



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Številka: 4102-250/2021-2  
Datum: 03.03.2021

**\*4102-250/2021-2\***

**GMS – 409**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2021,  
Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem  
JMSS Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

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

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Rebalans Poslovno  
finančnega načrta JMSS Maribor 2021 in Dopolnitev Letnega  
načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloga:

- podpisni list z gradivom



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 4102-250/2021-2

Datum: 03.03.2021

**\*4102-250/2021-2\***

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2021, Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2021, Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	5.3.2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	09. 03. 2021	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.3.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--

Mestnemu svetu in občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR  
K REBALANSU POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2021 Z DOPOLNITVIJO LETNEGA  
NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, je na svoji 10. redni seji, ki je bila dne 5.3.2021, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURA in članov Uroša BRODNJAKA, Zvonka FIŠTRAVCA, mag. Zorice ZAJC - KVAS ter Mojce KACJAN, obravnaval Rebalans Poslovno finančnega načrta 2021 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 5 glasovi ZA (1 glas proti in 1 član odsoten) od skupaj 7 glasov sprejel naslednje

**Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor k Rebalansu poslovno finančnega načrta 2021 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem:**

**Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta 2021 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.**

V Mariboru, dne 5.3.2021

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



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

ŠK  
H



**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR**



**REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA**

**2021**

**KAZALO**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>PRIHODKI</b>	<b>3</b>
2.1.1	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3
2.1.2	Tekoči transferni prihodki – subvencije najemnin	3
<b>2.2</b>	<b>ODHODKI</b>	<b>3</b>
2.2.1	Tekoče vzdrževanje stanovanj , Vzdrževanje iz rezervnega sklada	3
2.2.2	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	4
2.2.3	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	4
2.2.4	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	4
2.2.5	Menjava stavbnega pohištva	5
2.2.6	Menjava plinskih peči	5
2.2.7	Starše 12a	5
2.2.8	Nakup zemljišča na Pobrežju - Puhova ulica	5
<b>3</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Najem kreditov</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Odplačilo posojil</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE</b>	<b>8</b>

## 1 UVOD

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2021 je dne 22.12.2020 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) na dopisni seji, ki je potekala od dne 4.2.2021 do dne 9.2.2021, Občinskega sveta Občine Starše dne 4.2.2021 in Občinskega sveta Občine Hoče – Slivnica dne 10.2.2021.

Na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov JMSS Maribor podaja predlog Rebalansa finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 (v nadaljevanju Rebalans).

	FN 2021 (€)	Rebalans FN 2021 (€)	INDEKS (%)
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.448.000	5.618.000	103
II. Odhodki	5.885.000	7.244.000	123
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-437.000	-1.626.000	372
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	200	200	100
V. Dana posojila	0	0	0
VI. Prejeta minus dana posojila	200	200	100
<b>c) Račun financiranja</b>			
VII. Zadolževanje sklada	0	1.100.000	0
VIII. Odplačilo dolga	450.000	515.000	114
VIII./1 Neto zadolževanje (VII-VIII)		585.000	
VIII./2 Neto odplačila dolga (VIII.-VII.)	450.000		
IX. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI-VIII./1)	-886.800	-1.040.800	117
X. Stanje na računih konec preteklega leta (31.12.2020)	2.384.796	2.384.796	100
XI. Oblikovanje rezervnega sklada	580.000	800.000	138
XII. Stanje na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o		1.343.996	
XIII. Dejansko stanje sredstev na računih konec tekočega leta (31.12.2021)	1.497.996	1.503.996	100

Iz razpredelnice je razvidno, da znaša Rebalans:

- na prihodkovni strani 5.618.000 €, kar je 3 % več, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2021 in
- na odhodkovni strani 7.244.000 €, kar je 23 % več, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2021.

V Rebalansu je za leto 2021 prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 1.626.000 €. Navedeni presežek odhodkov bomo v višini 526.000 € pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let, v višini 1.100.000 € pa iz naslova novega zadolževanja.

## **2 BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV**

### **2.1 PRIHODKI**

Predvideni celotni prihodki za leto 2021 znašajo 5.618.000 €, kar je 3 % več, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2021. V strukturi prihodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2021 predvidena naslednja povečanja sredstev v skupni višini 170.000 €:

#### **2.1.1 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki), povečanje za 150.000 €**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval na postavki Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) prihodke v višini 3.000.000 €. V mesecu marcu 2021 se predvideva sprejetje novele Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki med drugim predvideva dvig vrednosti točke pri določitvi vrednosti stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina. Na tej osnovi ocenjujemo, da bo JMSS Maribor v letu 2021 realiziral povečanje prihodkov od najemnin za okvirno 150.000 € na 3.150.000 €.

#### **2.1.2 Tekoči transferni prihodki – subvencije najemnin, povečanje za 20.000 €**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval na postavki Tekoči transferni prihodki – subvencije najemnin prihodke v višini 790.000 €. Kot je bilo že zgoraj pojasnjeno, se predvideva sprejem novele Stanovanjskega zakona (SZ-1). Z dvigom neprofitne najemnine, se spremembe predvidevajo tudi pri subvencijah najemnin. Te bi se iz trenutnih največ 80 % zvišale na največ 85 % priznane neprofitne najemnine. Na tej osnovi ocenjujemo, da bo JMSS Maribor v letu 2021 realiziral povečanje prihodkov iz naslova subvencij najemnin za okvirno 20.000 € na 810.000 €.

### **2.2 ODHODKI**

Predvideni celotni odhodki za leto 2021 znašajo 7.244.000 €, kar je 23 % več, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2021. V strukturi odhodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2021 predvidena naslednja povečanja sredstev v skupni višini 1.359.000 €:

#### **2.2.1 Tekoče vzdrževanje stanovanj, povečanje za 400.000 € in Vzdrževanje iz rezervnega sklada, zmanjšanje za 240.000 €**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval na postavkah:

- »Tekoče vzdrževanje stanovanj« sredstva v višini 500.000 € in
- »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« sredstva v višini 240.000 €.

Na osnovi ugotovitev družbe Revidicom d.o.o. pri reviziji za leto 2019 je JMSS Maribor v decembru 2020 s strani Ministrstva za finance pridobil pojasnila za knjiženje oblikovanja in plačil iz naslova rezervnega sklada. Prejeta navodila je JMSS Maribor uskladil z revizijsko družbo Revidicom d.o.o. - poraba sredstev za potrebe vzdrževalnih in drugih gradbenih del na objektih iz naslova rezervnega sklada se po navodilih ne knjiži skozi konte skupine 4, ampak zgolj znižuje oblikovan rezervni sklad na kontih stanja (na dan 31.12.2021 predvidevamo stanje oblikovanega rezervnega sklada v višini 800.000 €). Oblikovanje rezervnega sklada pa se prav tako v skladu z navodili Ministrstva za finance knjiži na konte 4025. Po navedbah ministrstva javnofinančni predpisi (ZJF in zakonodaja s področja javnega računovodstva) tega področja ne urejajo posebej, torej zakonske podlage ne zagotavljajo ustreznih in uveljavljenih rešitev.

S tem Rebalansom se postavka »Tekoče vzdrževanje stanovanj« povečuje za 400.000 € in predstavlja oblikovanje rezervnega sklada v letu 2021, na postavki »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« pa se sredstva v višini 240.000 € znižujejo na 0 €, saj se ne knjižijo preko kontov 4 (odhodki).

**2.2.2 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja,** povečanje za 5.000 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 je JMSS Maribor načrtoval sredstva na postavki »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja« v višini 20.000 €. Ta sredstva JMSS Maribor povečuje za stroške, ki pripadajo novemu zadolževanju (stroški najema kredita in vpisa hipotek) v okvirni višini 5.000 €. Tako bodo s sprejetjem Rebalansa na postavki »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja« zagotovljena sredstva v višini 25.000 €.

**2.2.3 Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica",** povečanje za 15.000 €

JMSS Maribor s tem Rebalansom načrtuje najem kredita (več v točki 3.1 Najem kreditov). Za odplačilo mesečnih obresti od najema kredita JMSS Maribor načrtuje sredstva v višini 15.000 € (gre za dobo odplačila obresti od meseca marca 2021 do konca leta 2021). Tako bodo s sprejetjem Rebalansa na postavki »Plačila obresti od kreditov« povečana sredstva iz 40.000 € na 55.000 €.

**2.2.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb,** zmanjšanje za 100.000 €

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval celovito obnovo 30 stanovanj in delno obnovo 50 stanovanj, skupne predvidene ocenjene vrednosti 850.000 €. Z Rebalansom se znižuje obseg sredstev na 750.000 €, ker bo JMSS Maribor celovito obnovo izvedel v 20 stanovanjih in delno obnovo v 60 stanovanjih.



**2.2.5 Menjava stavbnega pohištva, zmanjšanje za 140.000 €**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 150 stanovanjih, skupne predvidene ocenjene vrednosti 290.000 €. Z Rebalansom se znižuje obseg sredstev na 150.000 €, kar pomeni, da bomo zamenjali stavbno pohištvo v 77 stanovanjih.

**2.2.6 Menjava plinskih peči, zmanjšanje za 60.000 €**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za leto 2021 načrtoval menjavo dotrajanih plinskih peči, z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 60 stanovanjih, skupne predvidene ocenjene vrednosti 210.000 €. Z Rebalansom se znižuje obseg sredstev na 150.000 €, kar pomeni, da bomo zamenjali peči v okvirno 40 stanovanjih.

**2.2.7 Starše 12a, povečanje za 15.000 €**

JMSS Maribor je načrtoval 15.000 € za ureditev okolja v okviru projekta rekonstrukcije objekta Starše 12a. Dodatna sredstva v višini 15.000 € so potrebna zaradi plačila dela zadržanih sredstev pri obnovi objekta za leto 2020, geodetskih storitev in priključnin na javno infrastrukturo. Korigirana ocena vrednosti del na postavki znaša 30.000 €.

**2.2.8 Nakup zemljišča na Pobrežju - Puhova ulica, povečanje za 1.464.000 €**

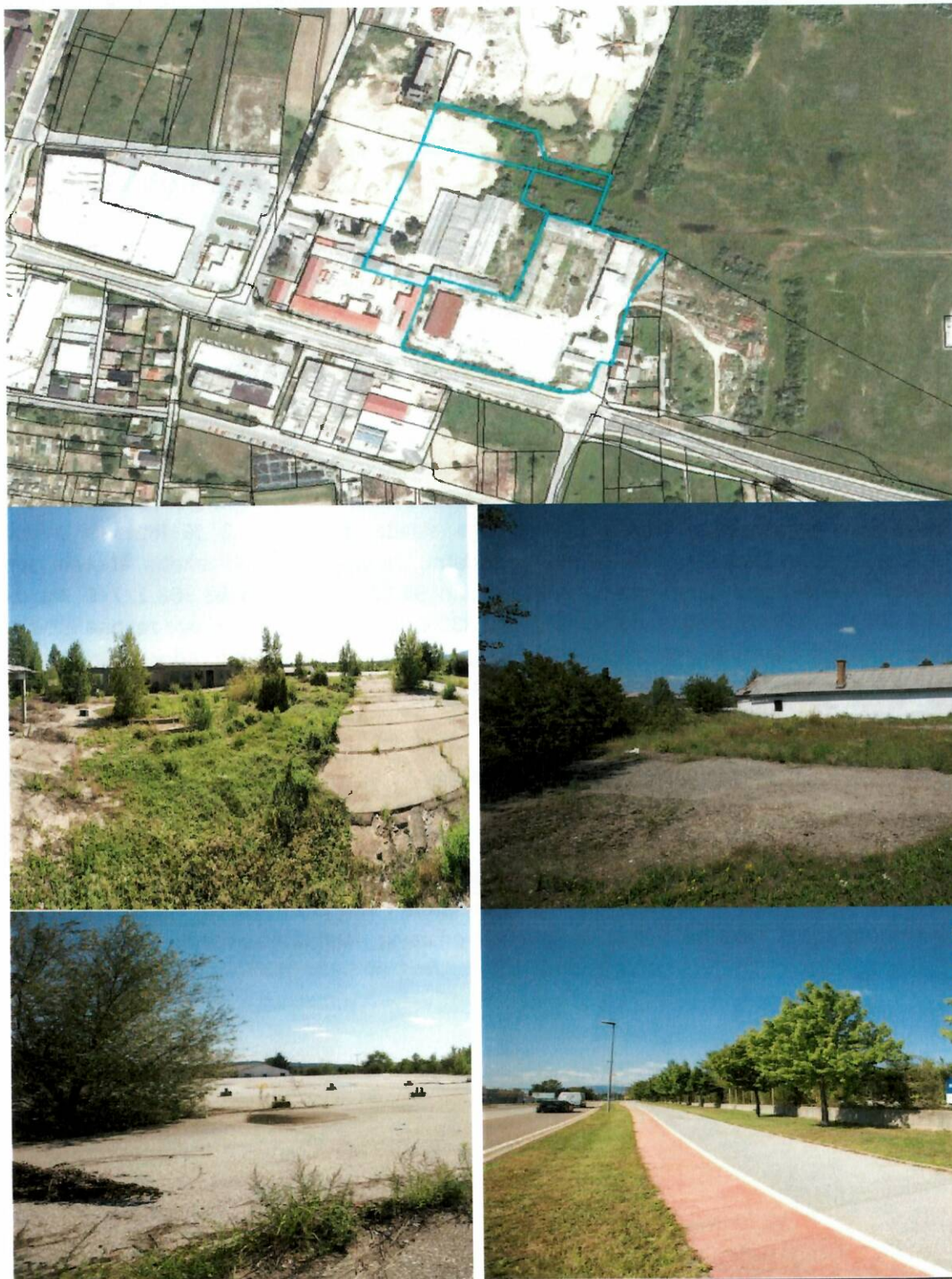
JMSS Maribor načrtuje nakup delno zazidanega stavbnega zemljišča na Pobrežju, Puhova ulica 23, Maribor. Gre za zemljišče s parc. št. 681-705/11, 681-705/34, 681-705/44, 681-705/45, v skupni velikosti 36.993,00 m<sup>2</sup>. Prodajalec je Družba za upravljanje terjatev bank d.d. (DUTB). Oglaševalska cena je bila 3.181.000 € + 22 % DDV. JMSS Maribor je v sodelovanju z MOM in Mestne nepremičnine d.o.o. ceno znižal za več kot 60 % oziroma na 1.200.000 € + 22 % DDV, kar znaša okvirno 32 € brez DDV na m<sup>2</sup>.

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

V neposredni bližini načrtuje gradnjo Stanovanjski sklad RS (SSRS), in sicer sosesko Novo Pobrežje ob Ulici Veljka Vlahoviča z do 430 novimi najemnimi stanovanji. V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dnevnega centra aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica, vrtec ter manjši javni program ob Cesti Veljka

Vlahoviča. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem, ob Puhovi ulici bo organiziran manjši trg.

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 je JMSS Maribor na postavki »Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« načrtoval odhodke v višini 1.000.000 €, ki jih s tem rebalansom povešuje za 1.464.000 €, skupaj tako na 2.464.000 €.



### 3 RAČUN FINANCIRANJA

#### 3.1 Najem kreditov, povečanje za 1.100.000 €

JMSS Maribor načrtuje nakup delno zazidanega stavbnega zemljišča na Pobrežju, Puhova ulica 23, Maribor v višini 1.464.000 €. Obrazložitev načrtovanega nakupa z opredelitvijo nepremičnine je podana v tem Rebalansu pod točko »2.2.8 Nakup zemljišča na Pobrežju - Puhova ulica« in v Doplnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2021, pod točko »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja«.

Za ta namen JMSS Maribor predvideva zadolževanje do višine 1.100.000 €. Namreč poslovne banke financirajo nakup brez DDV ter zahtevajo tudi lastno udeležbo v okvirno 20 % vrednosti zemljišča brez DDV. V najslabšem primeru bo JMSS Maribor lahko pridobil kredit v višini 960.000 €. Za odobritev zadolževanja bo JMSS Maribor zaprosil občine ustanoviteljice z vlogo za soglasje k zadolževanju, v kateri bodo opredeljeni pogoji zadolževanja (obrestna mera, doba odplačila in ostali pogoji zadolževanja). V skladu z 8. členom Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, sprejetega s strani vseh občin ustanoviteljic sklada, za zadolževanje zadošča soglasje Mestnega sveta MOM in vsaj še ene občine ustanoviteljice. Sredstva za odplačilo kredita bo JMSS Maribor zagotovil iz neproračunskih virov (iz svojega poslovanja).

V skladu z Zakonom o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) skupni obseg zadolženosti javnega sklada ne sme preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja in v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19) še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, postopno 2 % letno s sredstvi zadolževanja pri Stanovanjskem skladu RS dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade. Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2020 znaša 83.308.127 €. Na dan 24.2.2021 je JMSS Maribor zadolžen za 2.982.830 €. Novela Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki bo predvidoma sprejeta v mesecu marcu 2021, predvideva dvig stopnje zadolževanja na 50 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

#### 3.2 Odplačilo posojil, povečanje za 65.000 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2021 je JMSS Maribor na postavki »Odplačilo posojil« načrtoval sredstva v višini 450.000 €. Zaradi novega zadolževanja je potrebno postavko povečati za 65.000 € za odplačilo glavnice, ki zapadejo v letu 2021 (od meseca marca 2021 do konca leta 2021). Tako JMSS Maribor povečuje postavko »Odplačilo posojil« na 515.000 €.

#### **4 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE**

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vseh sejah Nadzornega sveta JMSS Maribor.

JMSS Maribor v obdobju od 1.1.2021 do 22.2.2021 ni imel prerazporeditev sredstev.

Direktorica JMSS Maribor je v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor, od sprejetja tega Rebalansa do konca leta 2021, odloča o prerazporeditvah sredstev v višini največ 10 % načrtovanega znotraj bilance prihodkov in v višini največ 10 % načrtovanega znotraj bilance odhodkov JMSS Maribor v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021.

#### **Priloge:**

- Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - celotno premoženje
- Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - namensko premoženje
- Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - stanovanja v upravljanju

Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OCENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74 + 76)</b>	<b>5.978.787</b>	<b>5.448.000</b>	<b>366.808</b>	<b>5.618.000</b>	<b>7</b>	<b>103</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.086.773</b>	<b>3.063.000</b>	<b>285.707</b>	<b>3.213.000</b>	<b>9</b>	<b>105</b>
<b>710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.024.862</b>	<b>3.013.000</b>	<b>281.438</b>	<b>3.163.000</b>	<b>9</b>	<b>105</b>
7102 a. Prihodki od obresti	10.117	13.000	2.470	13.000	19	100
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.014.745	3.000.000	278.968	3.150.000	9	105
714 2. Drugi nedavčni prihodki	61.911	50.000	4.269	50.000	9	100
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	<b>1.489.885</b>	<b>1.450.000</b>	<b>2.146</b>	<b>1.450.000</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.489.885	1.450.000	2.146	1.450.000	0	100
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (e)	788.585	1.000.000	2.146	1.000.000	0	100
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	788.585	1.000.000	2.146	1.000.000	0	100
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	701.300	450.000	0	450.000	0	100
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	<b>968.629</b>	<b>935.000</b>	<b>78.955</b>	<b>955.000</b>	<b>8</b>	<b>102</b>
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b)	892.129	935.000	78.955	955.000	8	102
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	892.129	935.000	78.955	955.000	8	102
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	784.137	790.000	67.714	810.000	9	103
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	107.992	145.000	11.241	145.000	8	100
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	76.500	0	0	0	0	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	76.500	0	0	0	0	0
<b>78 Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)</b>	<b>433.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	433.500	0	0	0	0	0
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	433.500	0	0	0	0	0
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	<b>6.300.725</b>	<b>5.885.000</b>	<b>305.225</b>	<b>7.244.000</b>	<b>5</b>	<b>123</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.585.649</b>	<b>3.025.000</b>	<b>264.694</b>	<b>3.445.000</b>	<b>9</b>	<b>114</b>
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054	990.000	129.842	990.000	13	100
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147	180.000	22.678	180.000	13	100
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.660.708	1.815.000	108.941	2.220.000	6	122
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>1.492.944</b>	<b>1.513.000</b>	<b>92.274</b>	<b>1.913.000</b>	<b>6</b>	<b>126</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	187.364	230.000	16.921	230.000	7	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	706.280	500.000	24.295	900.000	5	180
c. Zavarovanje stanovanj	70.891	76.000	5.843	76.000	8	100
d. Ostali stroški stanovanj	453.306	600.000	39.862	600.000	7	100
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.140	66.000	3.337	66.000	5	100
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	41.000	2.016	41.000	5	100
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	<b>153.705</b>	<b>282.000</b>	<b>16.562</b>	<b>282.000</b>	<b>6</b>	<b>100</b>
a. Stroški poslovanja sklada	143.908	270.000	16.402	270.000	6	100
b. Varnost in zdravje pri delu	9.797	12.000	160	12.000	1	100
<b>C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>14.059</b>	<b>20.000</b>	<b>105</b>	<b>25.000</b>	<b>1</b>	<b>125</b>

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OCENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	28.740	40.000	3.133	55.000	8	138
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	28.740	40.000	3.133	55.000	8	138
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnilitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0	0
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	0	0	0	0	0	0
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	0	0	0	0	0
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	27.366	28.000	2.348	28.000	8	100
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	1.374	12.000	785	12.000	7	100
f. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhovala ulica"	0	0	0	15.000		
42						
<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)</b>	<b>3.715.076</b>	<b>2.860.000</b>	<b>40.631</b>	<b>3.799.000</b>	<b>1</b>	<b>133</b>
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.715.076	2.860.000	40.631	3.799.000	1	133
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d+e)	798.074	1.158.000	38.947	818.000	3	71
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	759.029	850.000	3.864	750.000	0	88
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	0	240.000	29.074	0	12	0
c. Investicijska oprema in informatika	17.835	30.000	121	30.000	0	100
d. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.511	14.000	5.630	14.000	40	100
e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti IMOM	16.699	24.000	258	24.000	1	100
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	1.463.389	502.000	1.684	302.000	0	60
B/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d)	1.463.389	502.000	1.684	302.000	0	60
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.381.482	2.000	1.684	2.000	84	100
b. Panonška ulica 5b - energetska prenova stavb	0	0	0	0	0	0
c. Menjava stavbnega pohištva	28.110	290.000	0	150.000	0	52
d. Menjava pilinskih peči	53.797	210.000	0	150.000	0	71
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.453.613	1.200.000	0	2.679.000	0	223
C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	1.453.613	1.200.000	0	2.679.000	0	223
a. Soseska "Študenti"	0	10.000	0	10.000	0	100
b. Vrbanška cesta 10	0	25.000	0	25.000	0	100
c. Starše 12a	161.824	15.000	0	30.000	0	200
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	150.000	0	150.000	0	100
e. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	1.000.000	0	2.464.000	0	246
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-321.938</b>	<b>-437.000</b>	<b>61.583</b>	<b>-1.626.000</b>	<b>-14</b>	<b>372</b>
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)						
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200	0	100
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200	0	100
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	200	0	100

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OČENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
50 VII. ZADOLŽEVANJE	792.650	0	0	1.100.000	0	0
500 Najem kreditov	792.650	0	0	1.100.000	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastniških udeležb (a+b)	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
a. Odplačilo posojil	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
b. Vrnitev lastniških udeležb	0	0	0	0	0	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	419.373	-450.000	-36.544	585.000	8	-130
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	97.435	-886.800	25.039	-1.040.800	-3	117
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>						
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)* kto 971500	2.122.539	2.384.796	2.384.796	2.384.796	100	100
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervno	614.570	580.000	580.000	800.000	100	138
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.	1.605.404	917.996	1.829.836	543.996	199	59
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.2020**	2.219.974	1.497.996	2.409.835	1.343.996	161	100

\* Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja. Tako JMSS Maribor sredstva oblikuje pri sebi dokler ne pride do vzdrževalnih ali drugih gradbenih del na objektih.

\*\* razlika med Ministrstvom in dejanskim stanjem predstavlja razliko med 400.000 € oblikovanega rezervnega sklada in 240.000 € načrtovane porabe rezervnega sklada, torej 160.000 €.

Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OCENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5-3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
<b>7.II. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74+78)</b>	<b>5.682.474</b>	<b>5.303.000</b>	<b>355.567</b>	<b>5.473.000</b>	<b>7</b>	<b>103</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.086.773</b>	<b>3.063.000</b>	<b>285.707</b>	<b>3.213.000</b>	<b>9</b>	<b>105</b>
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.024.862	3.013.000	281.438	3.163.000	9	105
7102 a. Prihodi od obresti	10.117	13.000	2.470	13.000	19	100
7103 b. Prihodi od premoženja (prihodi od najemnin za stanovanja in ostali prihodi)	3.014.745	3.000.000	278.968	3.150.000	9	105
714 2. Drugi nedavčni prihodi	61.911	50.000	4.269	50.000	9	100
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	<b>1.489.885</b>	<b>1.450.000</b>	<b>2.146</b>	<b>1.450.000</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
720 1. Prihodi od prodaje osnovnih sredstev (1a+1/b)	1.489.885	1.450.000	2.146	1.450.000	0	100
7200 1/a. Prihodi od prodaje zgradb in prostorov (a)	788.585	1.000.000	2.146	1.000.000	0	100
a. Prihodi od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	788.585	1.000.000	2.146	1.000.000	0	100
7221 1/b. Prihodi od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	701.300	450.000	0	450.000	0	100
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	<b>872.316</b>	<b>790.000</b>	<b>67.714</b>	<b>810.000</b>	<b>9</b>	<b>103</b>
740 1. Transferni prihodi iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	795.816	790.000	67.714	810.000	9	103
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	795.816	790.000	67.714	810.000	9	103
a. Tekoči transferni prihodi - subvencije najemnin	784.137	790.000	67.714	810.000	9	103
b. Transferni prihodi iz proračuna MOM (sofinanciranje Orožnove 7)	11.679	0	0	0	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	76.500	0	0	0	0	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	76.500	0	0	0	0	0
<b>78 Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)</b>	<b>433.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	433.500	0	0	0	0	0
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	433.500	0	0	0	0	0
<b>4.III. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	<b>6.204.412</b>	<b>5.740.000</b>	<b>293.984</b>	<b>7.099.000</b>	<b>5</b>	<b>124</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.510.546</b>	<b>2.918.000</b>	<b>259.241</b>	<b>3.338.000</b>	<b>9</b>	<b>114</b>
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054	990.000	129.842	990.000	13	100
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147	180.000	22.878	180.000	13	100
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.585.605	1.708.000	103.588	2.113.000	6	124
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.417.841	1.406.000	86.921	1.806.000	6	128
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	187.364	230.000	16.921	230.000	7	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	706.280	500.000	24.295	900.000	5	180
c. Zavarovanje stanovanj	70.891	76.000	5.843	76.000	8	100
d. Ostali stroški stanovanj	453.306	600.000	39.862	600.000	7	100
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	153.705	282.000	16.562	282.000	6	100
a. Stroški poslovanja sklada	143.908	270.000	16.402	270.000	6	100
b. Varnost in zdravje pri delu	9.797	12.000	180	12.000	1	100
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.058	20.000	105	25.000	1	125



		1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OGENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5-3/2	INDEKS 6-4/2
403	4.	28.740	40.000	3.133	55.000	8	138
4/a. Plačila domačih obresti (4/a)		28.740	40.000	3.133	55.000	8	138
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)		0	0	0	0	0	0
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0	0
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	0	0	0	0	0	0
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	0	0	0	0	0
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	27.366	28.000	2.348	28.000	8	100
e.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica" nakup CSD	1.374	12.000	785	12.000	7	100
f.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	0	0	0	15.000	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	3.693.866	2.822.000	34.743	3.761.000	1	133
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.693.866	2.822.000	34.743	3.761.000	1	133
A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)	776.864	1.120.000	33.089	780.000	3	70
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	759.029	850.000	3.864	750.000	0	88
b.	Vzdrževanje iz rezernega sklada	0	240.000	29.074	0	12	0
c.	Investicijska oprema in informatika	17.835	30.000	121	30.000	0	100
B.	Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (B/1)	1.463.389	502.000	1.684	302.000	0	60
B/1	Preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d)	1.463.389	502.000	1.684	302.000	0	60
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.381.482	2.000	1.684	2.000	84	100
b.	Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	0	0	0	0	0	0
c.	Menjava stavbnega pohištva	28.110	290.000	0	150.000	0	52
d.	Menjava plinskih peči	53.797	210.000	0	150.000	0	71
C.	Inv.dejavrosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.453.613	1.200.000	0	2.679.000	0	223
C/1	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	1.453.613	1.200.000	0	2.679.000	0	223
a.	Soseska "Studenti"	0	10.000	0	10.000	0	100
b.	Vrbanska cesta 10	0	25.000	0	25.000	0	100
c.	Starše 12a	161.924	15.000	0	30.000	0	200
d.	Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	150.000	0	150.000	0	100
e.	Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	1.000.000	0	2.464.000	0	246
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	-321.938	-437.000	61.583	-1.626.000	-14	372
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200	0	100
752	1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200	0	100
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V)	0	200	0	200	0	100

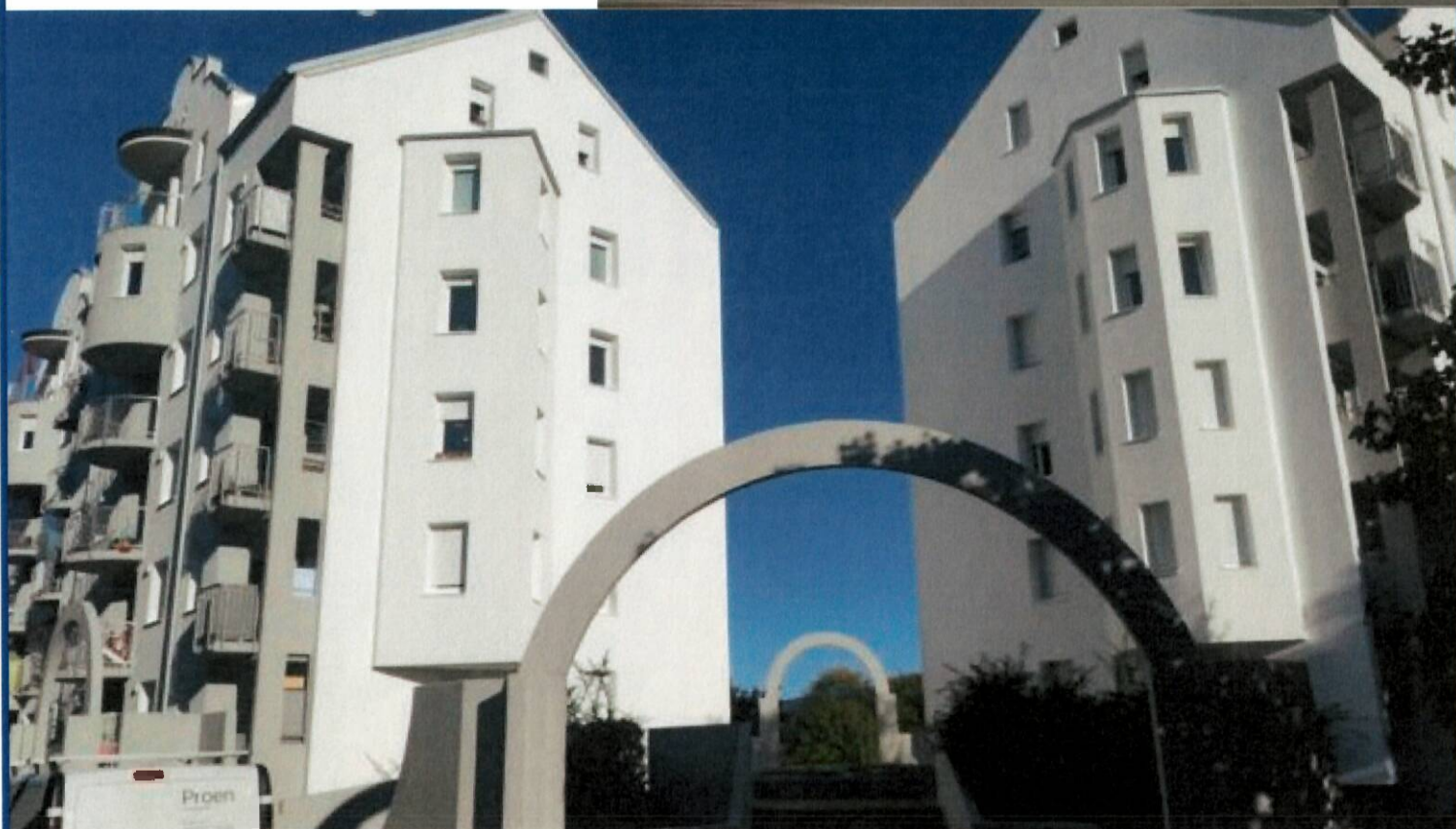
	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OCENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
50 VII. ZADOLŽEVANJE	792.650	0	0	1.100.000	0	0
500 Najem kreditov	792.650	0	0	1.100.000	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
a. Odplačilo posojil	373.277	450.000	36.544	515.000	8	114
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0	0
<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (MIL. - MIL.)</b>	<b>419.373</b>	<b>-450.000</b>	<b>-36.544</b>	<b>585.000</b>	<b>8</b>	<b>-130</b>
<b>X. ZMANJŠANJE (+) / POVEČANJE (-) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>97.435</b>	<b>-886.800</b>	<b>25.039</b>	<b>-1.040.800</b>	<b>-3</b>	<b>117</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>2.122.539</b>	<b>2.384.796</b>	<b>2.384.796</b>	<b>2.384.796</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)	614.570	580.000	580.000	800.000	100	138
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervno	1.605.404	977.986	1.829.835	543.996	199	59
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.	2.219.974			1.343.996		
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.2020	2.384.796	1.497.986	2.409.835	1.503.996	161	100

Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 - stanovanja v upravljanju

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	PFN 2021	OCENA REALIZACIJE 08.02.2021	REBALANS 2021	INDEKS 5=3/2	INDEKS 6=4/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. posto	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	96.313	145.000	11.241	145.000	8	100
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	75.103	107.000	5.353	107.000	5	100
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.140	66.000	3.337	66.000	5	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	41.000	2.016	41.000	5	100
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	21.210	38.000	5.888	38.000	15	100
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.511	14.000	5.630	14.000	40	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	16.699	24.000	258	24.000	1	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	0	0	0	0	0	0



**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR**



**DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM  
PREMOŽENJEM**

**2021**

## KAZALO

<b>1. Uvod</b>	<b>3</b>
<b>2. Načrt ravnanja s premožnim premoženjem</b>	<b>3</b>
<b>3. Dopolnitev načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem</b>	<b>6</b>
<b>3.2.1 Posamezni deli stavb</b>	<b>7</b>
<b>3.2.2 Stavbe z zemljišči</b>	<b>7</b>

## **1. Uvod**

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2021 je dne 22.12.2020 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), na dopisni seji, ki je potekala od 4.2.2021 do 9.2.2021, Občinskega sveta Občine Starše dne 4.2.2021 in Občinskega sveta Občine Hoče-Slivnica dne 10. 2.2021.

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

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

Načrt ravnanja s premični premoženjem se ne spreminja ali dopolnjuje.

## **3. Dopolnitev načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem**

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

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

Skupna orientacijska vrednost dopolnjenega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2021 znaša 3.914.000 € (pred dopolnitvijo 2.450.000 €), od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: v višini 2.464.000 € (pred dopolnitvijo 1.000.000 €) in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 1.450.000 € - iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 1.000.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 450.000 € (z dopolnitvijo se ne spreminja).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 782.800 € (pred dopolnitvijo 490.000 €).

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

### **3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja**

JMSS Maribor v letu 2021 dodatno načrtuje nakup delno zazidanega stavbnega zemljišča na Pobrežju, Puhova ulica 23, Maribor, v višini 1.464.000 €. Gre za zemljišče s parc. št.: 681-705/11, 681-705/34, 681-705/44, 681-705/45, v skupni velikosti 36.993,00 m<sup>2</sup>. Prodajalec je Družba za upravljanje terjatev bank d.d. (DUTB). Oglaševalska cena je bila 3.181.000 € + 22 % DDV. JMSS Maribor je v sodelovanju z MOM in Mestne nepremičnine d.o.o. ceno znižal za več kot 60 % oziroma na 1.200.000 € + 22 % DDV, kar znaša okvirno 32 € brez DDV na m<sup>2</sup>.

Zemljišče je po občinskem prostorskem načrtu predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju. Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišču se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno

dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije.

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



Nadalje skladno z načrtom pridobivanja nepremičnega premoženjem v letu 2021 načrtujemo z MOM menjavo treh zemljišč v lasti JMSS Maribor. Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor predvidoma dodatno pridobil zemljišče v lasti MOM:

- nezazidano stavbno zemljišče s parc. št. 1591, k.o. 657 Maribor grad, ID znak: parcela 657 1591, v izmeri 210 m<sup>2</sup>, orientacijska vrednost 2.300 €. Dostop do tega zemljišča je možen le preko zemljišča parc. 1590, k.o. 657 Maribor-grad, kjer stoji stavba Orožnova ulica 7, v lasti JMSS Maribor.

*Opomba: Na podlagi 26. člena ZSPDLS-1 v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ni potrebno vključiti nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.*



Realizacije odhodkov iz naslova menjave nepremičnin med MOM in JMSS Maribor z dopolnitvijo načrta pridobivanja nepremičnega premoženja ne spreminjamo in jo ocenjujemo v okvirni višini 450.000 €.

V skladu z letnim načrtom pridobivanja nepremičnega premoženja 2021 je ocenjena realizacija odhodkov iz naslova nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini znašala 1.000.000 €. Upošteva se zgoraj naveden nakup zemljišča v višini 1.464.000 €, JMSS Maribor ocenjuje odhodke iz predmetnega naslova v okvirni višini 2.464.000 €.

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

V letnem načrtu razpolaganja s stvarnim premoženjem 2021 je JMSS Maribor načrtoval prihodke v okvirni višini 1.450.000 €, in sicer:

- iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 1.000.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 450.000 €.

Realizacije prihodkov iz prodaje posameznih delov stavb in stavb z dopolnitvijo načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem ne spreminjamo in jo ocenjujemo v okvirni višini 1.000.000 €.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2021, so v letnem načrtu zavedene v treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. S to dopolnitvijo letnega načrta se dopolnjujeta dve poglavji, in sicer: »3.2.1 Posamezni deli stavb« in »3.2.2 Stavbe z zemljišči«.

### 3.2.1 Posamezni deli stavb

V seznamu praznih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2021, se dodajo tri stanovanja:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	ULICA KNEZA KOCLJA 26	13	89,70	1899	657-2179-13	do celote (1/1)	73.681	821
2.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38*	1	66,20	1915	678-2108-1	do 10/16 od celote	25.217	381
3.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38*	2	146,40	1915	678-2108-2	do 10/16 od celote	36.733	251

\* V teku postopek vzpostavitve etažne lastnine, N 21/2021.

### 3.2.2 Stavbe z zemljišči

V seznamu praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2021 se doda ena nepremičnina:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Leto gradnje objekta	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	ULICA MOŠE PIJADA 36	445	659 445	280	1959	303	do 1/3 od celote	88.953	294