajo 0,2 % načrtovane porabe odhodkov in tako ne presegajo 10 % načrtovane porabe v sprejetem Poslovno finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2020.

Direktorica JMSS Maribor je v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor, od sprejetja tega Rebalansa do konca leta 2020, odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020.

Priloge:

- Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - celotno premoženje
- Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - namensko premoženje
- Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - stanovanja v upravljanju

Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	FN	ZA LETO 2019		FN	ZA LETO 2020	
		REALIZACIJA	FN		OČENA REALIZACIJE	FN
		NA DAN 29.4.2020	NA DAN 29.4.2020	REBALANS	FN	REBALANS
		INDKS	INDKS	INDKS	INDKS	INDKS
		5=3/2	6=4/2			
71	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.151.354	5.631.000	1.255.322	5.906.000	105
71.1	NEDAVNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.947.008	3.035.000	956.411	3.055.000	101
710.1	Udeležba na dobitku in dohodki od premoženja (a+b)	2.918.594	3.013.000	919.539	3.013.000	100
710.2	Prihodki od obresti	13.079	13.000	2.587	13.000	100
710.3	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.905.515	3.000.000	916.952	3.000.000	100
714.2	Drugi nedavni prihodki	28.414	22.000	36.872	42.000	191
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	339.279	1.171.000	1.171.000	1.426.000	122
720.1	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	339.279	1.171.000	1.171.000	1.426.000	122
7200.1/a	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	339.279	1.171.000	1.171.000	1.426.000	122
7200.1/a	Prihodki od prodaje stanovanj (in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)	338.559	460.000	0	625.000	136
7200.1/a	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	720	0	0	0	136
7221.1/b	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	0	711.000	0	801.000	113
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	865.067	1.425.000	298.911	1.425.000	100
740.1	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	865.067	915.000	298.911	915.000	100
7401.1/a	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	865.067	915.000	298.911	915.000	100
7401.1/a	Tekoci transforni prihodki - subvencije najemnin	748.970	755.000	255.195	755.000	100
7401.1/a	Transforni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in denac. postopku	116.097	160.000	43.716	160.000	100
7403.1/b	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	0	100
741.2	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	510.000	0	510.000	100
7413.2/a	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	510.000	0	510.000	100
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.466.460	2.720.000	778.574	2.735.000	101
400.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	685.991	850.000	234.912	840.000	99
401.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost (A+B+C)	112.765	120.000	39.886	130.000	108
402.3	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.596.088	1.715.000	496.067	1.720.000	100
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.408.696	1.517.000	436.309	1.517.000	100
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	69.578	230.000	100
b.	Tekoce vzdrževanje stanovanj	614.614	650.000	165.592	650.000	100
c.	Zavarovanje stanovanj	65.942	75.000	24.548	75.000	100
d.	Obrčno vodenje kupnin	0	0	0	0	100
e.	Ostali stroški stanovanj	439.184	460.000	147.622	460.000	100
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	41.372	55.000	18.017	55.000	100
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43.739	47.000	10.952	47.000	100
B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	161.850	178.000	50.102	178.000	100
a.	Stroški poslovanja sklada	158.130	170.000	45.889	170.000	100
b.	Varnost in zdravje pri delu	3.720	8.000	4.213	8.000	100
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.542	20.000	9.556	25.000	125



		1	2	3	4	5	6
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	REALIZACIJA FN ZA LETO 2019	FN ZA LETO 2020  (vključno s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE PFN NA DAN 29.4.2020  (vključno s prerazporeditvami)	REBALANS FN 2020	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	71.616	35.000	7.709	45.000	22	129
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	71.616	35.000	7.709	45.000	22	129
	a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	50.120	0	0	0		
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	7.885	0	0	0		
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	12.312	0	0	0		
	d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	1.299	35.000	7.709	35.000	22	100
	e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"				10.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	0	0	0	0		
413	1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	0	0	0	0		
4132	1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	0	0	0	0		
	a. Obvezni prispevki iz kupnin	0	0	0	0		
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	1.477.887	3.280.000	392.600	4.707.000	12	144
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.477.887	3.280.000	392.600	4.707.000	12	144
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d+e)	867.445	1.076.000	352.797	1.203.000	33	112
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	617.851	750.000	262.215	850.000	35	113
	b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	208.935	238.000	61.576	238.000	26	100
	c. Investicijska oprema in informatika	9.673	30.000	14.259	57.000	48	190
	d. Investicijsko vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	26.191	22.000	2.045	22.000	9	100
	e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	4.795	36.000	12.702	36.000	35	100
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	80.561	1.722.000	39.803	1.722.000	2	100
	B/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f+g+h)	80.561	1.722.000	39.803	1.722.000	2	100
	a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.440.000	1.830	1.440.000	0	100
	b. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	0	2.000	0	2.000	0	100
	c. Menjava stavbnega pohištva	39.489	160.000	28.109	160.000	18	100
	d. Menjava plinskih peči	41.072	120.000	9.864	120.000	8	100
	C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	529.881	482.000	0	1.782.000	0	370
	C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c)	529.881	482.000	0	1.782.000	0	370
	a. Šentiljska cesta 19	0	0	0	0		
	b. Soseska "Studenci"	3.831	10.000	0	10.000	0	100
	c. Starše 12a	0	70.000	0	70.000	0	100
	d. Orožnova ulica 7	0	0	0	0		
	e. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"				1.312.000		
	f. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	526.050	402.000	0	390.000	0	97
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	207.007	-369.000	84.148	-1.536.000	-23	416
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)						
	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)	3.247	200	0	200	0	100
750	1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti						
751	2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev						
752	3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	3.247	200	0	200	0	100

		1	2	3	4	5	6
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2019	FN ZA LETO 2020 (vključno s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE PFN NA DAN 29.4.2020 (vključno s prerazporeditvami)	REBALANS FN 2020	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
44	V. DANA POSOJILA	0	0	0	0		
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.247	200	0	200	0	100
	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.600.000	0	0	800.000		
500	Najem kreditov	2.600.000	0	0	800.000		
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
	a. Odplačilo posojil	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
	b. Vrnitev lastnih udeležb						
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-550.676	-365.000	-89.149	410.000	24	-112
	X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-733.800	-5.001	-1.125.800	1	153
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.462.961	2.122.539	2.122.539	2.122.539	100	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.122.539	1.388.739	2.117.538	996.739	152	72

V rebalansu poslovno finančnega načrta za leto 2020 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 1.536.000 €. Omenjeni presežek odhodkov bomo v višini 736.000 EUR pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. V višini 800.000 EUR pa iz naslova novega zadolževanja.



Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA		FN		OCENA REALIZACIJE		REBALANS		INDENKS	INDENKS	6=4/2
	ZA LETO 2019	FN	ZA LETO 2020	FN	PN	NA DAN 29.4.2020	FN	2020			
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.035.257	5.471.000	1.211.606	5.746.000	22	105					
71. NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.947.008	3.035.000	956.411	3.055.000	32	101					
710 1. Udeležba na dobitku in dohodki od premoženja (a+b)	2.918.594	3.013.000	919.539	3.013.000	31	100					
7102 a. Prihodki od obresti	13.079	13.000	2.587	13.000	20	100					
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.905.515	3.000.000	916.952	3.000.000	31	100					
714 Z. Drugi nedavčni prihodki	28.414	22.000	36.872	42.000	168	191					
72. KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	339.279	1.171.000	0	1.426.000	0	122					
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	339.279	1.171.000	0	1.426.000	0	122					
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	339.279	460.000	0	625.000	0	136					
a. Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)	338.559	460.000	0	625.000	0	136					
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	720	0	0	0	0	136					
7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	0	711.000	0	801.000	0	113					
74. TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	748.970	1.265.000	255.195	1.265.000	20	100					
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)	748.970	755.000	255.195	755.000	34	100					
7401 1/a. Prejeta sredstva iz obdnjskih proračunov (a+b)	748.970	755.000	255.195	755.000	34	100					
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	748.970	755.000	255.195	755.000	34	100					
2000 1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	0							
741 Z. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	510.000	0	510.000	0	100					
7413 Z/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	510.000	0	510.000	0	100					
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	3.828.250	5.840.000	1.127.458	7.282.000	19	125					
40. TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.381.349	2.618.000	749.605	2.633.000	29	101					
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	685.991	850.000	234.912	840.000	28	99					
401 Z. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	112.765	120.000	39.886	130.000	33	108					
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.510.977	1.613.000	467.098	1.618.000	29	100					
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.323.585	1.415.000	407.340	1.415.000	29	100					
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	69.578	230.000	30	100					
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	614.614	650.000	165.592	650.000	25	100					
c. Zavarovanje stanovanj	65.942	75.000	24.548	75.000	33	100					
d. Obrčno vodenje kupnin	0	0	0	0							
e. Ostali stroški stanovanj	439.184	460.000	147.622	460.000	32	100					
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	161.850	178.000	50.102	178.000	28	100					
a. Stroški poslovanja sklada	158.130	170.000	45.889	170.000	27	100					
b. Varnost in zdravje pri delu	3.720	8.000	4.213	8.000	53	100					
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.542	20.000	9.556	25.000	48	125					

		1	2	3	4	5	6
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	REALIZACIJA	FN	OCENA REALIZACIJE	REBALANS	INDEKS	INDEKS
		FN	ZA LETO 2020	PFN	FN	5=3/2	6=4/2
		ZA LETO 2019	(vključno s prerazporeditvami)	NA DAN 29.4.2020 (vključno s prerazporeditvami)	2020		
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	71.616	35.000	7.709	45.000	22	129
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	71.616	35.000	7.709	45.000	22	129
	a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	50.120	0	0	0		
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	7.885	0	0	0		
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	12.312	0	0	0		
	d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	1.299	35.000	7.709	35.000	22	100
	e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica" nakup CSD				10.000		
	41 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	0	0	0	0		
	413 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	0	0	0	0		
4132	a. Obvezni prispevki iz kupnin	0	0	0	0		
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	1.446.901	3.222.000	377.853	4.649.000	12	144
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.446.901	3.222.000	377.853	4.649.000	12	144
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)	836.459	1.018.000	338.050	1.145.000	33	112
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	617.851	750.000	262.215	850.000	35	113
	b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	208.935	238.000	61.576	238.000	26	100
	c. Investicijska oprema in informatika	9.673	30.000	14.259	57.000	48	190
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	80.561	1.722.000	39.803	1.722.000	2	100
	B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+f+g+h)	80.561	1.722.000	39.803	1.722.000	2	100
	a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.440.000	1.830	1.440.000	0	100
	b. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	0	2.000	0	2.000	0	100
	c. Menjava stavbnega pohištva	39.489	160.000	28.109	160.000	18	100
	d. Menjava plinskih peči	41.072	120.000	9.864	120.000	8	100
	C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	529.881	482.000	0	1.782.000	0	370
	C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c)	529.881	482.000	0	1.782.000	0	370
	a. Šentiljska cesta 19	0	0	0	0		
	b. Soseska "Studenci"	3.831	10.000	0	10.000	0	100
	c. Starše 12a	0	70.000	0	70.000	0	100
	d. Orožnova ulica 7	0	0	0	0		
	e. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"				1.312.000		
	f. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	526.050	402.000	0	390.000	0	97
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJA)	207.007	-369.000	84.148	-1.536.000	-23	416
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)						
	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)	3.247	200	0	200	0	100
750	1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0		
751	2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	0	0	0	0		
752	3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	3.247	200	0	200	0	100



		1	2	3	4	5	6
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA	FN	OCENA REALIZACIJE	REBALANS	INDEKS	INDEKS
		FN	ZA LETO 2020	PFN	FN	5=3/2	6=4/2
		ZA LETO 2019	(vkjučno s prerazporeditvami)	NA DAN 29.4.2020	2020		
				(vključno s prerazporeditvami)			
44	V. DANA POSOJILA						
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.247	200	0	200	0	100
	RAČUN FINANCIRANJA						
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.600.000	0	0	800.000		
500	Najem kreditov	2.600.000	0	0	800.000		
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
	a. Odplačilo posojil	3.150.676	365.000	89.149	390.000	24	107
	b. Vrnitev lastnih udeležb						
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-550.676	-365.000	-89.149	410.000	24	-112
	X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-733.800	-5.001	-1.125.800	1	153
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.462.961	2.122.539	2.122.539	2.122.539	100	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.122.539	1.388.739	2.117.538	996.739	152	72

Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 - stanovanja v upravljanju

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2019	FN ZA LETO 2020	OCENA REALIZACIJE PFN NA DAN 29.4.2020	REBALANS FN 2020	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
74	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
740	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 4Z)</b>	116.097	160.000	43.716	160.000	27	100
40	85.111	102.000	28.969	102.000	28	100
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	41.372	55.000	18.017	55.000	33	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43.739	47.000	10.952	47.000	23	100
42	30.986	58.000	14.747	58.000	25	100
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	26.191	22.000	2.045	22.000	9	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	4.795	36.000	12.702	36.000	35	100
III. PRORAČUNSKI PREŠEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJAJ) (I. - II.) [skupaj prihodki minus skupaj odhodki]	0	0	0	0	0	





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2020

## KAZALO

1	Uvod	3
3	Dopolnitev načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem	3
	3.1.1 Nakup poslovnih stavb "Dvorakova ulica" (vključno z menjavo)	4
	3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi	5
	3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	5
	3.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	6



## **1 Uvod**

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2020 je dne 5.2.2020 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) dne 20.2.2020 in Občinskega sveta Občine Duplek dne 4.3.2020.

Dopolnitev letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem je pripravljena na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, le-ta pa ga predlaga v sprejem občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Dopolnitev letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem je sprejeta, ko ga sprejme Metni svet Mestne občine Maribor (MOM) in vsaj še en občinski svet občine ustanoviteljice JMSS Maribor.

## **3 Dopolnitev načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem**

Dopolnitev letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljena na:

- pridobivanje nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem - stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči, nezazidanimi stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

### 3.1.1 Nakup poslovnih stavb "Dvorakova ulica" (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje nakup **poslovne stavbe Dvorakova ulica 5, Maribor**, lastnik MOM, stavba št. 406, k.o. 659 Tabor, ležeče na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m<sup>2</sup> in vrednost zemljišč s stavbo 544.533 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenevalec nepremičnin.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje pridobitev **poslovne stavbe Dvorakova ulica 7, Maribor**, ID znak: stavba 659-414, ležeče na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m<sup>2</sup> in vrednost zemljišča s stavbo 234.879 EUR.

Pridobitev te stavbe bi izvedli z menjavo z naslednjimi nepremičninami v lasti JMSS Maribor:

- stanovanje št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor, ID znak 657-1246-6, v velikosti 68,50 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 62.598 EUR (opomba: stanovanje se izvzame iz že sprejetega načrta prodaje po javni dražbi v letu 2020);
- stanovanje št. 7, Gregorčičeva ulica 8, Maribor, ID znak 657-1246-7, v velikosti 36,80 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 40.593 EUR;
- shramba Gregorčičeva ulica 8, Maribor, posamezni del št. 18, stavba št. 1246, k.o. 657 Maribor grad, v velikosti 1,20 m<sup>2</sup> (ureditev v katastru stavb in zemljiški knjigi je v teku), v GURS ni podatka o vrednosti;
- Pohorska ulica 43, Maribor, enostanovanjska stavba št. 1183, k.o. 677 Zgornje Radvanje, v velikosti 34,00 m<sup>2</sup>, z garažo stavba št. 1188, v velikosti 15,34 m<sup>2</sup>; stavbi se nahajata na zemljišču ID znak: parcela 677 914 (geodetska izmera in ureditev zemljiško knjižnega stanja, vključno z lastništvom, je v teku), skupna vrednost nepremičnine po GURS znaša 54.220 EUR;
- nezazidano stavbno zemljišče ob Pohorski ulici 43, Maribor, ID znak: parcela 677 915, v velikosti 700 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 6.300 EUR.

Pred menjavo bo tržno vrednost vseh nepremičnin ocenil pooblaščen ocenevalec nepremičnin. Morebitna razlika v vrednosti se bo doplačala.

Upošteva se zgoraj navedeno JMSS Maribor ocenjuje odhodke iz naslova nakupa in menjave poslovnih stavb v okvirni višini 1.000.000 EUR.



### 3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Iz seznama stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020 se izvzame nepremičnina pod zap. št. 6:

Naslov	Številka enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (EUR)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (EUR)
*GREGORČIČEVA ULICA 8	6	68,50	1896	657 – MARIBOR GRAD	1246	6	62.598	914

\*Komisija soglaša s prodajo stanovanja pod pogojem, da izklicna vrednost ni nižja od 44.000 EUR.

Predmetno stanovanje se nameni za menjavo nepremičnin JMSS Maribor za pridobitev poslovne stavbe Dvorakova ulica 7, Maribor.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi z rebalansom ne spreminjamo in jo še vedno ocenjujemo v okvirni višini 370.000 EUR.

### 3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

V Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 je JMSS Maribor načrtoval prihodke po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) v višini 90.000 EUR.

JMSS Maribor z rebalansom načrtuje povečanje prihodkov po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) za 165.000 EUR. Povečanje se nanaša na zgoraj opisano menjavo nepremičnin JMSS Maribor za pridobitev poslovne stavbe Dvorakova ulica 7, Maribor.

V menjavo se vključijo naslednje nepremičnine v lasti JMSS Maribor:

- **stanovanje št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, ID znak 657-1246-6, v velikosti 68,50 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 62.598 EUR (opomba: stanovanje se izvzame iz že sprejetega načrta prodaje po javni dražbi v letu 2020);
- **stanovanje št. 7, Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, ID znak 657-1246-7, v velikosti 36,80 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 40.593 EUR;

- **shramba Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, posamezni del št. 18, stavba št. 1246, k.o. 657 Maribor grad, v velikosti 1,20 m<sup>2</sup> (ureditev v katastru stavb in zemljiški knjigi je v teku), v GURS ni podatka o vrednosti;
- **Pohorska ulica 43, Maribor, enostanovanjska stavba št. 1183**, k.o. 677 Zgornje Radvanje, v velikosti 34,00 m<sup>2</sup>, z garažo stavba št. 1188, v velikosti 15,34 m<sup>2</sup>; stavbi se nahajata na zemljišču ID znak: parcela 677 914 (geodetska izmera in ureditev zemljiško knjižnega stanja, vključno z lastništvom, je v teku), skupna vrednost nepremičnine po GURS znaša 54.220 EUR;
- **nezazidano stavbno zemljišče ob Pohorski ulici 43, Maribor**, ID znak: parcela 677 915, v velikosti 700 m<sup>2</sup>, vrednost po GURS znaša 6.300 EUR.

Vrednost nepremičnin ocenjujemo na 165.000 EUR. Pred menjavo bo tržno vrednost določil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Tako znašajo načrtovani skupni prihodki od prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) 255.000 EUR.

### 3.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)

V Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 je JMSS Maribor načrtoval prihodke v višini 711.000 EUR, od tega 20.000 EUR iz naslova menjave stavbnega zemljišča v Kamnici z MOM in 691.000 EUR iz naslova dviga kupnine od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

Z rebalansom se načrtuje povečanje prihodkov iz naslova prodaje stavbnih zemljišč za 90.000 EUR, in sicer se po metodi javne dražbe načrtuje prodaja:

- **zemljišče ob Kamenškovi ulici v Mariboru (Studenci)**, ID znak: parcela 660 2049/6, velikosti 1.265 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost okvirno 71 EUR/m<sup>2</sup> oz. za celotno zemljišče 90.000 EUR (Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelal cenilec Tadej Čaks dne 30.3.2020). Podrobnejša namenska raba je zemljišče za trgovsko poslovni objekt K+P, interventne poti in dostopi.

Tako znašajo načrtovani skupni prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo) 801.000 EUR.



Mestnemu svetu in občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR  
K REBALANSU POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2020 Z DOPOLNITVIJO LETNEGA  
NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM**

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 1. izredni seji, ki je bila dne 21.5.2020, v sestavi predsednik Gorazd ŠKRABAR in člani Uroš BRODNJAK, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, pregledal Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.

**Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Rebalansa Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor:**

Nadzorni svet JMSS Maribor podaja pozitivno mnenje k Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2020 in Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, zato predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

V Mariboru, dne 21.5.2020

**Gorazd ŠKRABAR**  
**Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor**



Handwritten signature or initials in blue ink.