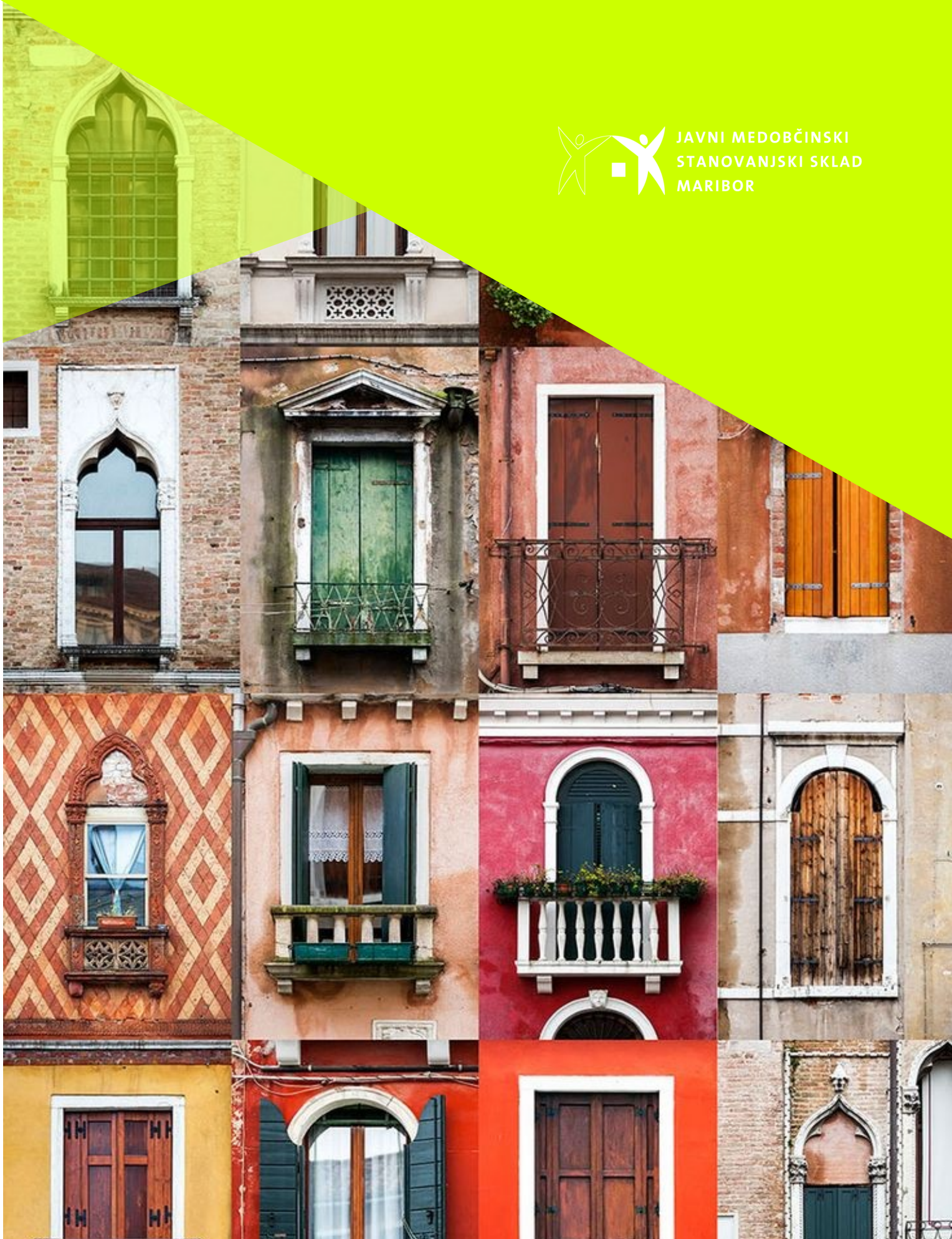




JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2018



**KAZALO**

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	5
1.4	Cilji	5
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	7
2	Statistični podatki	9
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	9
2.2	Ostali statistični podatki	11
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	11
2.2.2	Število gospodinjstev	12
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	13
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	16
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	19
2.4	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	23
3	Prihodki	25
3.1	Nedavčni prihodki	26
3.1.1	Prihodki od obresti	26
3.1.2	Prihodki od premoženja	26
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	30
3.2	Kapitalski prihodki	30
3.2.1	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	31
3.2.2	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	32
3.3	Transforni prihodki	32

4	Odhodki	33
4.1	Tekoči odhodki	33
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	34
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	34
4.1.3	Plačila domačih obresti	43
4.2	Investicijski odhodki	43
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	43
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	48
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj in poslovnih prostorov	50
5	Račun finančnih terjatev in naložb	54
6	Račun financiranja	54
6.1	Zadolževanje	54
6.2	Odplačila dolga	54
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	55
7	Prerazporejanje pravic porabe	56
8	Kadrovski načrt za leti 2018 in 2019	56
9	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	60
9.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	60
9.2	Predvideni projekti	62
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 – splošni del	67
10.1	Celotno premoženje	67
10.2	Namensko premoženje	70
10.3	Premoženje v upravljanju	73

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

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

Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

O ustanovitvi skupnega stanovanjskega sklada so se občine ustanoviteljice JMSS Maribor dogovorile že v letu 1997, in sicer v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/1997), tako da se vsa neprodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 prenesejo na skupni stanovanjski sklad.

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

Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja 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, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.

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

## **1.2 Poslanstvo**

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

### 1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni,
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev iz vseh občin ustanoviteljic,
- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kvalitete bivanja najemnikov,
- ustreznih tehnoloških rešitev, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

### 1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjati namensko premoženje JMSS Maribor,
- obvladovati stroške delovanja JMSS Maribor,
- izboljševati in posodabljati obstoječi stanovanjski fond,
- zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov,
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2018 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj:
  - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,

- s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določenih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljati začasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
  - z vzdrževanjem začasnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
  - z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2018:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2017,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 300.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,
- po metodi javne ponudbe prodati za okvirno 200.000 € zasedenih nepremičnin, za katere so najemniki podali vlogo za odkup, njihova prodaja pa je ekonomsko utemeljena,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- izvesti celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v soinvestitorstvu s SSRS na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020,



- dokončati aktivnosti glede izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« in izvesti javni razpis za projektno dokumentacijo,
- po spremembi Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) naročiti projektno dokumentacijo za objekt Starše 12a,
- sodelovati s SSRS v projektu »Kamenškova«,
- pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- pridobiti investicijsko dokumentacijo za energetske prenove objekta Panonska ulica 5b (izvedba energetske prenove je predvidena za leto 2019 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada),
- izvesti obnove večjega obsega v 5 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 30 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

### **1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta**

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2018 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor.

Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovske načrt za leti 2018 in 2019.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2018.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2017, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2018.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2018 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in

122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015 in 84/2016).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2018 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2016, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2016,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2017, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2017 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- rebalans finančnega načrta za leto 2017, kot je izkazan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2017 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2017,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2018.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2018.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2018 (načelo denarnega toka).

## 2 Statistični podatki

### 2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

V naslednjih tabelah je prikazan trend naraščanja oziroma zmanjšanja števila prebivalstva na območju delovanja JMSS Maribor, kakor tudi ostali osnovni kazalniki, ki so vodilo za načrtovanje oziroma pomoč pri pripravi tega Poslovno finančnega načrta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije.

#### Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

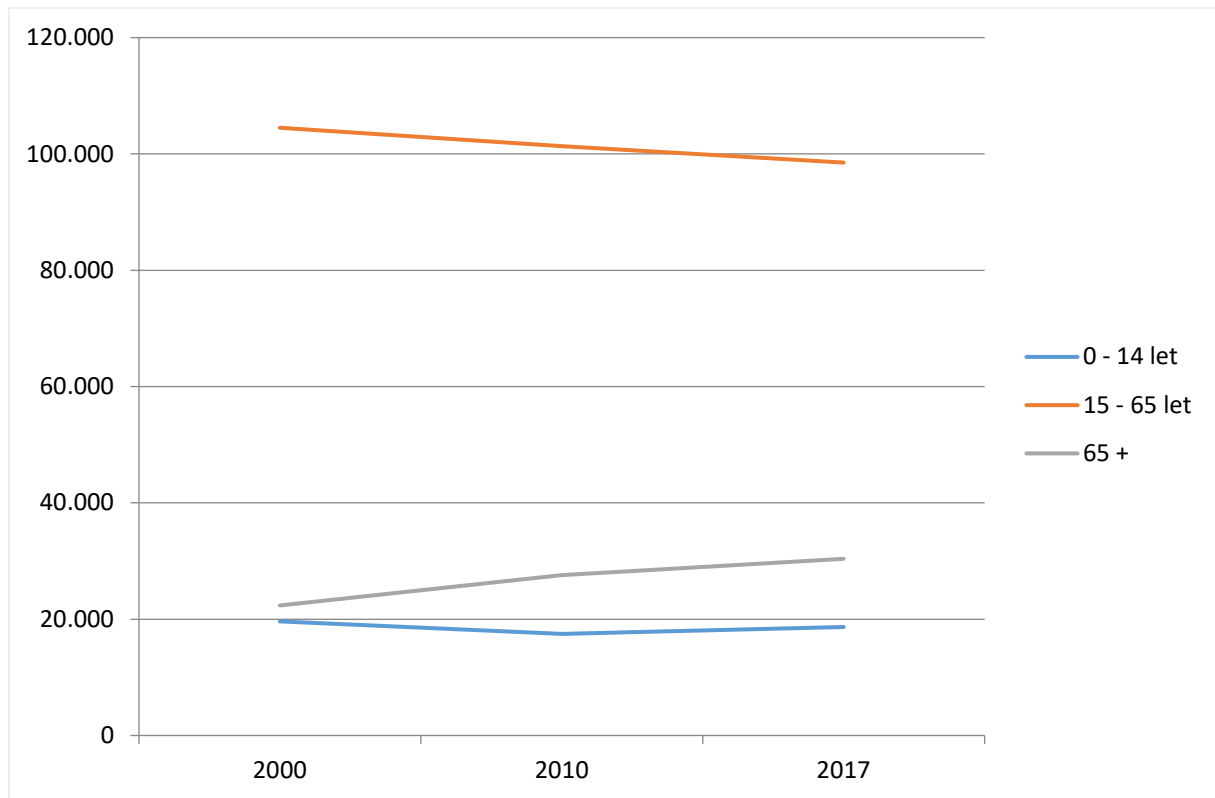
	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	910	4.328	651	<b>5.889</b>
Hoče – Slivnica	1.346	7.013	1.277	<b>9.636</b>
Maribor	15.102	81.831	18.364	<b>115.297</b>
Miklavž na Dravskem polju	801	4.275	670	<b>5.746</b>
Rače – Fram	891	4.289	808	<b>5.988</b>
Starše	570	2.764	592	<b>3.926</b>
<b>Skupaj</b>	<b>19.620</b>	<b>104.500</b>	<b>22.362</b>	<b>146.482</b>

#### Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	953	4.745	953	<b>6.651</b>
Hoče – Slivnica	1.529	7.480	1.872	<b>10.881</b>
Maribor	12.647	77.121	21.936	<b>111.704</b>
Miklavž na Dravskem polju	814	4.352	1.084	<b>6.250</b>
Rače – Fram	931	4.793	1.020	<b>6.744</b>
Starše	595	2.836	704	<b>4.135</b>
<b>Skupaj</b>	<b>17.469</b>	<b>101.327</b>	<b>27.569</b>	<b>146.365</b>

#### Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2017

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	1.030	4.638	1.135	<b>6.803</b>
Hoče – Slivnica	1.639	7.480	2.166	<b>11.285</b>
Maribor	13.704	73.000	24.375	<b>111.079</b>
Miklavž na Dravskem polju	974	4.256	1.336	<b>6.566</b>
Rače – Fram	1.100	4.774	1.276	<b>7.150</b>
Starše	565	2.659	781	<b>4.005</b>
<b>Skupaj</b>	<b>19.012</b>	<b>96.807</b>	<b>31.069</b>	<b>146.888</b>



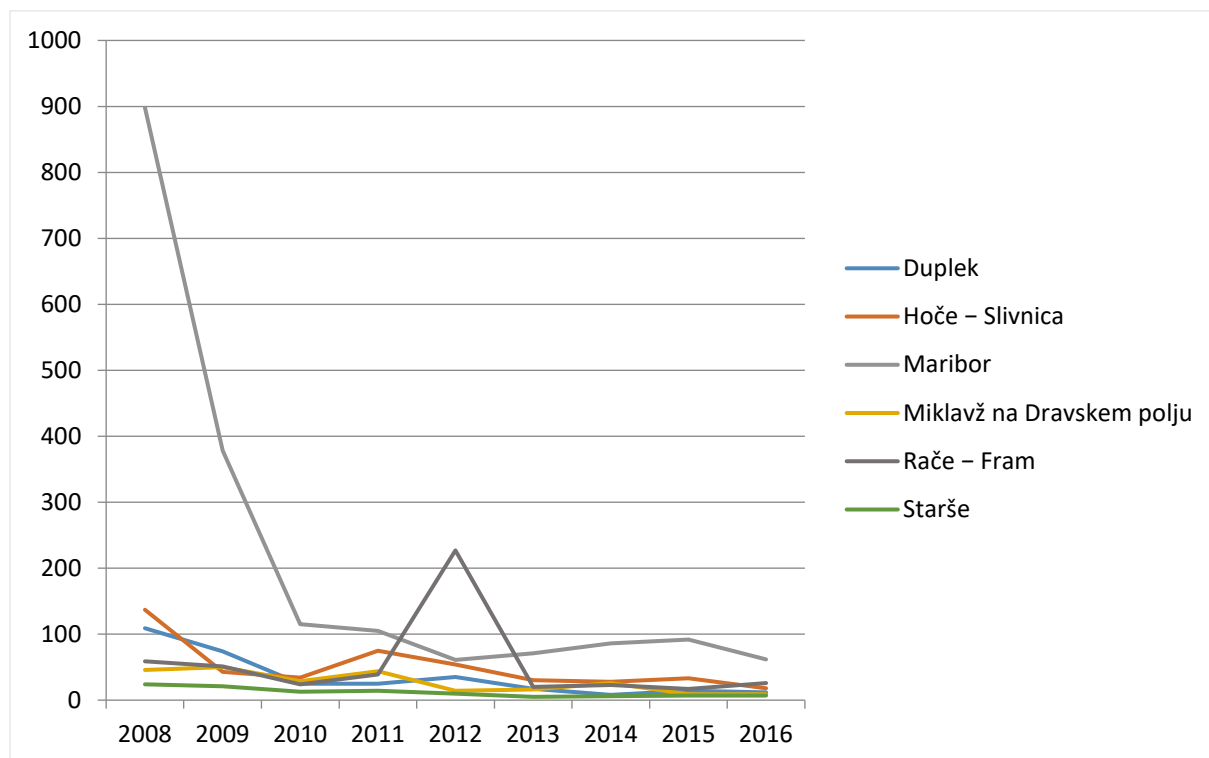
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

## 2.2 Ostali statistični podatki

### 2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Skupaj
Duplek	109	74	25	25	35	17	8	14	12	<b>319</b>
Hoče – Slivnica	137	43	34	75	54	30	28	33	18	<b>452</b>
Maribor	898	378	115	105	61	71	86	92	62	<b>1.868</b>
Miklavž na Dravskem polju	46	50	29	44	14	16	26	9	9	<b>243</b>
Rače – Fram	59	51	24	39	227	20	23	17	26	<b>486</b>
Starše	24	21	13	14	10	5	6	7	7	<b>107</b>
<b>Skupaj</b>	<b>1.273</b>	<b>617</b>	<b>240</b>	<b>302</b>	<b>401</b>	<b>159</b>	<b>177</b>	<b>172</b>	<b>134</b>	<b>3.475</b>

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.

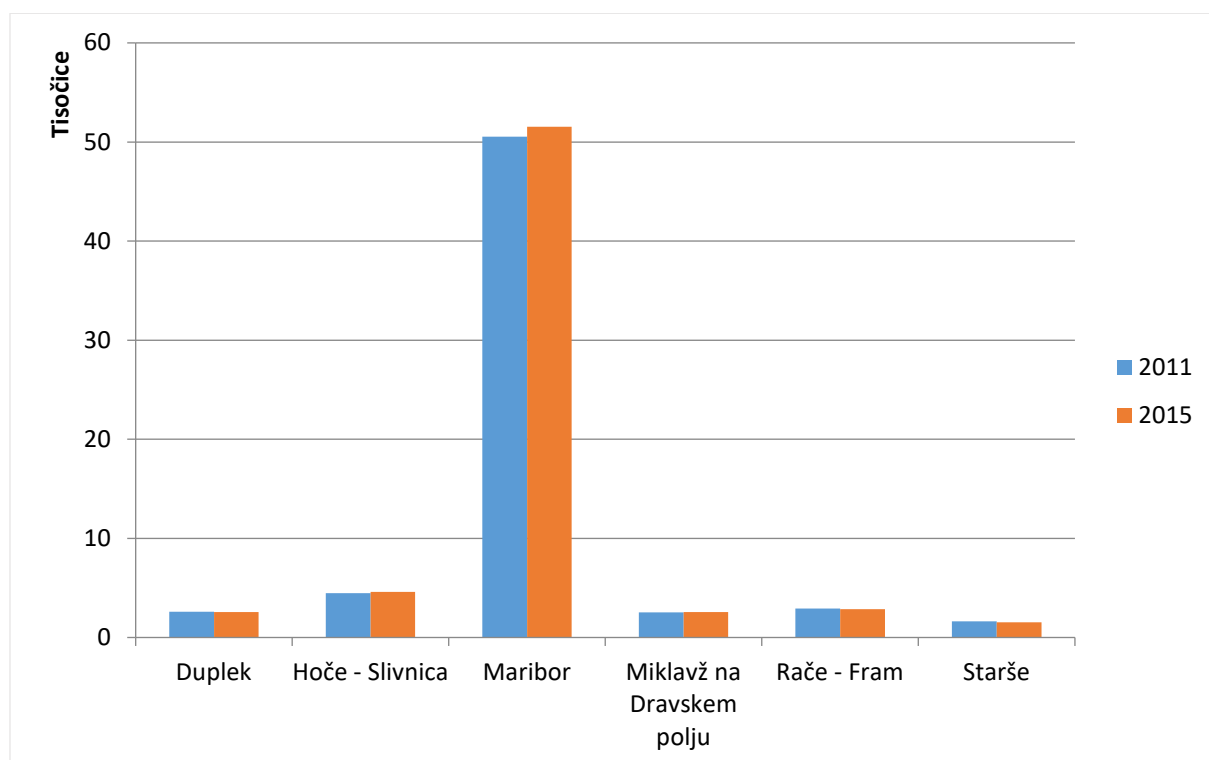


Število novo zgrajenih stanovanj je po letu 2008 strmo upadlo, kar je bila posledica gospodarske krize. Po letu 2014 je nekoliko začelo naraščati število novozgrajenih stanovanj.

## 2.2.2 Število gospodinjstev

Število gospodinjstev	2011	2015
Duplek	2.609	2.575
Hoče – Slivnica	4.469	4.613
Maribor	50.553	51.543
Miklavž na Dravskem polju	2.542	2.573
Rače – Fram	2.911	2.873
Starše	1.615	1.529
<b>Skupaj</b>	<b>64.699</b>	<b>65.706</b>

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo novejših podatkov – zadnji objavljeni podatki so za leto 2015.

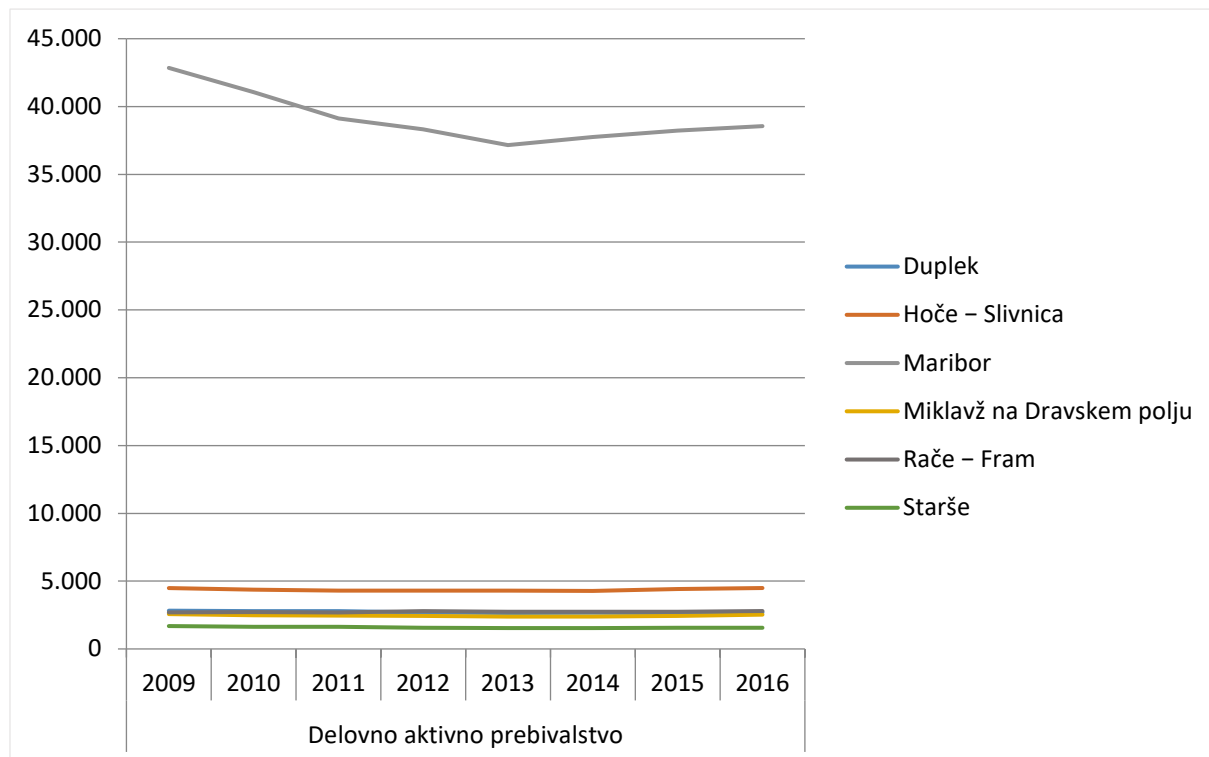


### 2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

#### Delovno aktivno prebivalstvo

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	2.822	2.794	2.798	2.691	2.653	2.682	2.643	2.694
Hoče – Slivnica	4.490	4.367	4.302	4.300	4.289	4.278	4.410	4.492
Maribor	42.849	41.058	39.114	38.328	37.155	37.760	38.226	38.554
Miklavž na Dravskem polju	2.569	2.477	2.456	2.428	2.385	2.395	2.433	2.522
Rače – Fram	2.703	2.724	2.689	2.787	2.741	2.733	2.749	2.796
Starše	1.687	1.642	1.632	1.563	1.539	1.541	1.562	1.568
<b>Skupaj</b>	<b>57.120</b>	<b>55.062</b>	<b>52.991</b>	<b>52.097</b>	<b>50.762</b>	<b>51.389</b>	<b>52.023</b>	<b>52.626</b>

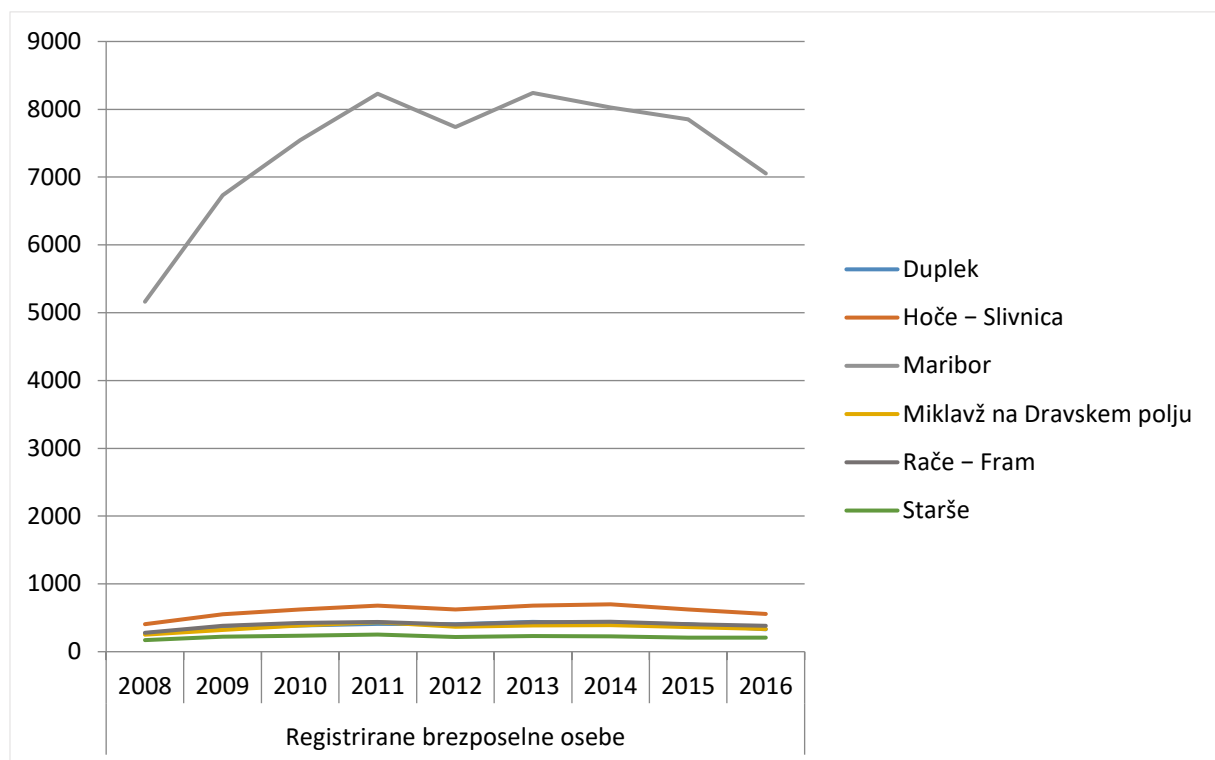
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.



## Registrirane brezposelne osebe

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	272	354	389	411	407	440	418	405	328
Hoče – Slivnica	406	553	625	680	623	678	699	624	557
Maribor	5.162	6.734	7.545	8.228	7.738	8.241	8.027	7.852	7055
Miklavž na Dravskem polju	251	322	389	435	368	389	391	363	333
Rače – Fram	279	383	423	441	401	435	442	405	381
Starše	171	224	237	253	216	230	225	206	209
<b>Skupaj</b>	<b>6.541</b>	<b>8.570</b>	<b>9.608</b>	<b>10.448</b>	<b>9.753</b>	<b>10.413</b>	<b>10.202</b>	<b>9.855</b>	<b>8.863</b>

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.

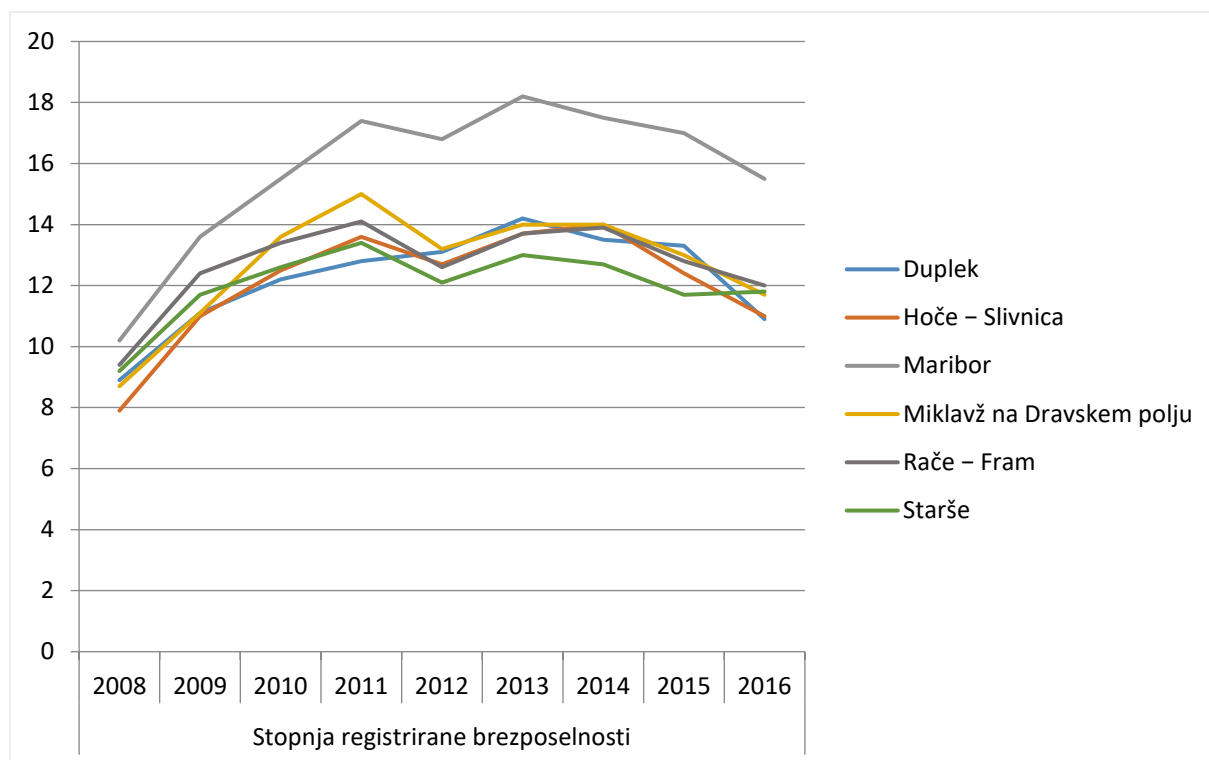




## Stopnja registrirane brezposelnosti

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	8,9	11,1	12,2	12,8	13,1	13,3	13,5	13,3	10,9
Hoče – Slivnica	7,9	11,0	12,5	13,6	12,7	13,3	14,0	12,4	11
Maribor	10,2	13,6	15,5	17,4	16,8	17,6	17,5	17	15,5
Miklavž na Dravskem polju	8,7	11,1	13,6	15,0	13,2	13,4	14,0	13	11,7
Rače – Fram	9,4	12,4	13,4	14,1	12,6	12,8	13,9	12,8	12
Starše	9,2	11,7	12,6	13,4	12,1	13,3	12,7	11,7	11,8
<b>Skupaj</b>	<b>9,05</b>	<b>11,82</b>	<b>13,30</b>	<b>14,38</b>	<b>13,42</b>	<b>13,95</b>	<b>14,26</b>	<b>13,37</b>	<b>12,15</b>

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.

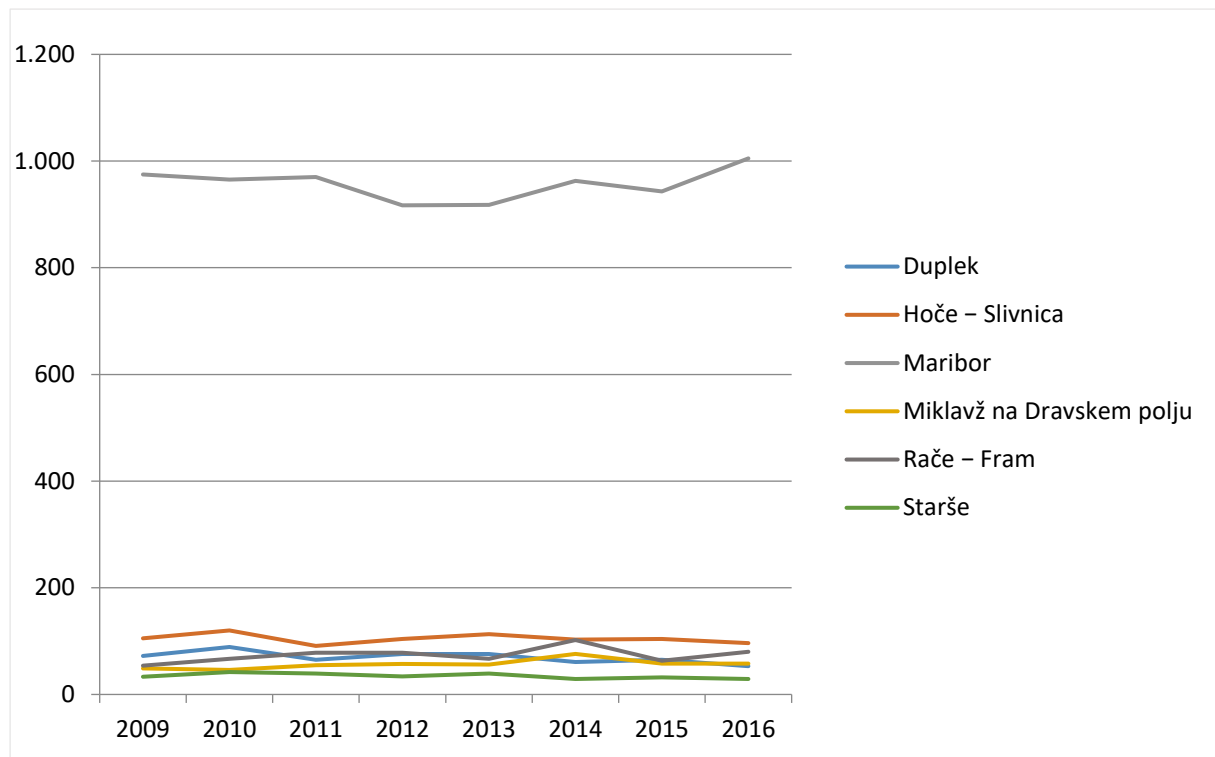


## 2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

### Število rojenih

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	72	89	65	76	76	61	65	53
Hoče – Slivnica	105	120	91	104	113	103	104	96
Maribor	975	965	970	917	918	963	943	1.005
Miklavž na Dravskem polju	49	46	55	57	56	76	58	58
Rače – Fram	54	67	78	78	67	102	63	80
Starše	33	42	39	34	39	29	32	29
<b>Skupaj</b>	<b>1.288</b>	<b>1.329</b>	<b>1.298</b>	<b>1.266</b>	<b>1.269</b>	<b>1.334</b>	<b>1.265</b>	<b>1.321</b>

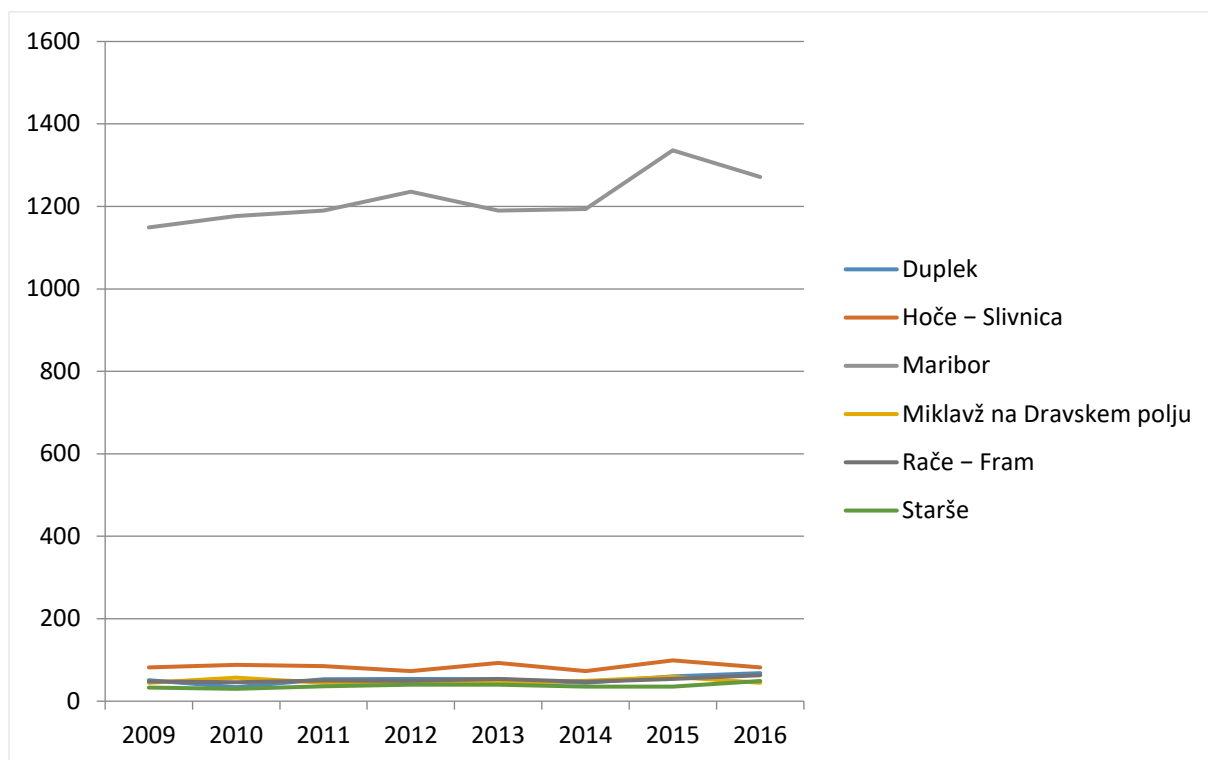
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.



## Število umrlih

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	51	34	53	54	53	45	60	68
Hoče – Slivnica	82	88	85	73	93	73	99	82
Maribor	1.149	1.177	1.190	1.236	1.190	1.194	1.336	1.271
Miklavž na Dravskem polju	45	57	45	47	44	49	59	45
Rače – Fram	48	46	50	49	54	47	54	63
Starše	33	30	36	40	40	35	35	49
<b>Skupaj</b>	<b>1.408</b>	<b>1.432</b>	<b>1.459</b>	<b>1.499</b>	<b>1.474</b>	<b>1.443</b>	<b>1.643</b>	<b>1.578</b>

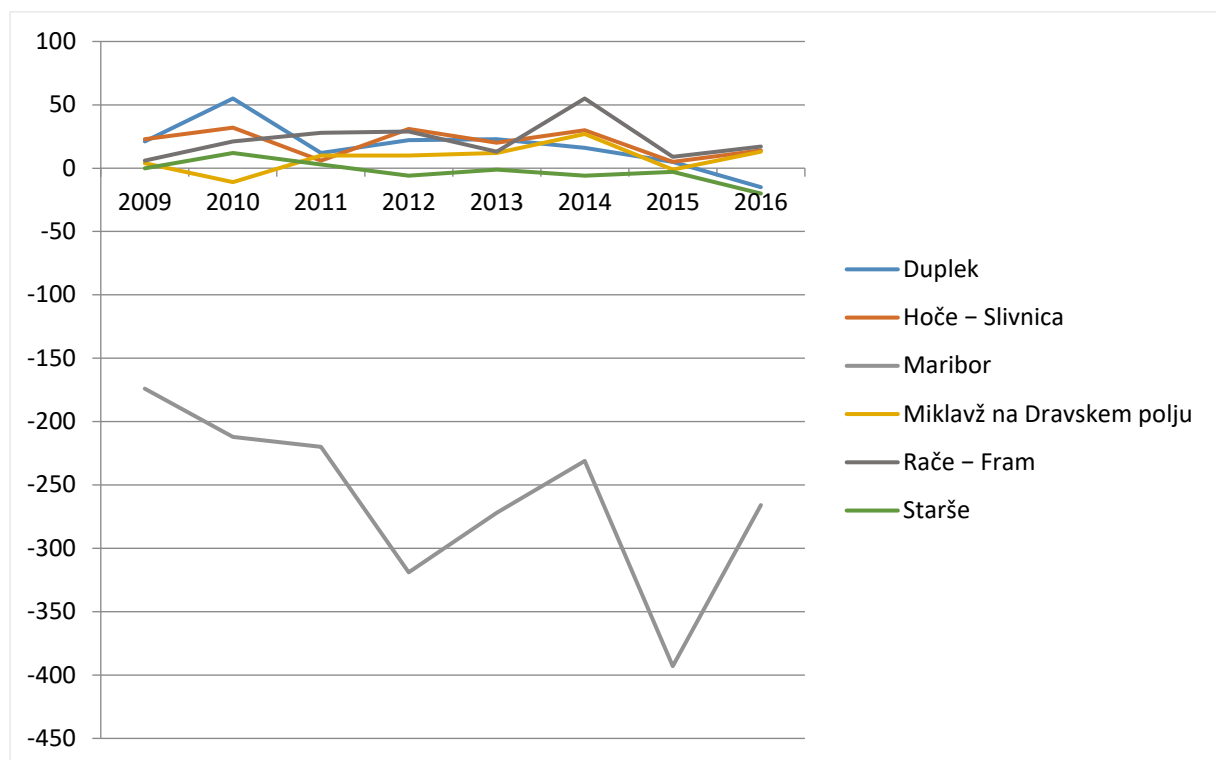
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.



## Naravni prirast

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	21	55	12	22	23	16	5	-15
Hoče – Slivnica	23	32	6	31	20	30	5	14
Maribor	-174	-212	-220	-319	-272	-231	-393	-266
Miklavž na Dravskem polju	4	-11	10	10	12	27	-1	13
Rače – Fram	6	21	28	29	13	55	9	17
Starše	0	12	3	-6	-1	-6	-3	-20
<b>Skupaj</b>	<b>-120</b>	<b>-103</b>	<b>-161</b>	<b>-233</b>	<b>-205</b>	<b>-109</b>	<b>-378</b>	<b>-257</b>

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2017.



### 2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

Primarna naloga in namen JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj občanom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, ki jih JMSS Maribor v zadnjih letih prvenstveno pridobiva s celovito prenovo in nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev po posameznih razpisih za oddajo neprofitnih in službenih stanovanj v najem.

V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

#### Neprofitna stanovanja

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih 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	22*	
12.	2017**	855					

\*podatek na dan 1.11.2017 – zaradi pritožbe na župana MOM lista A MOM še ni dokončna, zato objava in dodeljevanje stanovanj po tej listi še ni možno; v primeru naknadno

pridobljenih razpolagalnih pravic s strani SSRS in razpoložljivih lastnih obnovljenih stanovanj bomo nadaljevali s sorazmerno oddajo upravičencem po vseh prednostnih listah

\*\*razpis objavljen dne 2.10.2017, odprt do dne 2.11.2017

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

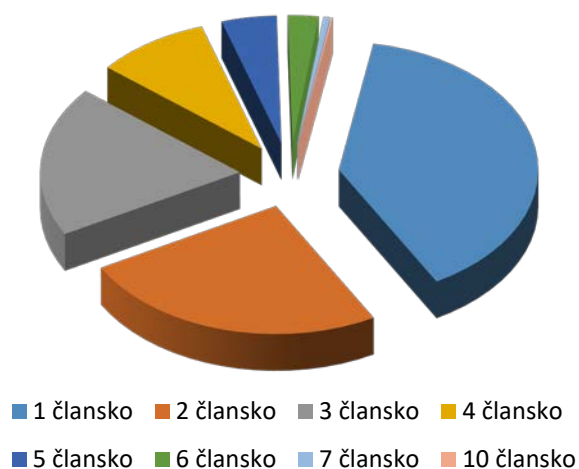
Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva se navedeno je uspeh 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.

S strukturo prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po neprofitnem razpisu 2017 v času priprave tega PFN še ne razpolagamo, zato podajamo podatke o neprofitnem razpisu 2016.

Na javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.10.2016, je prispelo 760 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznanih.

Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2016:

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	297
2 člansko	nad 30 do 45	191
3 člansko	nad 45 do 55	144
4 člansko	nad 55 do 65	70
5 člansko	nad 65 do 75	34
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
10-člansko	nad 103 do 109	1
<b>SKUPAJ</b>		<b>760</b>



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

### Službena stanovanja

	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

\*prošilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

### Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj.

Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen dveh 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). Vsa stanovanja v tem stolpiču so zasedena z najemniki.

Na čakalni listi se je na dan 1.11.2017 nahajalo 27 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem, 31 vlog prosilcev pa čaka na obravnavo v mesecu decembru 2017.

V letu 2017 smo izvedli 4 dodelitve oskrbovanega stanovanja (3 stanovanja v lasti JMSS Maribor in 1 stanovanje v lasti NS PIZ), 2 prosilca pa sta od vloge odstopila. Oddan je bil 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

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.

### **Začasne bivalne enote**

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006.

JMSS Maribor je na dan 1.11.2017 razpolagal s 44 začasnimi bivalnimi enotami (43 v lasti JMSS Maribor in 1 v lasti MOM) povprečne velikosti 24,66 m<sup>2</sup>, od tega:

- z 12 enotami, razpršenimi na območju MOM, od katerih so 4 prazne (1 enota je obnovljena, 1 enota je v obnovi, 1 enota je predvidena za obnovo, 1 enota je predvidena za prodajo na javni dražbi),
- z 32 enotami v objektu V borovju 7, Maribor, od katerih je 9 praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2018.

V večini so najemniki začasnih bivalnih enot samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine ali izgube službe, preostalečasne bivalne enote pa so zasedene z družinami, predvsem z materami samohranilkami.



## 2.4 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 1.11.2017.

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.873
Neobnovljeno tržno	95
Tržno	18
Službeno	37
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	43
Hišniško	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.080</b>

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 13 letih (od leta 2005 do vključno leta 2017), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (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. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povečati za okvirno 30 %. Nadalje 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 energetskih izkaznic. Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji in zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj, zadnjih nekaj let pa tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike ni več.

Vse 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.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523	
2006	2.458	2,58
2007	2.438	3,37
2008	2.426	3,84
2009	2.380	5,67
2010	2.367	6,18
2011	2.288	9,31
2012	2.267	10,15
2013	2.225	11,81
2014	2.182	13,52
2015	2.149	14,82
2016	2.115	16,17
2017	2.080	17,56

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2017, ko so podatki zbrani na dan 1.11.2017.

Po Odloku o ustanovitvi JMSS Maribor iz leta 2011 znaša vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor 138.286.560 €, deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor pa so razvidni iz spodnje tabele.

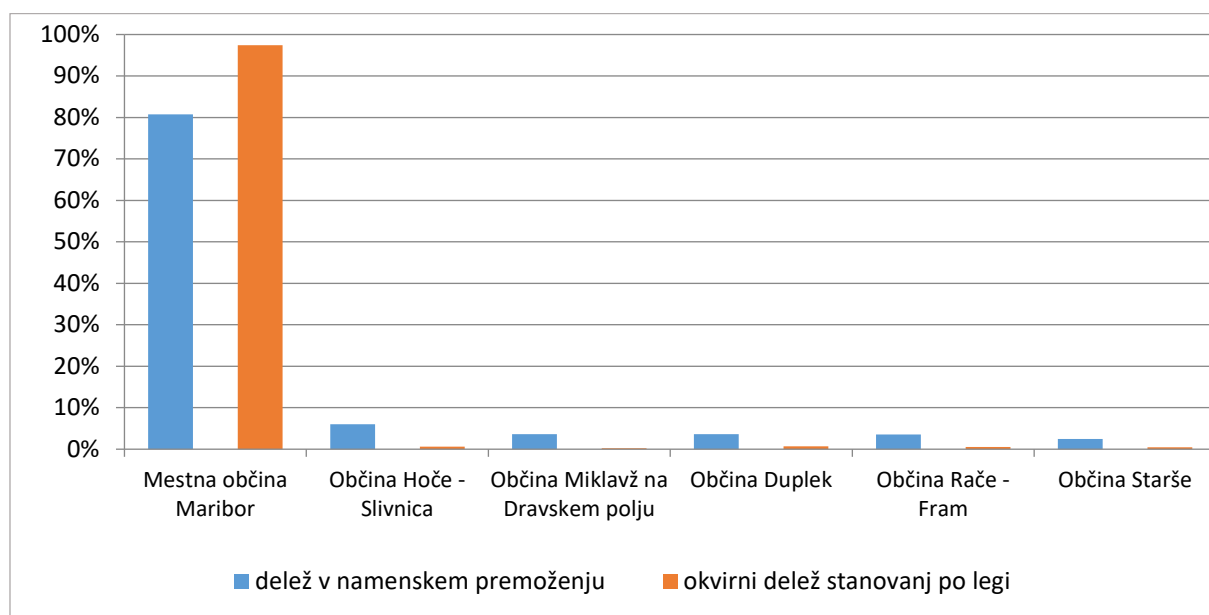
Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Delež v namenskem premoženju
Mestna občina Maribor	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 stanovanj na dan 1.11.2017:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež
Mestna občina Maribor	2.021	97,16 %
Občina Hoče – Slivnica	14	0,67 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	5	0,24 %
Občina Duplek	16	0,77 %
Občina Rače – Fram	13	0,63 %
Občina Starše	11	0,53 %

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj na dan 1.11.2017:



### 3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2018 skupaj 6.107.652 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.057.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 530.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 2.520.652 € iz naslova transfernih prihodkov.

### **3.1 Nedavčni prihodki**

V letu 2018 načrtujemo 3.057.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., itd.).

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

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2018 jih načrtujemo v okvirni višini 17.000 €.

#### **3.1.2 Prihodki od premoženja**

V letu 2018 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

##### **3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot**

V letu 2018 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016,
- izdati odločbe o uvrstitvi prosilcev na prednostne liste po javnem razpisu iz leta 2017, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega

števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),

- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- izvesti razpis za oddajo okvirno 10 neobnovljenih tržnih stanovanj, v kolikor bi se med letom sprostilo večje število stanovanj, katera zaradi pomanjkanja sredstev ne bi mogli obnoviti,
- nadaljevati z razpisom za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem (vsakega prvega v mesecu se osveži nabor tržnih stanovanj, ki so na razpolago za oddajo),
- v primeru izpraznitve in izkazane potrebe po službenih stanovanjih izvesti razpis za oddajo le-teh,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let.

Na tem mestu pojasnjujemo, da je JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 z dne 17.6.2017, ki predpisuje dolžnost najemodajalca glede preveritve splošnih pogojev najemnika za pridobitev neprofitnega stanovanja, začel s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice. V letu 2017 je bilo preverjenih 325 najemnikov, od katerih je bilo pri 50-ih ugotovljeno, da ne izpolnjujejo pogojev za nadaljevanje neprofitnega razmerja z neprofitno najemnino (bodisi zaradi preseganja dohodkovnega bodisi zaradi preseganja premoženjskega cenzusa) in bo z njimi sklenjena nova najemna pogodba s tržno najemnino. V preverjanju je trenutno 329 najemnikov, ki imajo sklenjene najemne pogodbe 5 ali več let, torej tiste, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev, in do sedaj še niso bili v postopku

preveritve. Do konca leta 2017 bodo tako preverjeni vsi najemniki neprofitnih stanovanj, ki imajo najemno pogodbo sklenjeno pet let oziroma več. Kot je bilo že zapisano, bomo s preverjanjem najemnikov neprofitnih stanovanj, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let, v letu 2018 nadaljevali.

### **3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2018 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

V letu 2017 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili 3 najemnike.

### **3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov**

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se je na dan 1.11.2017 nahajalo 30 najemnikov. V letu 2018 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem po seznamu čakajočih za zamenjavo stanovanj le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

### 3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2018 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter kot do sedaj nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

Zoper najemnike, ki ne bodo aktivno pristopili k poplačilu svojega dolga, bomo primorani ustrezno ukrepati, in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloge za plačilo najemnin preko Centralnega oddelka za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Prav tako bomo nadaljevali z že začetimi pravnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

Od sredine leta 2016 je JMSS Maribor upravičen do oprostitev plačila sodnih taks, kar JMSS Maribor omogoča ažurno sodno izterjavo brez dodatnih stroškov.

Na dan 1.11.2017 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 924.475 €.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin in glavnice najemnin v izvršbi:

Leto	Glavnica najemnin	Glavnica najemnin v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2013	360.874	1.100.905	1.461.780
2014	313.852	1.127.158	1.441.010
2015	318.603	1.091.303	1.409.906
2016	287.208	1.070.836	1.358.044
2017	290.009	924.475	1.214.483

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2017, ko so podatki zbrani na dan 1.11.2017.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2016	86	26	60	29
2017	67*	12	53	24

\*v teku sta še dve razpisani deložaciji v mesecu novembru 2017

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2017, ko so podatki zbrani na dan 1.11.2017.

JMSS Maribor je v začetku leta 2017 pričel aktivno sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju: društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd.

V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo 3 deložacije in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli. V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal antideložacijski program.

### 3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2018 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 40.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in podobno. Ti prihodki so zmanjšani glede na leto 2017, saj vračila preveč plačanih akontacij iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb v letu 2018 ne pričakujemo.

## 3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba), prihodki po javni ponudbi za zasedena



stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2018 jih načrtujemo v skupni višini 530.000 €.

### **3.2.1 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)**

V letu 2018 načrtujemo prihodke od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti v skupni vrednosti 330.000 €, od tega 300.000 € od prodaje po javni dražbi in 30.000 € od prodaje po neposredni pogodbi.

#### **3.2.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi**

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na javni dražbi zagotavlja lojalno konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti, in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni. V letu 2018 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 300.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin za prodajo po javni dražbi, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.

#### **3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi**

JMSS Maribor prodaja nepremičnine zgolj izjemoma na podlagi neposredne pogodbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnimi

pogoji poslovanja. Neposredna prodaja nepremičnin se lahko izvrši le pod pogoji, ki jih določa 23. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Upošteva načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je priloga tega poslovno finančnega načrta, ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi v okvirni višini 30.000 € iz naslova prodaje solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov.

### **3.2.2 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)**

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnimi pogoji poslovanja. JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja zgolj na podlagi vloge najemnika in pod pogojem, da je Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj podala predhodno soglasje (npr. zaradi slabega stanja stanovanja in/ali objekta ter potrebnih nadaljnjih vlaganj JMSS Maribor).

Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v preteklih letih pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2018 ustvarili prihodek v okvirni višini 200.000 €. Vrednosti stanovanj je že v letu 2017 ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb, v kolikor se bodo najemniki odločili za nakup.

### **3.3 Transforni prihodki**

V letu 2018 načrtujemo 2.520.652 € transfornih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 710.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

	Leto 2013	Leto 2014	Leto 2015	Leto 2016	Leto 2017
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	645.158	664.614	620.485	679.744	594.334

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2017, ko so podatki zbrani na dan 1.11.2017.

S strani MOM načrtujemo v letu 2018 povrnitev sredstev v višini 176.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

V letu 2018 načrtujemo za energetske prenove stavb na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 transferne prihodke iz proračuna MOM v višini 904.652 € in sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) v višini 510.000 €, kar smo posebej opredelili v poglavju »4.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«.

Prav tako načrtujemo v letu 2018 transferne prihodke v višini 220.000 € (s strani SSRS kot sofinancerja in s strani državnega proračuna – sredstva iz kohezijskega sklada) za rekonstrukcijo objekta na naslovu Šentiljska cesta 19, opisanega v poglavju »4.2.3.1 Šentiljska cesta 19«.

## 4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2018 načrtujemo odhodke v skupni višini 6.107.652 €, od tega 2.858.530 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.249.122 € iz naslova investicijskih odhodkov.

### 4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2018 načrtujemo 2.858.530 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim in prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

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

V JMSS Maribor za leto 2018 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 725.000 €. Znesek je izračunan na podlagi Zakona o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela za leto 2017 in drugih ukrepih v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 88/2016) in je glede na leto 2017 povišan zaradi napredovanj javnih uslužbencev (tri napredovanja), izplačil jubilejnih nagrad (pet jubilejnih nagrad) in izplačila odpravnin ob upokojitvi (dve odpravnini).

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

V letu 2018 načrtujemo 1.929.530 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarina pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

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

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.741.530 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 220.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 650.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 60.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 30 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 725.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 35.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 51.500 €.

#### 4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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) v letu 2018 načrtujemo sredstva v višini 220.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti 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. Tako skupni znesek mesečnega nadomestila upravnikoma Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o. znaša 7.760,55 € z DDV. Pogodba je v veljavi od dne 1.11.2015 in upošteva pogodbeno obdobje velja do dne 30.10.2018. V sled navedenega bomo v letu 2018 pristopili k izvedbi novega javnega naročila za izbiro upravnika.

#### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2018 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 650.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih.

#### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Za zavarovanje stanovanj v letu 2018 načrtujemo 60.000 €.

Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

#### 4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 za enotno ceno 3,60 € brez DDV na mesec za pogodbo. V letu 2018 za ta namen načrtujemo 30 €, ker je v času priprave poslovno finančnega načrta sklenjena še 1 pogodba, ki izteče v mesecu juniju 2018.

#### 4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2018 porabo sredstev v višini 725.000 €, od tega sredstva v višini 595.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, 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, stroške antideložacijske dejavnosti ter stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b, V borovju 7 in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

Stroški v višini 130.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov (predviden znesek za plačilo je nižji glede na leto 2017, saj JMSS Maribor nima več zaostalih neporavnanih obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti iz predhodnih let), saj je z dne 25.6.2008 pričela veljati novela SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika

neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2018 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Na dan 1.11.2017 ima JMSS Maribor terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 890.050 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti
2013	438.986
2014	576.849
2015	623.016
2016	761.865
2017	741.141

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2017, ko so podatki zbrani na dan 1.11.2017.

#### 4.1.2.1.5.1. Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, 2000 Maribor (trenutno število uporabnikov je 156), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno število aktivno vključenih uporabnikov je 20, število uporabnikov (pogosto gre za družine), ki zgolj občasno potrebujejo pomoč, je 10. Upošteva se, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2018 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

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

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- 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).

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 35.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v



upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 51.500 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 163.000 €.

##### 4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 155.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, 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 2018 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

JMSS Maribor ima 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.

#### 4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 8.000 € je namenjen za stroške varnosti in zdravja pri delu.

Varno delo predstavlja doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljšo izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev. Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva.

Pri izvajanju varstva pri delu in varstva pred požarom sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o. (prej Varnost Maribor d.d.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje in zaščitna sredstva za varno delo.

Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu.

Nadalje so vsi na novo zaposleni napoteni na preventivni zdravniški pregled.

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo po časovnih obdobjih, določenih s strani izbranega zdravnika. V letu 2018 bomo tako 5 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/2011) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo v JMSS Maribor namenili sredstva za uresničevanje le-tega, naredili plan rekreacije ter opredelili ustrezen način spremljanja le-te.

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) bomo opravili letni pregled gasilnih aparatov v poslovnih prostorih.

Ker se zavedamo, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, se trudimo možne vzroke za nastanek poškodb preventivno odpravljati. V sled navedenega omogočamo zaposlenim, da aktivno sodelujejo s svojimi predlogi glede izboljšanja delovnih pogojev za svoje delo.

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

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 25.000 €.

##### **4.1.2.3.1 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, v letih 2015, 2016 in 2017 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. Po treh letih smo skladno s sprejetimi ukrepi in izvedenim planom implementacije vložili zahtevo z vso potrebno dokumentacijo za pridobitev polnega certifikata. Predvidevamo, da bo v mesecu januarju 2018 izvedena uspešna zunanja presoja za pridobitev polnega certifikata.

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 je delavcem omogočilo lažje uskladiti poklicno in družinsko življenje v različnih situacijah.

Skozi notranji postopek pridobitve osnovnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Pridobitev osnovnega certifikata je bila delno sofinancirana iz Evropskega socialnega sklada. Glede na navedeno je JMSS Maribor upošteval navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih na način, da je na vseh dopisih in internetni strani ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« vpeljal tudi logotip Evropskega socialnega sklada. Slednji je sprejel nove oblikovne rešitve logotipov, ki so usmerjeni k povečanju prepoznavnosti posameznih vsebinskih področij Evropske kohezijske politike v Sloveniji za leto 2014 – 2020. Sedaj sta logotipa sledeča:



V letu 2018 bomo nadaljevali z aktivnostmi iz nabora ukrepov v sklopu pridobljenega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanja poklicnega in družinskega življenja. Na skladu si prizadevamo k pridobitvi polnega certifikata DPP. 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. Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala in se zato v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo tudi s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

### 4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 89.000 €. Odplačilo obresti od posojil SSRS načrtujemo v višini 63.000 €, sredstva v višini 10.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Abanka d.d. za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 16.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Sberbank d.d., ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so okvirne vrednosti na podlagi prejetih amortizacijskih načrtov).

## 4.2 Investicijski odhodki

V letu 2018 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.249.122 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.287.122 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 1.372.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 590.000 €.

### 4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2018 načrtujemo sredstva v višini 1.287.122 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 777.622 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 400.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 20.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 23.600 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 65.900 €.

#### 4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj na različnih naslovih, izdelavo energetskih izkaznic za obnovljena stanovanja ter zamenjavo kalorimetrov in vodomero v 102 stanovanjih na Engelsovi ulici 42 – 52, načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 777.622 €. V celoti bomo obnovili okvirno 15 stanovanj, od katerih je 5 stanovanj že praznih, ostala pa bodo obnavljana glede na dinamiko izpraznitev med letom. V okvirno 50 stanovanjih načrtujemo delne obnove. Obnovljena stanovanja bodo pripravljena za oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu v letu 2018. Za vsa obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru zagotovitve prihodka iz prodaje dotrajanih nepremičnin, opisanih v poglavju »3.2.1 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)«. Že izpraznjena stanovanja, ki jih bomo v celoti prenovili, predstavljamo v nadaljevanju.

##### **Borštnikova ulica 29, Maribor, stanovanje št. 6, površina 65 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno delno obnoviti in delno zamenjati finalne pode, zamenjati zunanje in obnoviti notranje stavbno pohištvo, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo, zamenjati grelna telesa ter odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 19.800 €.



**Cesta proletarskih brigad 64, Maribor, stanovanje. št. 26, površina 100 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno delno obnoviti in delno zamenjati stavbno pohištvo, v celoti obnoviti kopalnico in stranišče, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, delno zamenjati in delno obnoviti finalne pode, obnoviti električno napeljavo, vodovodne instalacije in grelna telesa ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 28.100 €.

**Greenwiška cesta 10a, stanovanje št. 1, površina 51 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vodovod ter odtočno in električno napeljavo, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo ter odstraniti tapete in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 17.300 €.

**Gunduličeva ulica 10, stanovanje št. 129, površina 40 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vodovod ter odtočno in električno napeljavo, obnoviti grelna telesa in notranje stavbno pohištvo, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 12.600 €.



### **Vrbanska cesta 28b, stanovanje št. 105, površina 54 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, obnoviti kopalnico, prestaviti plinski kotel za pripravo tople vode, zamenjati vhodna in notranja vrata ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.300 €.



#### **4.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 400.000 €.

#### **4.2.1.3 Investicijska oprema in informatika**

V letu 2018 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. V primeru sprememb v delovanju programske opreme bomo poskrbeli za izobraževanje zaposlenih.

Dne 27.4.2016 je bila v Evropskem parlamentu sprejeta nova Splošna uredba o varstvu podatkov (EU 2016/679), ki nam nalaga spremenjen način sledenja ter nadzora na osebnimi podatki. Glede na rok določen v Uredbi, in sicer 25.5.2018, bomo nadaljevali s prilagajanjem programskih paketov.

Nadaljevali bomo z digitalizacijo arhiva, ki jo izvajamo od leta 2015. Zaposlenim je od leta 2016 omogočen »on-line« vpogled v elektronski arhiv.



Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2018 sredstva v višini 20.000 €. Zaradi zamenjave strežnika in s tem povezane programske opreme je za nemoteno delovanje informacijskega sistema potrebno zamenjati deset računalnikov. Prav tako bomo zaradi dotrajanosti zamenjali posamezne mobilne telefonske aparate ter računalniško opremo po potrebi (v primeru okvare in podobno). Različne verzije MS Office paketov povzročajo pri prenosu oziroma obdelavi dokumentov težave, zato je za poenotenje pisarniške programske opreme v letu 2018 predviden prehod na MS Office 365. Za ta namen smo v letu 2018 predvideli okvirni znesek v višini 3.500 €. Del sredstev, predvidoma 2.000 €, pa je namenjen za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, in sicer:

- praktična uporaba programa JMSS Maribor za vodenje evidenc o nepremičninah, najemnikih ter dolžnikih (interni program JMSS Maribor),
- praktična uporaba internetnega portala za potrjevanje prejetih računov, pregled prejetih in poslanih dokumentov, potrjevanje odredb in uporabo analiz (interni program JMSS Maribor),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa Piramida,
- praktična uporaba e-arhiva.

#### **4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor**

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, 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 JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 23.600 €. Navedena

sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, 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 JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 65.900 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

V letu 2018 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 1.372.000 €.

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

JMSS Maribor je s Poslovno finančnim načrtom za leto 2017 načrtoval celovito energetska sanacijo za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, ki so bili zgrajeni leta 1995 in v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem. Ta bo obsegala zamenjavo



stavbnega pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, izvedbo krovsko kleparskih del, hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja in lokalno prezračevanje z rekuperacijo.

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, prenovo 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 je bil zagotovljen v proračunu MOM. MOM je z rebalansom proračuna MOM sredstva predstavila v leto 2018 z namenom dokapitalizacije JMSS Maribor. JMSS Maribor bo lahko nadaljeval s projektom, ko bo izvedena dokapitalizacija. Skupna ocenjena vrednost vseh del znaša 1.414.652 €. V ta znesek je vključen tudi del sredstev, ki je bil v preteklih dveh letih že porabljen za investicijsko dokumentacijo (razširjen energetski pregled – REP, DIIP in IP) in projektno dokumentacijo (projekt za izvedbo – PZI) ter za menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44. Ocenjena vrednost del za leto 2018 znaša 1.230.000 €.

#### 4.2.2.2 Panonska ulica 5b

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



energetsko potraten in zaradi tega potreben celovite energetske prenovne. Del potrebnih sredstev za celovito energetske prenovne bo predvidoma zagotovljenih iz evropskih kohezijskih sredstev, del pa iz proračuna MOM za leto 2019. Ocenjena vrednost energetske prenovne znaša 538.860 €. V letu 2018 načrtujemo sredstva v višini 2.000 € za pridobitev

investicijske dokumentacije, tj. dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in investicijski program (IP), ki je bila naročena konec leta 2017.

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

V letu 2018 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 20 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor in izvedbo delne zamenjave stavbnega pohištva na Makedonski ulici 31 v Mariboru, ki je v 100% lasti JMSS Maribor in kjer je stavbno pohištvo že v zelo slabem stanju. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 80.000 €.

#### **4.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah**

V letu 2018 načrtujemo zamenjavo peči v okvirno 20 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi. Za menjavo plinskih peči smo predvideli sredstva v višini 60.000 €.

#### **4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj in poslovnih prostorov**

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 590.000 €.

##### **4.2.3.1 Šentiljska cesta 19**

Objekt Šentiljska cesta 19 je bil zgrajen leta 1903. V njem se nahaja 6 praznih stanovanj in je potreben celovite rekonstrukcije. V letu 2017 je bil izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in vložena zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja na Upravni enoti Maribor. Z rekonstrukcijo je



predvidena pridobitev 7 stanovanj skupne neto stanovanjske površine 330 m<sup>2</sup>. Objekt bo po sanaciji dosegal energijski razred B2. Ohranjena bo historična vzhodna fasada, dodatna površina stanovanj pa bo pridobljena s predelavo podstrešja. V objektu bo tako na voljo eno enosobno, tri dvosobna, dve trisobni in eno štirisobno stanovanje.

S projektom bomo sodelovali v Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (v nadaljevanju Program), ki ga je razpisal SSRS. Skladno s Programom bi SSRS s prodajno pogodbo odkupil del predmeta sofinanciranja, za kar bi ponudil ceno do 1.200 €/m<sup>2</sup> brez DDV.

JMSS Maribor bo v letu 2018 po pridobitvi gradbenega dovoljenja pristopil k razpisu za izbiro izvajalca in pričel z izvedbo rekonstrukcije. Za celotno investicijo smo predvideli sredstva v višini 430.000 €.

#### 4.2.3.2 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 sosese 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. Izgradnja treh stolpičev, ocenjene vrednosti 4.400.000 €, je predvidena ob sofinanciranju s strani SSRS.



Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/2014), ki gradnje v želenem obsegu in želeni razporeditvi objektov ne omogoča, zato je v postopku izdelava novega OPPN. Po izdelavi

OPPN za navedeno prostorsko enoto načrtujemo projektni natečaj za izbiro izvajalca za izdelavo načrta arhitekture. Za poravnavo stroškov izdelave OPPN in za izvedbo projektnega natečaja smo za leto 2018 predvideli sredstva v višini 100.000 €.

#### 4.2.3.3 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. Zaradi tega bo predvidoma treba spremeniti OPN, kar bo izvedeno v sodelovanju z Občino Starše. Po spremembi OPN bomo pristopili k izdelavi projektne dokumentacije. Za izdelavo projektne dokumentacije smo predvideli sredstva v višini 20.000 €.

#### 4.2.3.4 Orožnova ulica 7

Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, leži v centru starega mestnega jedra na degradiranem področju med Koroško cesto, Gospejno in Orožnovo ulico. Objekt je lociran v neposredni bližini Univerzitetne knjižnice Maribor, Univerze v Mariboru in njenih fakultet.



Objekt je etažnosti K + P + I. nadstropje z delno izdelano mansardo. Objekt je v celoti prazen. Obsega več kot 700 m<sup>2</sup> uporabnih površin, skupna neto tlorisna površina objekta je 906 m<sup>2</sup> in dodatnih več kot 200 m<sup>2</sup> dvorišča z vrtom. Nepremičnina je na podlagi Odloka o razglasitvi

nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/1992, 4/2011, 21/2011, 28/2011) varovana kot spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7. Po citiranem odloku je spomenik varovan v avtentični pričevalnosti, dovoljeni pa so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito prenovo, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu.

Notranjost prostorov, ki so potrebni celovite prenove, je v letih 2010 – 2017 služila raznim občasnim kulturnim in umetniškim dejavnostim, in sicer v času, ko je bil Maribor evropska prestolnica kulture in v okviru prireditve Festivalov Lent v programu Živa dvorišča.

Nepremičnina na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, je bila zajeta v Poslovno finančnih načrtih in Letnih načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor že daljše obdobje oziroma natančneje od leta 2013 dalje. JMSS Maribor si je prizadeval nepremičnino bodisi prodati kot celoto bodisi jo zamenjati z MOM za poslovni prostor v izmeri 272 m<sup>2</sup> v 2. nadstropju na naslovu Grajski trg 1, Maribor, ki ga ima JMSS Maribor v najemu in zanj plačuje mesečno najemnino MOM v višini 1.743 €. Kljub večletnim prizadevanjem prodaja oziroma menjava z MOM ni bila realizirana. Skladno s sklepom Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetim na 8. redni seji dne 24.3.2017, s katerim je bilo vodstvu JMSS Maribor naloženo, da začne aktivnosti za selitev poslovnih prostorov JMSS Maribor iz najemniških prostorov v lastniške prostore, v letu 2018 ne predvidevamo prodaje stavbe na Orožnovi ulici 7, temveč je v načrtu preučitev možnosti ureditve lastnih poslovnih prostorov na tej lokaciji. Navedeno bi omogočilo lokacijsko homogenost zaposlenih, za razliko od zdajšnje razpršenosti med prvim in četrtem nadstropjem, lažjo dostopnost za stranke (omogočen dostop tudi gibalno oviranim osebam) in ne nazadnje urejenost stavbe na lokaciji fakultet in srednjih šol ter Univerzitetne knjižnice. Po revitalizaciji objekta bi bili stroški uporabe poslovnih prostorov za JMSS Maribor nižji za znesek mesečne najemnine, ki ga plačujemo sedaj. V letu 2018 bi za izdelavo idejnega koncepta oziroma idejne preveritve možnosti umestitve poslovnih prostorov v objekt Orožnova ulica 7, vključno z grobo finančno oceno morebitne investicije, namenili 10.000 €.

#### **4.2.3.5 Nakup nepremičnin**

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 načrtujemo nakupe solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov po neposredni pogodbi v okvirni višini 30.000 €.

### **5 Račun finančnih terjatev in naložb**

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2018 načrtujemo 105 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

### **6 Račun financiranja**

V računu financiranja za leto 2018 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 585.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

#### **6.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor v letu 2018 ne predvideva zadolževanja.

#### **6.2 Odplačila dolga**

V letu 2018 načrtujemo sredstva v višini 585.000 € za odplačila dolga (na podlagi pridobljenih amortizacijskih načrtov):

- za vračila glavnice najetih kreditov pri SSRS sredstva v višini 421.000 €,
- za vračila glavnice najetega kredita pri banki Abanka d.d. sredstva v višini 70.000 € in
- za vračila glavnice kredita najetega pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 94.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.



## 6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 1.11.2017:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 1.11.2017	Povprečna mesečna glavnica	Mesečne obresti	Obrestna mera v %
07.06.1994 25 let SSRS	Engelsova ulica <sup>1</sup> Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	284.439,95	9.783,24	1.025,63	3 + r
14.06.1996 25 let SSRS	Dogoška cesta <sup>2</sup> Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	390.488,41	8.427,82	1.308,74	3 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	219.138,59	2.425,09	523,15	2,75 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Ulica Veljka Vlahoviča Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	748.475,65	8.631,60	1.791,15	2,75 + r
22.09.1999 25 let SSRS	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	340.470,34	3.275,03	806,69	2,75 + r
09.10.2001 25 let SSRS	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	318.446,17	2.535,93	532,28	1,95 + r
08.04.2002 25 let SSRS	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	180.353,54	1.369,70	300,87	1,95 + r
07.12.2010 15 let Abanka d.d.	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	572.000,22	5.777,78	850,78	6m EURIBOR + 1,9
20.12.2012 15 let Sberbank banka d.d.	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	669.485,66	7.784,73	1.460,29	3m EURIBOR + 2,23 %
<b>SKUPAJ</b>		<b>8.552.656,06</b>	<b>3.723.298,53</b>	<b>50.010,92</b>	<b>8.599,58</b>	

<sup>1</sup> glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 24.709,40 €, kar znese mesečno 9.783,24 €

<sup>2</sup> glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 21.399,64 €, kar znese mesečno 8.427,82 €

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu oktobru 2017 je bila ta vrednost 0,10 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

12m EURIBOR, 6m EURIBOR, 3m EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) – medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evro območja medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost.

Glede na navedeno bomo v letu 2018 potrebovali okvirno 585.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 89.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 674.000 €.

Glede na višino kapitala, vpisanega v sodni register v znesku 138.286.560 €, se lahko zadolžujemo do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 13.828.656 €. Na dan 1.11.2017 smo zadolženi do višine 3.723.299 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še za 10.105.357 € (ob upoštevanju kapitala, vpisanega v sodni register in upoštevanju zmožnosti odplačevanja anuitet).

## **7 Prerazporejanje pravic porabe**

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor ter ob morebitnem rebalansu finančnega načrta oziroma v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

## **8 Kadrovski načrt za leti 2018 in 2019**

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

## Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2016	Št. zaposlenih na dan 1.11.2017	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2018	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2019
VODSTVO	4	2	2	2	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	3	3	3	3
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	3	2	2	2	2
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	7	7
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	9	9
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>28</b>	<b>28</b>

## Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2016	Št. zaposlenih na dan 1.11.2017	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2018	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2019
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	4	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	23	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	18	18
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>29</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	<b>28</b>	<b>28</b>

**Obrazložitev števila zaposlenih na dan 1.11.2017:**

Število zaposlenih na dan 1.11.2017 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2016.

V JMSS Maribor je na dan 1.11.2017 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer je 1 javna uslužbenka, kot je navedeno zgoraj, zaposlena za določen čas do vrnitve javne uslužbenke s porodniškega dopusta ter dopusta za nego in varstvo otroka. Nadalje opravlja 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

**Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2018 in 31.12.2019:**

V letu 2018 se v JMSS Maribor predvideva upokožitev dveh javnih uslužbencev, pri čemer je eden javni uslužbenec zaposlen na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (tarifni razred VII/2) in drugi javni uslužbenec na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (tarifni razred VI).

V primeru dejanske upokožitve javnih uslužbencev ali morebitne sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-te nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse (v letu 2017 je nagrada za dijake znašala 47 € mesečno, za študente pa 97,26 €).

JMSS Maribor bo skladno z Uredbo o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 84/2016) poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

## **9 Razvojne usmeritve JMSS Maribor**

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine).

Upošteva se še podatke Zavoda za statistiko zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati prvenstveno manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike zadostujejo obstoječe kapacitete v objektu V borovju 7, Maribor.

### **9.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih**

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb po neprofitnih stanovanjih je razvidna iz točke 2.3 tega poslovno finančnega načrta, ki prikazuje pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih in strukturo prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu iz leta 2016.

Na javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 2.10.2017, je prispelo 855 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznih.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2017:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
Mestna občina Maribor	795
Občina Duplek	13
Občina Hoče – Slivnica	13
Občina Miklavž na Dravskem polju	22
Občina Rače – Fram	10
Občina Starše	2
<b>SKUPAJ:</b>	<b>855</b>

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

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih. Upošteva se deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada, lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah in število prijav prosilcev na neprofitne razpise, bi na območju delovanja JMSS Maribor v obdobju do leta 2020 potrebovali okvirno 300 stanovanj in v obdobju od 2020 do leta 2025 še okvirno 300 stanovanj, skupaj tako 600 stanovanj do leta 2025. Struktura okvirnega števila novih neprofitnih stanovanj po občinah ustanoviteljicah sklada je razvidna iz spodnje tabele.

Ocenjeno okvirno število potreb po novih neprofitnih stanovanjih do leta 2025:

	Potrebno število novih stanovanj do leta 2020	Potrebno število novih stanovanj od leta 2020 do leta 2025
Mestna občina Maribor	250	250
Občina Duplek	10	10
Občina Hoče – Slivnica	15	15
Občina Miklavž na Dravskem polju	10	10
Občina Rače – Fram	10	10
Občina Starše	5	5
<b>SKUPAJ:</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

## 9.2 Predvideni projekti

**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, ki bi jo sestavljale tri ločene lamele predvidene etažnosti P+3 z okvirno 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. Izgradnja treh stolpičev, ocenjene vrednosti 4.400.000€, je predvidena s Programom sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki ga je razpisal SSRS.







**Tezno:** površina zemljišča 9.475 m<sup>2</sup>: lokacija ob Ulici heroja Nandeta prav tako zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, predvidena pa je gradnja 100 stanovanj, za katera ocenjena vrednost projekta znaša 7.200.000 €.



### Trajnostna urbana strategija (TUS)

V okviru TUS je JMSS Maribor v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2017 začel z izvajanjem aktivnosti za energetske prenovi stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, v ocenjeni vrednosti 1.414.652 €, za katero namerava črpati sredstva iz proračuna MOM v višini 904.652 € in iz državnega proračuna ter evropskega kohezijskega sklada v višini 510.000 €.

Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 zajema 102 stanovanji v naslednjem obsegu:

- zamenjava stavbnega pohištva,
- izvedba toplotno izolacijske fasade,
- dodatne toplotne ojačitve pritlične talne plošče in strehe,
- izvedba krovsko kleparskih del,
- hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja,
- vgradnja lokalnega prezračevanja z rekuperacijo.

V zvezi s tem JMSS Maribor razpolaga s sprejetim DIIP in IP ter celotno projektno dokumentacijo. S projektom se je JMSS Maribor odzval na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100 % (oziroma več kot 75 %) javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020«, 4. prednostne osi »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«, specifičnega cilja 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«, ki ga je objavilo Združenje mestnih občin Slovenije (ZMOS) v Uradnem listu RS, št. 13/17 z dne 17.3.2017.

Obvestilo ZMOS oziroma pozitiven odgovor o izboru v 1. fazi smo prejeli 16.8.2017. S Sklepom Skupščine ZMOS o uvrstitvi na Seznam upravičencev za neposredno potrditev operacij – izmed 9 upravičencev do sofinanciranja z mehanizmom CTN smo dosegli največje število točk.

Vlagatelji, ki smo bili uvrščeni na Seznam, nadaljujemo postopek v obliki neposredne potrditve operacij pri Ministrstvu za infrastrukturo RS kot Posredniškem organu v 2. fazi (PO MZI).

Nadaljevanje projekta je odvisno od zapiranja finančne konstrukcije s strani MOM. V okviru Proračuna MOM 2018 je načrtovana dokapitalizacija JMSS Maribor v višini 904.652 € za sofinanciranje izvedbe energetske obnove stanovanj, ki jih bo JMSS Maribor izvajal v okviru projektov oziroma mehanizma CTN. JMSS Maribor bo lahko nadaljeval s projektom, ko bo izvedena dokapitalizacija.

Poleg navedenega ima JMSS Maribor v 100 % lasti več objektov (Panonska ulica 5b, Domnova ulica 18 in 20, Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79a, 79b in 79c), ki bi bili primerni za izvedbo energetskih sanacij po smernicah operativnega programa Evropske kohezijske politike. Vsi ti projekti skupaj bi zahtevali sredstva v višini 3.561.925 € (celotna ocenjena vrednost). V spodnji tabeli so navedeni objekti z osnovnimi podatki.

Financiranje po letih	Naslov	Leto gradnje	Število stanovanj po vhidih	Skupno število stanovanj	Skupna površina stan. P1(m <sup>2</sup> )	Strošek JMSS Maribor	Sofinanciranje kohezija	Skupna vrednost z DDV
<b>2018</b>	ENGELSOVA ULICA 42	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 44	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 46	1995	17	102	6.152	904.652	510.000	1.414.652
	ENGELSOVA ULICA 48	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 50	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 52	1995	17					
<b>2019</b>	PANONSKA ULICA 5B	1973	41	44	2.566	370.051	220.000	590.051
<b>2019</b>	DOMNOVA ULICA 18	2000	12	24	1.436	210.208	120.000	330.208
	DOMNOVA ULICA 20	2000	12					
<b>2020</b>	DOGOŠKA CESTA 73	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 75	1996	13					
	DOGOŠKA CESTA 77	1996	14	94	5.336	757.013	470.000	1.227.013
	DOGOŠKA CESTA 79	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 79A	1996	8					
	DOGOŠKA CESTA 79B	1996	15					
	DOGOŠKA CESTA 79C	1996	15					
<b>SKUPAJ</b>						<b>2.241.925</b>	<b>1.320.000</b>	<b>3.561.925</b>

## 10 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 – splošni del

### 10.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
<b>7</b>	<b>5.070.439</b>	<b>6.638.702</b>	<b>4.859.730</b>	<b>4.854.730</b>	<b>6.107.652</b>	<b>120</b>	<b>92</b>	<b>126</b>	<b>126</b>
<b>71</b>	<b>3.112.973</b>	<b>3.197.000</b>	<b>3.137.000</b>	<b>3.132.000</b>	<b>3.057.000</b>	<b>98</b>	<b>96</b>	<b>97</b>	<b>98</b>
<b>710 1.</b>	<b>2.969.964</b>	<b>3.025.000</b>	<b>3.017.000</b>	<b>3.017.000</b>	<b>3.017.000</b>	<b>102</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
7102 a.	23.222	25.000	17.000	17.000	17.000	73	68	100	100
7103 b.	2.946.742	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	102	100	100	100
714 2.	143.009	172.000	120.000	115.000	40.000	28	23	33	35
<b>72</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>862.730</b>	<b>530.000</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>720 1.</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>862.730</b>	<b>530.000</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>1.124.096</b>	<b>967.050</b>	<b>862.730</b>	<b>862.730</b>	<b>530.000</b>	<b>47</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
a.	1.043.496	840.000	735.680	735.680	330.000	32	39	45	45
b.	80.600	127.050	127.050	127.050	200.000	248	157	157	157
<b>7221 1/b.</b>	<b>5.248</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>828.122</b>	<b>2.464.652</b>	<b>860.000</b>	<b>860.000</b>	<b>2.520.652</b>	<b>304</b>	<b>102</b>	<b>293</b>	<b>293</b>
<b>740 1.</b>	<b>828.122</b>	<b>1.934.652</b>	<b>860.000</b>	<b>860.000</b>	<b>1.990.652</b>	<b>240</b>	<b>103</b>	<b>231</b>	<b>231</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>828.122</b>	<b>1.734.652</b>	<b>860.000</b>	<b>860.000</b>	<b>1.790.652</b>	<b>216</b>	<b>103</b>	<b>208</b>	<b>208</b>
a.	679.744	680.000	710.000	710.000	710.000	104	104	100	100
b.	148.378	150.000	150.000	150.000	904.652	119	117	117	117
c.	0	904.652	0	0	0	0	0	0	0
<b>7403 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>741 2.</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>7413 2/a.</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>4</b>	<b>4.946.075</b>	<b>6.638.702</b>	<b>4.784.830</b>	<b>4.708.781</b>	<b>6.107.652</b>	<b>123</b>	<b>92</b>	<b>128</b>	<b>130</b>
<b>40</b>	<b>2.758.308</b>	<b>2.950.060</b>	<b>2.844.560</b>	<b>2.804.560</b>	<b>2.858.530</b>	<b>104</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
<b>400 1.</b>	<b>636.278</b>	<b>710.000</b>	<b>710.000</b>	<b>680.000</b>	<b>725.000</b>	<b>114</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>107</b>
<b>401 2.</b>	<b>91.755</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>100.000</b>	<b>115.000</b>	<b>125</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>115</b>
<b>402 3.</b>	<b>1.892.205</b>	<b>2.019.060</b>	<b>1.919.060</b>	<b>1.919.060</b>	<b>1.929.530</b>	<b>102</b>	<b>96</b>	<b>101</b>	<b>101</b>
<b>A.</b>	<b>1.727.455</b>	<b>1.846.060</b>	<b>1.746.060</b>	<b>1.746.060</b>	<b>1.741.530</b>	<b>101</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
a.	196.315	220.000	210.000	210.000	220.000	112	100	105	105
b.	548.872	650.000	650.000	650.000	650.000	118	100	100	100
c.	52.498	56.000	56.000	56.000	60.000	114	107	107	107
d.	48	60	60	60	30	63	50	50	50
e.	810.740	825.000	735.000	735.000	725.000	89	88	99	99
f.	55.077	35.000	35.000	35.000	35.000	64	100	100	100
<b>B.</b>	<b>63.905</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>51.500</b>	<b>81</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
<b>B.</b>	<b>143.717</b>	<b>153.000</b>	<b>153.000</b>	<b>153.000</b>	<b>163.000</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>107</b>
a.	140.496	145.000	145.000	145.000	155.000	110	107	107	107
b.	3.221	8.000	8.000	8.000	8.000	248	100	100	100
<b>C.</b>	<b>21.033</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>25.000</b>	<b>119</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>									
403 4.	138.070	111.000	105.500	105.500	89.000	64	80	84	84
4/a.	138.070	111.000	105.500	105.500	89.000	64	80	84	84
a.	93.551	81.000	75.000	75.000	63.000	67	78	84	84
b.	12.303	13.000	13.000	13.000	10.000	81	77	77	77
c.	32.216	17.000	17.500	17.500	16.000	50	94	91	91
41	92	100	66	66	0	0	0	0	0
413 1.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
4132 1/a.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
a.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
42	2.187.675	3.688.542	1.940.204	1.904.155	3.249.122	149	88	167	171
420 1.	2.187.675	3.688.542	1.940.204	1.904.155	3.249.122	149	88	167	171
A.	1.149.289	1.343.274	1.225.971	1.225.971	1.287.122	112	96	105	105
a.	666.132	803.274	765.971	765.971	777.622	117	97	102	102
b.	423.349	460.000	380.000	380.000	400.000	94	87	105	105
c.	28.412	25.000	25.000	25.000	20.000	70	80	80	80
d.	8.622	23.600	23.600	23.600	23.600	274	100	100	100
e.	20.774	31.400	31.400	31.400	65.900	317	210	210	210
f.	261.748	1.588.268	348.627	330.684	1.372.000	524	86	394	415
B.	261.748	1.588.268	348.627	330.684	1.372.000	524	86	394	415
a.	95.117	1.280.268	406.277	406.277	1.230.000	1.293	96	3.028	3.028
b.	28.267	58.000	58.000	58.000	0	0	0	0	0
c.	10.799	20.000	20.000	17.057	2.000	10	10	10	12
d.	96.791	150.000	150.000	135.000	80.000	741	53	53	59
e.	30.774	80.000	80.000	80.000	60.000	62	75	75	75
f.	776.638	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	776.638	757.000	365.606	347.500	590.000	76	78	161	170
a.	47.000	47.000	35.606	23.500	590.000	76	78	161	170
b.	10.000	10.000	10.000	4.000	430.000	915	915	1.208	1.830
c.	0	0	0	0	100.000	1.000	1.000	1.000	2.500
d.	776.638	700.000	320.000	320.000	10.000	4	4	9	9
e.	124.364	0	74.900	145.949	30.000	0	0	0	0
III.									
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)									
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB									
75 IV.	3.484	1.000	250	250	105	3	11	42	42
750 1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
751 2.	1.043	0	0	0	0	0	0	0	0
752 3.	2.441	1.000	250	250	105	4	11	42	42
44 V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DANA POSOJILA									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
	3.484	1.000	250	250	105	3	11	42	42
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>									
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>									
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	0	0	0	0	0				
500 Najem kreditov	0	0	0	0	0				
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	567.190	564.000	564.000	564.000	585.000	103	104	104	104
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	567.190	564.000	564.000	564.000	585.000	103	104	104	104
a. Oplačilo posojil	551.847	564.000	564.000	564.000	585.000	106	104	104	104
b. Vrnitev lastnih udeležb	15.343	0	0	0	0	0			
<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-567.190</b>	<b>-564.000</b>	<b>-564.000</b>	<b>-564.000</b>	<b>-585.000</b>	<b>103</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>									
<b>X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-439.342</b>	<b>-563.000</b>	<b>-488.850</b>	<b>-417.801</b>	<b>-584.895</b>	<b>133</b>	<b>104</b>	<b>120</b>	<b>140</b>
	2.380.110	1.940.768	1.940.768	1.940.768	1.522.967	64	78	78	78
	1.940.768	1.377.768	1.451.918	1.522.967	938.072	48	68	65	62
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>									
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>									

10.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
	4.922.061	6.488.702	4.709.730	4.704.730	5.931.652	121	91	126	126
<b>7</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>								
71	3.112.973	3.197.000	3.137.000	3.132.000	3.057.000	98	96	97	98
710 1.	2.969.964	3.025.000	3.017.000	3.017.000	3.017.000	100	100	100	100
7102 a.	23.222	25.000	17.000	17.000	17.000	73	68	100	100
7103 b.	2.946.742	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	102	100	100	100
714 2.	143.009	172.000	120.000	115.000	40.000	28	23	33	35
72	1.129.344	977.050	862.730	862.730	530.000	47	54	61	61
720 1.	1.129.344	977.050	862.730	862.730	530.000	47	54	61	61
7200 1/a.	1.124.096	967.050	862.730	862.730	530.000	47	55	61	61
a.	1.043.496	840.000	735.680	735.680	330.000	32	39	45	45
b.	80.600	127.050	127.050	127.050	200.000	248	157	157	157
7221 1/b.	5.248	10.000	0	0	0	0	0	0	0
74	679.744	2.314.652	710.000	710.000	2.344.652	345	101	330	330
740 1.	679.744	1.784.652	710.000	710.000	1.814.652	267	102	256	256
7401 1/a.	679.744	1.584.652	710.000	710.000	1.614.652	238	102	227	227
a.	679.744	680.000	710.000	710.000	710.000	104	100	100	100
b.	0	904.652	0	0	904.652	0	0	0	0
2000 1/b.	0	200.000	0	0	200.000	0	100	100	100
741 2.	530.000	530.000	0	0	530.000	0	100	100	100
7413 2/a.	530.000	530.000	0	0	530.000	0	100	100	100
<b>4</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>								
	4.797.697	6.488.702	4.634.830	4.558.781	5.931.652	124	91	128	130
40	2.639.326	2.855.060	2.749.560	2.709.560	2.772.030	105	97	101	102
400 1.	636.278	710.000	710.000	680.000	725.000	114	102	102	107
401 2.	91.755	110.000	110.000	100.000	115.000	125	105	105	115
402 3.	1.773.223	1.924.060	1.824.060	1.824.060	1.843.030	104	96	101	101
A.	1.608.473	1.751.060	1.651.060	1.651.060	1.655.030	103	95	100	100
a.	196.315	220.000	210.000	210.000	220.000	112	100	105	105
b.	548.872	650.000	650.000	650.000	650.000	118	100	100	100
c.	52.498	56.000	56.000	56.000	60.000	114	107	107	107
d.	48	60	60	60	30	63	50	50	50
e.	810.740	825.000	735.000	735.000	725.000	89	88	99	99
B.	143.717	153.000	153.000	153.000	163.000	113	107	107	107
a.	140.496	145.000	145.000	145.000	155.000	110	107	107	107
b.	3.221	8.000	8.000	8.000	8.000	248	100	100	100
C.	21.033	20.000	20.000	20.000	25.000	119	125	125	125



	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>									
403 4.	138.070	111.000	105.500	105.500	89.000	64	80	84	84
4/a.	138.070	111.000	105.500	105.500	89.000	64	80	84	84
a.	93.551	81.000	75.000	75.000	63.000	67	78	84	84
b.	12.303	13.000	13.000	13.000	10.000	81	77	77	77
c.	32.216	17.000	17.500	17.500	16.000	50	94	91	91
41 1.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
413 1/a.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
4132 a.	92	100	66	66	0	0	0	0	0
42	2.158.279	3.633.542	1.885.204	1.849.155	3.159.622	146	87	168	171
420 1.	2.158.279	3.633.542	1.885.204	1.849.155	3.159.622	146	87	168	171
A.	1.119.893	1.288.274	1.170.971	1.170.971	1.197.622	107	93	102	102
a.	666.132	803.274	765.971	765.971	777.622	117	97	102	102
b.	425.349	460.000	380.000	380.000	400.000	94	87	105	105
c.	28.412	25.000	25.000	25.000	20.000	70	80	80	80
B.	261.748	1.588.268	348.627	330.684	1.372.000	524	86	394	415
B/1	261.748	1.588.268	348.627	330.684	1.372.000	524	86	394	415
a.	95.117	1.280.268	40.627	40.627	1.230.000	1.293	96	3.028	3.028
b.	28.267	58.000	58.000	58.000	0	0	0	0	0
c.	10.799	20.000	20.000	17.057	2.000	10	10	10	12
d.	96.791	150.000	150.000	135.000	80.000	741	53	53	59
e.	30.774	80.000	80.000	80.000	60.000	62	75	75	75
f.	776.638	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	776.638	757.000	365.606	347.500	590.000	76	78	161	170
C/1	776.638	757.000	365.606	347.500	590.000	76	78	161	170
a.	0	47.000	35.606	23.500	430.000	76	915	1.208	1.830
b.	0	10.000	10.000	4.000	100.000	1.000	1.000	1.000	2.500
c.	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0
d.	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0
e.	776.638	700.000	320.000	320.000	30.000	4	4	9	9
III.	124.364	0	74.900	145.949	0	0	0	0	0
III.	124.364	0	74.900	145.949	0	0	0	0	0
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)									
<b>RAČUN FINANČNIH TERIJATEV IN NALOŽB</b>									
75 IV.	3.484	1.000	250	250	105	3	11	42	42
750 1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
751 2.	1.043	0	0	0	0	0	0	0	0
752 2.	2.441	1.000	250	250	105	4	11	42	42
44 V.									
44 V.									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	PFN ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
VI. PREIETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.484	1.000	250	250	105	3	11	42	42
RAČUN FINANCIRANJA									
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0				
500 Najem kreditov	0	0	0	0	0				
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	567.190	564.000	564.000	564.000	585.000	103	104	104	104
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	567.190	564.000	564.000	564.000	585.000	103	104	104	104
a. Odplačilo posojil	551.847	564.000	564.000	564.000	585.000	106	104	104	104
b. Vrnitev lastnih udeležb	15.343	0	0	0	0	0			
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-567.190	-564.000	-564.000	-564.000	-585.000	103	104	104	104
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)									
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-439.342	-563.000	-488.850	-417.801	-584.895	133	104	120	140

## 10.3 Premožanje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017 (še ni sprejet na dan 4.12.2017)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>									
<b>7</b>	<b>148.378</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>176.000</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>74</b>	<b>148.378</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>176.000</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>740</b>	<b>148.378</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>176.000</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>7401 1.</b>	<b>148.378</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>176.000</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
a.									
	Transforni prihodi iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju								
<b>4</b>	<b>148.378</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>	<b>176.000</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>117</b>
<b>40</b>	<b>118.982</b>	<b>95.000</b>	<b>95.000</b>	<b>95.000</b>	<b>86.500</b>	<b>73</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
<b>402 1.</b>	<b>55.077</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor								
<b>2.</b>	<b>63.905</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>51.500</b>	<b>81</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM								
<b>42</b>	<b>29.396</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>89.500</b>	<b>304</b>	<b>163</b>	<b>163</b>	<b>163</b>
<b>420 1.</b>	<b>8.622</b>	<b>23.600</b>	<b>23.600</b>	<b>23.600</b>	<b>23.600</b>	<b>274</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor								
<b>2.</b>	<b>20.774</b>	<b>31.400</b>	<b>31.400</b>	<b>31.400</b>	<b>65.900</b>	<b>317</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>210</b>
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM								





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2018



**KAZALO**

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	3
3.1	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.1.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	6
3.1.2	Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi	9
3.1.3	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	9
3.2	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	11





## **1 Uvod**

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredba je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

## **2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem**

V skladu z zakonom in uredba je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno s 3. in 4. točko 6. člena uredbe potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2018 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

## **3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem**

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji in stavbami s stavbnimi zemljišči v lasti JMSS Maribor ter načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je: s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova presega vrednost 500 € po m<sup>2</sup> oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metoda razpolaganja bo izbrana skladno z določili zakona in uredbe, in sicer:

1. Javna dražba

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

2. Javno zbiranje ponudb

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

### 3. Neposredna pogodba

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

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) z nižano izklicno ceno za največ 15 %; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15 % od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za dosego javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanjmi z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Praviloma se izbere postopek razpolaganja z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja

kupnina. Prodaja ali zamenjava nepremičnega premoženja pa se lahko izvede tudi na podlagi neposredne pogodbe, vendar le pod zakonsko določenimi pogoji.

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom in uredbo za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov.

### **3.1 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem**

#### **3.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi**

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe.

V letu 2018 sta predvideni dve javni dražbi.

Orientacijska vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 1.060.696 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posamezne nepremičnine

ne bo prodal na 1. javni dražbi, bo njeno vrednost na naslednji javni dražbi v skladu z zakonom znižal za največ 15 %, kar bo predstavljalo izklicno ceno za 2. javno dražbo te nepremičnine.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 300.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in kupne moči prebivalstva.

Seznam praznih stanovanj in zemljišč skupaj s stavbami, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev, da so stanovanja oziroma stavbe zaradi tehnične neprimernosti neuporabna za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2018:

#### Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2018

Zap. št.	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 (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 62	219	58,30	1979	659 – TABOR	2851	219	54.219	930
2.	DELAVSKA ULICA 20	2	101,40	1938	659 – TABOR	2592	3	60.524	597
3.	JEDLIČKOVA ULICA 5	3	62,90	1938	659 – TABOR	2111	2	57.162	909
4.	KOROŠKA CESTA 31	7	61,60	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	11	58.081	943
5.	KREKOVA ULICA 6	6	55,10	1903	657 – MARIBOR – GRAD	1088	9	50.134	910
6.	LACKOVA CESTA 162	4	48,90	1879	676 – PEKRE	83	4	32.901	673
7.	LINHARTOVA ULICA 14	3	71,6	1904	659 – TABOR	1773	2	50.615	707
8.	MELJSKA CESTA 57	9	52,70	1980	655 – MELJE	430	5	32.116	609

Zap. št.	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 (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
9.	PREDILNIŠKA ULICA 1	104	51,40	1980	655 – MELJE	470	4	30.888	601
10.	PREDILNIŠKA ULICA 3	2	69,0	1980	655 – MELJE	501	2	47.637	690
11.	PREGLEVA ULICA 16	15	26,0	1938	659 – TABOR	3236	58	18.130	697
12.	RUŠKA CESTA 100	3	49,00	1854	660 – STUDENCI	371	3	29.269	597
13.	RUŠKA CESTA 100	5	53,80	1854	660 – STUDENCI	371	2	29.658	551
14.	SMETANOVA ULICA 40	10	53,90	1920	658 – KOROŠKA VRATA	744	10	41.098	762
15.	SOKOLSKA ULICA 32	1	45,00	1994	660 – STUDENCI	652	1	38.253	850
16.	VALVASORJEVA ULICA 70	9	50,30	1900	660 – STUDENCI	293	4	24.551	488
17.	VALVASOREJVA ULICA 74	2	27,0	1900	660 – STUDENCI	297	3	23.039	853
18.	ŽIČKI PREHOD 5	3	31,70	1890	657 – MARIBOR – GRAD	2171	3	36.132	1.140
<b>SKUPAJ</b>								<b>714.407</b>	

## Seznam stavb skupaj z zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2018

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	KOROŠKA CESTA 94	1669	658 – KOROŠKA VRATA	1553	260	1912	155.306	597
2.	ROŠPOH DEL 24	176/5	637 – ROŠPOH DEL	420	324	1900	190.930	589
<b>SKUPAJ</b>							<b>346.236</b>	

## Seznam drugih nepremičnin, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2018

Zap. št.	Dejanska raba dela stavbe	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	DRVARNICA	3041/3	681 - POBREŽJE	773	3	5,00	1897	53	10,6

**3.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi**

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z zakonom, uredbo in splošnimi pogoji poslovanja. V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

Pred izvedbo postopkov razpolaganja z nepremičninami po neposredni pogodbi se bodo le-te ocenile pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.

V pretežni meri se po tem postopku prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, solastniški deleži na nezasedenih stanovanjih, ki so enaki ali manjši od 50 % in solastniški deleži na skupnih prostorih oziroma delih stavb, ki so enaki ali manjši od 50 %, vse v skladu s prejetimi vlogami med letom.

V letu 2018 ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi v okvirni višini 30.000 €.

**3.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)**

Javno zbiranje ponudb se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Izbrana metoda je izmed vseh z zakonom določenih metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem najprimernejša za prodajo

zasedenih najemniških stanovanj, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen upošteva je določila veljavnih splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

Orientacijska vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila GURS, in znaša skupaj 353.030 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nekatere nepremičnine, ki so predvidene za prodajo, dotrajane in potrebne obnove.

Vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, bo pred izvedbo postopka prodaje ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se bodo ocenila kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno po javnem zbiranju ponudb. Upošteva je vse navedeno ocenjujemo, da bomo v letu 2018 ustvarili prihodek po javnem zbiranju ponudb v okvirni višini 200.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.



## Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javnem zbiranju ponudb v letu 2018:

Zap. št.	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 po GURS (€)	Vrednost po GURS na m <sup>2</sup> (€)	Ekonomska utemeljenost
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	2	42,90	1964	659 - TABOR	3381	2	43.140	1.006	stanje nepremičnine
2.	NASIPNA ULICA 43	1	92,30	1960	681 - POBREŽJE	2244	/	54.305	520	stanje nepremičnine
3.	PREŠERNOVA ULICA 11	0 (10)	83,40	1941	657 - MARIBOR GRAD	925	22	87.579	1.050	nizek % lastništva
4.	SMETANOVA ULICA 68A	116 (16)	44,90	1958	658 - KOROŠKA VRATA	1519	116	43.201	962	stanje nepremičnine
5.	ŠTREKLJEVA ULICA 70	2	59,30	1976	680 - TEZNO	475	602	58.310	983	nizek % lastništva
6.	ULICA ŠTRAUHOVIH 34	2	85,50	1950	681 - POBREŽJE	380	2	66.495	778	stanje nepremičnine
<b>SKUPAJ</b>								<b>353.030</b>		

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je obravnavala vloge najemnikov in le-tem ugodila z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti.

### 3.2 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2018 načrtujemo nakupe solastniških deležev na nepremičninah, bodisi na stanovanjih, stavbah ali skupnih prostorih oziroma delih stavb, v skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 30.000 €.