

LETNO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

REVIZORJEVO POROČILO



JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Revidirali smo priložene računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2013, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C, 114/2006-ZUE) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada, ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj preuči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za leto, končano 31. decembra 2013, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.



Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.


Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** na dan 31.12.2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2013 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu 36. členom Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

REVIDICOM revizijska družba d.o.o.
dr. Stanko Čokelec
pooblaščen revizor

 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 MARIBOR

Maribor, 27. 02. 2014



REVISIONS
Revision 1.0
© 2010

POROČILO O DELU 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
2	Prihodki	4
2.1	Nedavčni prihodki	4
2.1.1	Prihodki od obresti	4
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	12
2.2	Kapitalski prihodki	12
2.2.1	Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)	12
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	17
2.3	Transforni prihodki	17
2.3.1	Subvencije najemnin	18
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	18
3	Odhodki	18
3.1	Tekoči odhodki	18
3.1.1	Kadri in izobraževanje	18
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	20
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	26
3.1.4	Plačila domačih obresti	27
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	27
3.3	Investicijski odhodki	27
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	27
4	Račun finančnih terjatev in naložb	36
5	Račun financiranja	36
5.1	Zadolževanje	36
5.2	Odplačilo dolga	36
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	37
6	Seje nadzornega sveta	37
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	38

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2013 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2013. Glede na Poslovno finančni načrt 2013 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2013:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2012, smo do dne 31.12.2013 v najem oddali 48 neprofitnih stanovanj, do priprave tega poročila pa skupaj 52 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddanih 41 stanovanj. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so ostala neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno dne 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo dveh službenih stanovanj, ki pa nista bili oddani, saj edini prijavljeni prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.
- Objavili smo dva razpisa za oddajo skupaj 3 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddano 1 stanovanje.
- V najem smo oddali 2 oskrbovani stanovanji, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 114/2006, 11/2009 in 81/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo izvedli 3 nove izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas 1 leta. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 4 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo na novo oddali 24 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 36 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 16 najemnikov, izvedli 2 medsebojni zamenjavi stanovanj ter izvedli 5 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Izvedli smo 2 preselitvi zaradi odprave sostanovalskih razmerij.
- Obnove večjega obsega smo izvedli v 12 stanovanjih, delne obnove pa v 118 stanovanjih.
- Vgradili smo baterijske detektorje ogljikovega monoksida v 277 stanovanjih.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi v 45 stanovanjih.

- Pregledali smo stanje in uporabo 241 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 38 nepremičnin za skupno ceno 731.275 €.
- Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor sta bili sklenjeni 2 prodajni pogodbi, in sicer za prodajo solastniških deležev na hišniškem stanovanju ter na podstrešju v skupni vrednosti 10.823 €.
- Z nakupom smo pridobili 2 stanovanji, za kar smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 186.400 €.
- Vloženih je bilo 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 39 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 96.
- Vloženih je bilo 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do avgusta 2013 v skupni višini 277.497 €.

2 Prihodki

V letu 2013 smo ustvarili 4.734.742 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.147.314 €, kapitalski prihodki 798.716 € in transferni prihodki 788.712 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.147.314 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 69.420 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2013 smo prejeli 2.997.000 € prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja). Za primerjavo smo v letu 2012 iz tega naslova prejeli 3.057.818 € prihodkov.

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Dne 3.12.2012 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je bilo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 584 vlog, od katerih 85 prosilcev bodisi ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, bodisi ni dopolnilo nepopolne vloge, bodisi je oddalo vloge po postavljenem roku, zato so bile vloge s sklepom zavržene. Do dne 31.12.2013 so bila oddana neprofitna stanovanja skupaj 48 prosilcem, od tega 39 stanovanj prosilcem iz Mestne občine Maribor in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Do priprave tega poročila je bilo oddanih skupaj 52 stanovanj.

V mesecu oktobru 2013 smo skladno z 90. členom Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) preverjali upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj in sicer tistih, ki so najemno pogodbo sklenili po uveljavitvi SZ-1, t.j. po oktobru 2003 in je ob enem preteklo že več kot pet let od sklenitve njihove najemne pogodbe. Najemodajalec ima namreč pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba v skladu z zakonom lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. Najemnikov, ki smo jih pozvali na predložitev dohodkov gospodinjstva za leto 2012, je bilo 225, pri čemer je 153 najemnikov posredovalo podatke, preostalim pa smo pozvali ponovni poziv za predložitev dohodkov. Od 153 najemnikov, ki je podatke poslalo, zgolj eden najemnik presega mejo dohodka in mu bo zaračunana profitna najemnina.

JMSS Maribor je na podlagi prošnje Gledališča Ane Monro, Karunova ulica 14, Ljubljana, v skladu s sklepom Nadzornega sveta, sprejetim na 9. redni seji dne 11.3.2013, slednjemu podaljšal najemni pogodbi za oddajo dvorišča in pritličnega pomožnega prostora ter štirih stanovanj v večstanovanjski stavbi Orožnova ulica 7, Maribor, za določen čas do prodaje predmetne večstanovanjske stavbe na javni dražbi oziroma do dne 31.1.2014. Hkrati je podal soglasje k spremembi najemnika, to je Društvo Hišal, društvo za ljudi in prostore, Ulica Štravhovich 51, Maribor.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2013 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 18 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa namenili za obnovo oziroma prodajo na javni dražbi. Zajete so tako preselitve iz stanovanj, predvidene s Poslovno finančnim načrtom 2013, kot tudi preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Na podlagi mnenja Sektorja za investicije in vzdrževanje smo preselili:

- 1 najemnika iz Barvarske ulice 8, Maribor,
- 1 najemnika iz Ceste zmage 11, Maribor,
- 1 najemnika iz Kamniške grabe 6, Kamnica,
- 1 najemnika iz Kozinove ulice 5, Maribor,
- 2 najemnika iz Krekove ulice 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Limbuške ceste 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Makedonske ulice 31, Maribor,
- 1 najemnika iz Masarykove ulice 26, Maribor,
- 1 najemnika iz Ob gozdu 2, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 3, Maribor,
- 1 najemnika iz Šentiljske ceste 23, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Bratov Greifov 10, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Moša Pijade 36, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Veljka Vlahovića 25, Maribor,
- 1 najemnika iz Zrkovske ceste 63A, Maribor.

S Poslovno finančnim načrtom 2013 so bile zaradi odprave sostanovalskih razmerij predvidene preselitve 1 najemnice iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor, 1 najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in 1 najemnice iz Ulice heroja Staneta 4, Maribor. Najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in večstanovanjske stavbe Ulica heroja Staneta 4, Maribor, smo preselili, najemnice z Industrijske ulice 20, Maribor, pa še nismo preselili, saj le-ta zavrača vsa ponujena nadomestna stanovanja. Najemnici bomo ponudili še dve stanovanji. V kolikor bo tudi ti dve zavrnila, bomo primorani pričeti s postopkom odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2013 obravnavala 54 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Komisija je v 16 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 31 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. V 7 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile vloge zavržene kot nepopolne.

Nadalje je bil postopek menjave v 22 primerih ustavljen in opravljen izbris iz seznama čakajočih upravičencev zaradi smrti najemnika, odstopa od vloge za zamenjavo ali neizpolnjevanja pogojev za zamenjavo zaradi dolga.

V letu 2013 je bilo uspešno rešenih 7 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

- 5 upravičencem je bila izdana odločba o zamenjavi in izvedena preselitev najemnikov zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov,
- 2 upravičencema je bila izdana odločba o medsebojni zamenjavi neprofitnih stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2013 uvrščenih 42 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel en razpis za oddajo službenih stanovanj v najem. Na razpis, objavljen dne 21.6.2013, se je za oddajo dveh službenih stanovanj prijavil en prosilec, ki pa ni izpolnjeval razpisnih pogojev. Obe neoddani službeni stanovanji sta bili prekategoriizirani v tržni stanovanji, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem dne 9.12.2013, na katerega se ni prijavil noben prosilec, nista bili oddani.

Konec leta 2013 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 18/2004, 8/2005, 27/2006 in 14/2012) izvedli preveritev upravičenosti najemnikov do najema službenih stanovanj. Tako smo pri delodajalcih najemnikov preverili, ali so najemniki še vedno zaposleni pri njih oziroma še vedno delujejo na določenem področju. Prejeli smo povratno informacijo za vse najemnike, ter ugotovili, da so vsi najemniki še vedno upravičeni do najema službenega stanovanja.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel dva javna razpisa za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 15.2.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se je prijavilo osem prosilcev, od katerih pet prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, ena prosilka pa je vlogo oddala po poteku roka. Oba prosilca, ki sta izpolnjevala razpisne pogoje, sta kandidirala

za isto stanovanje, uspel je prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Tako je bilo oddano eno tržno stanovanje. Neoddano tržno stanovanje je bilo prekategorizirano v službeno stanovanje, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem dne 21.6.2013 ni bilo oddano.

Na razpis, objavljen dne 9.12.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se ni prijavil noben prosilec, prav tako ne na ponovni razpis, ki je bil objavljen dne 24.1.2014.

2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 27.9.2013, se je za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem prijavilo 205 prosilcev, od katerih 23 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma po pozivu niso plačali varščine, ena vloga pa je bila prepozna. Posamezni prosilci so v prijavi smeli izraziti interes le za eno stanovanje. V primeru, ko se je za posamezno stanovanje prijavilo več prosilcev, je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine, pri čemer je bila najvišja prednostna skupina mlada družina, sledila ji je družina, nato mladi, na zadnjem mestu so bili ostali. V primeru, ko je bilo prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin še vedno več, je imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Najemnina za dodeljena stanovanja je določena v višini 1/300 ocenjene vrednosti stanovanja ter bo redno valorizirana skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).

Oddanih je bilo 41 neobnovljenih tržnih stanovanj, in sicer za nedoločen čas. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so bila neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj. V kolikor bo prosilcev za posamezno stanovanje več, bo imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana.

2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2013 sestala devetkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 109 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 28 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 3 odločbe o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas,
- 21 zavrnitev prošenj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,

- 4 aneksi zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 81 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 37 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot v večstanovanjski stavbi V borovju 7, Maribor, pri čemer je 13 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 24 začasnih bivalnih enot,
- 6 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 36 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna odgovora v zvezi s podaljšanjem najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto.

Ob tem je bilo opravljenih 6 terenskih ogledov stanovanjskih razmer prosilcev za oddajo začasne bivalne enote in izjemne dodelitve stanovanja.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2013 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanja, za katera so najemniki tekom leta odpovedali najemne pogodbe in jih vrnil. Komisija je v letu 2013 obravnavala 14 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega 1 prosilec ni izpolnjeval pogojev, 2 prosilca sta odstopila od vloge, 11 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem. Na dan 31.12.2013 je na seznamu čakajočih 37 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem (za primerjavo: 28 prosilcev v letu 2012).

Kot 5,6421 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 30 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Na dan 31.12.2013 je zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj družbe Dom pod gorco d.o.o.

2.1.2.9 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

JMSS Maribor je v letu 2013 nadaljeval s sklepanjem najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv. Z navedenim želi JMSS Maribor prihraniti stroške sodne odpovedi najemnih pogodb zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov. Ker je posamezna najemna pogodba neposredno izvršljiva, lahko JMSS Maribor (brez

predhodne sodne odpovedi) v primeru kršitev le-te vložiti na Okrajno sodišče v Mariboru izvršilni predlog na izpraznitev stanovanja.

Ostala strokovna opravila:

- Sklenjenih je bilo 60 najemnih pogodb in sicer 33 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 2 najemni pogodbi po razvezi zakonske zveze, 19 najemnih pogodb po smrti najemnika, 3 najemne pogodbe zaradi poplačila celotnega dolga, 3 najemne pogodbe po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokoјence.
- Sklenjenih je bilo 60 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobrenih je bilo 6 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 5 vlog za opravljanje dejavnosti v stanovanju, katerega lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 22 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) in podanih 46 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 15 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Obravnavanih in rešenih je bilo 62 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 8 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 332 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor.
- Pripravljenih je bilo 116 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor.
- Pregledali smo 241 zasedenih stanovanj, kjer smo v skladu s Stanovanjskim zakonom in najemno pogodbo preverjali pravilno uporabo stanovanja, pri čemer nismo evidentirali hujših kršitev. Hkrati smo preverjali tehnične elemente stanovanj in evidentirali tista, pri katerih bomo v prihodnosti morali izvesti izboljšave.

2.1.2.10 Izterjava najemnine

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2013 vloženi 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do

avgusta 2013, v skupni višini 277.497 €. Realizacija vloženih izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2014, saj so bili le-ti vloženi decembra 2013 (za primerjavo: v letu 2012 smo vložili 360 izvršilnih predlogov, kar potrjuje, da je dolžnikov vedno več). Pričakujemo, da se bodo težave s plačili glede na gospodarsko recesijo v državi in podravski regiji v prihodnje še poglobljale.

Na dan 31.12.2013 je bil v izvršbi skupni znesek v višini 1.100.905 €, od tega 277.497 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov, vloženih v decembru 2013.

V letu 2013 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine in subsidiarne odgovornosti lastnika skupaj znašali 138.983 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin (brez opominov in zamudnih obresti):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto
31.12.2007	973.635	
31.12.2008	1.119.669	146.034
31.12.2009	1.231.930	112.261
31.12.2010	1.335.253	103.323
31.12.2011	1.395.584	60.331
31.12.2012	1.439.677	44.093
31.12.2013	1.461.780	22.103

Iz zgornje tabele je razvidno, da dolg najemnikov sicer raste, vendar je zaradi uspešne izterjave vsako leto manjši prirastek dolga.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2013 je bilo poslanih in vročenih 110 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe oziroma pozivov k plačilu dolga iz naslova neporavnane najemnine ali obratovalnih stroškov. Na tej podlagi je bilo vloženih 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, ker najemniki niso poravnali dolga iz naslova zapadle najemnine ali obratovalnih stroškov. Vsako leto se povečuje tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zaradi večjega števila odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane le še v 20 %. Število vloženih tožb na izpraznitev stanovanj v letu 2013 jasno potrjuje, da se neplačevanje najemnin nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter deložacije.

V letu 2013 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 135 deložacij, od tega zoper 108 različnih najemnikov. Izvršenih je bilo 39 deložacij, 96 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev.

Ob izteku leta 2013 je bilo skupno aktivnih 91 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2013 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se šele po poplačilu celotnega dolga ustavi.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 80.894 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2013 smo realizirali 798.716 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 666.337 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 35.580 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v vrednosti 96.800 €.

2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)

V letu 2013 smo ustvarili 798.716 € prihodkov iz naslova prodaj nepremičnin.

2.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopku javne dražbe v višini 634.475 €, neposredne prodaje v višini 10.823 € in prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva v višini 21.039 €) so skupaj znašali 666.337 €.

Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2013 je bila izvedena ena javna dražba in sicer v mesecu juniju. Razpisi javne dražbe so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogledne nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 13.6.2013, je bilo skupaj ponujenih 50 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 925.805 €. Prodanih je bilo 38 nepremičnin, od tega 37 stanovanj in 1 zemljišče s stavbo. S prodajo na javni dražbi smo tako skupaj iztržili 731.275 €, od tega 634.475 € za 37 stanovanj in 96.800 € za 1 zemljišče s stavbo (na posebni postavki).

Po končani javni dražbi smo za vse prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

Seznam nepremičnin prodanih na javnih dražbah v letu 2013:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 110	11	51,90	1956	659-3232-11	2	2. nad.	24.000	24.000	462,43
2.	BOROVA VAS 10	205	49,26	1987	678-45-205	gars.	pritličje	29.200	29.200	592,77
3.	BOROVA VAS 16	804	51,70	1987	678-45-804	2	pritličje	36.000	37.400	723,40
4.	CELJSKA ULICA 14	4	41,81	1957	659-2349-4	1	pritličje	28.400	28.400	679,26
5.	CESTA ZMAGE 11	2	55,02	1920	659-3786-3	2	pritličje	16.400	16.400	298,07
6.	CESTA ZMAGE 101	1	40,58	1951	659-2920-1	1	pritličje	26.300	25.500	628,39
7.	CESTA ZMAGE 109	2	46,86	1951	659-3131-3 (659-3131-4 klet)	1	1. nad.	27.000	27.000	576,18

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
8.	CESTA ZMAGE 109	4	47	1951	659-3131-5 (659-3131-6 klet)	1	1. nad.	30.930	30.930	658,09
9.	DVORAKOVA ULICA 10A	33	22,91	1974	659-351-33	gars.	4. nad.	14.640	21.640	944,57
10.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	3	58,71	1929	655-677-3	1	pritličje	11.920	11.920	203,03
11.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	5	63,39	1929	655-677-5	2	1. nad.	12.300	12.300	194,04
12.	KOČEVARJEVA ULICA 8	26	25,08	1960	658-735-26	gars.	3. nad.	13.550	20.600	821,37
13.	KOROŠKA CESTA 90	7	33,94	1897	658-1549-3	1	pritličje	8.960	8.960	263,00
14.	KOROŠKA CESTA 90	8	24,16	1897	658-1549-5	gars.	pritličje	7.225	7.225	299,05
15.	KOROŠKA CESTA 90	9	24,86	1897	658-1549-1	gars.	pritličje	7.000	7.000	281,58
16.	KOROŠKA CESTA 90	15	59,98	1897	658-1549-9	2	1. nad.	13.380	13.380	223,07
17.	KOROŠKA CESTA 90	18	33,41	1897	658-1594-14	1	1. nad.	11.500	11.500	344,21
18.	KREKOVA ULICA 6	8	59,99	1873	657-1088-7	1	1. nad.	35.000	42.200	703,45
19.	LIMBUŠKA CESTA 12	3	27,11	1869	660-22-4	1	pritličje	6.600	6.600	243,45
20.	LIMBUŠKA CESTA 12	5	27,10	1869	660-22-12	1	pritličje	8.600	8.600	317,34
21.	LIMBUŠKA CESTA 12	6	29,82	1869	660-22-13	1	pritličje	7.280	7.280	244,13
22.	LIMBUŠKA CESTA 12	8	20,16	1869	660-22-5	1	1. nad.	5.100	5.100	252,98
23.	LIMBUŠKA CESTA 12	9	32,07	1869	660-22-6	1	1. nad.	7.060	7.060	220,14
24.	LIMBUŠKA CESTA 12	11	30,06	1869	660-22-10	1	1. nad.	6.600	6.600	219,56
25.	LIMBUŠKA CESTA 12	13	21,07	1869	660-22-8	1	1. nad.	5.330	8.130	385,86
26.	LIMBUŠKA CESTA 12	14	32,94	1869	660-22-3	2	1. nad.	10.110	14.000	425,02
27.	LIMBUŠKA CESTA 12	16	24,34	1869	660-22-17	1	podstrešje	6.250	10.000	410,85

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
28.	LIMBUŠKA CESTA 12	17	32,86	1869	660-22-2	1	podstrešje	6.570	11.000	334,75
29.	MAJERIČEVA ULICA 12	1	27,84	1964	681-329-201	gars.	pritličje	22.400	22.400	804,60
30.	METELKOVA ULICA 7	12	22,96	1933	659-2556-12	gars.	pritličje	7.990	10.990	478,66
31.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6	3	48,16	1835	657-1609-4	1	1. nad.	19.120	24.120	500,83
32.	PAJKOVA ULICA 24	3	16,17	1968	678-212-3	gars.	pritličje	10.820	13.900	859,62
33.	PREGLJEVA ULICA 16	9	23,82	1938	659-3236-18 659-3236-19	gars.	1. nad.	11.500	12.300	516,37
34.	SLOMŠKOV TRG 14	4	33,53	1898	657-1759-1	1	pritličje	15.220	15.420	459,89
35.	SMETANOVA ULICA 44	5	40,48	1911	658-746-3	1	1. nad.	14.900	14.900	368,08
36.	SOKOLSKA ULICA 16	2	72,46	1933	660-550-2	2	podstrešje	22.320	22.320	308,03
37.	ULICA HEROJA STANETA 22	4	59,18	1898	657-443-4	1	pritličje	37.000	37.200	628,59
38.	Zemljišče s stavbo na naslovu ULICA PARIŠKE KOMUNE 12 (ID znak 659-1442) in še dvema zemljiščema		867		659-1223/0 659/1224/0 659-1219/0			84.400	96.800	111,65

Prodaja stavbnih zemljišč

V letu 2013 smo načrtovali 1.000.000 € prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč, vendar smo na javno dražbo dne 13.6.2013 uvrstili zgolj zemljišče s stavbo na naslovu Ulica Pariške Komune 12, Maribor, ki je bilo prodano za 96.800 €.

Na javno dražbo nismo uvrstili deleža 1/2 od celote zemljišča, parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje, na naslovu Cesta XIV. divizije 26, Maribor, saj po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Prav tako na javno dražbo nismo uvrstili zemljišča na Studencih, parc. št. 2049/1, k.o. Studenci pod Pekrsko gorco (v lasti JMSS Maribor), ker je Mestna občina Maribor predlagala zamenjavo z zemljiščem na Teznu (v lasti Mestne občine Maribor), do katere pa v letu 2013 ni prišlo.

Za prodajo po metodi neposredne pogodbe predvidenega deleža 1/3 od celote zemljišča parc. št. 1771, k.o. Tabor, na naslovu Jedličkova ulica 4, Maribor, prav tako nismo mogli prodati, ker po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bili v letu 2013 prodani naslednji deleži nepremičnin:

- Gosposvetska cesta 40, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 7,61 % na hišniškem stanovanju – kupnina 4.810 €,
- Pregljeva ulica 10, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 56,51% na delu podstrešja – kupnina 6.013 €.

Upošteva vse navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2013 znašal 10.823 €.

Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena.

V letu 2013 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju št. 9, Krekova ulica 8, Maribor, v vrednosti 21.039 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javno – zasebnega partnerstva:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leto gradnje	Površina (m ²)	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)	ID znak	Prodajna vrednost neodplačanega deleža (€)
1.	KREKOVA ULICA 8	9	1906	89,17	61.636	691,22	657-1066-46	21.039

2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2013 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 17 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2013, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 4 stanovanja in sicer za:

- stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor,

- stanovanje št. 2, Cesta XIV. divizije 58, Maribor,
- stanovanje št. 5, Gosposvetska cesta 5, Maribor,
- stanovanje št. 3, Koroška cesta 106, Maribor.

Glede na sklenjene prodajne pogodbe ob koncu leta 2013 je bila celotna kupnina v letu 2013 plačana le za stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor v višini 25.800 €. Skupna vrednost prihodka od plačane kupnine in varščin za ostala tri stanovanja je v letu 2013 znašala skupno 35.580 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javnega zbiranja ponudb:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Št. sob	Lega	Leto gradnje	Površina (m ²)	ID znak	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	2	2	4.	1937	45,40	681-2020-2	23.500	23.500	517,62
2.	CESTA ZMAGE 103	2	1	prit.	1951	40,58	659-2955-5	25.775	25.800	635,78
3.	GOSPOSVETSKA CESTA 5	35	3	prit.	1988	68,74	658-2005-35	51.000	51.000	741,93
4.	KOROŠKA CESTA 106	3	1	prit.	1854	42,01	658-2033-3	23.300	23.300	554,63

2.2.2 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2013 so bila po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000) prodana 4 stanovanja (prodajalka Mestna občina Maribor), za katera je bila kupnina plačana v enkratnem znesku. Za prodana stanovanja je bila v skladu s 123. členom zgoraj navedenega Stanovanjskega zakona kupnina v skupni višini 8.982 € v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, saj navedeni člen določa, da se kupnina od prodaje stanovanj, za katera je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnjen, v enkratnem znesku nakaže oziroma obročno nakazuje Slovenski odškodninski družbi. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

2.3 Transforni prihodki

V letu 2013 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 788.712 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 645.158 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti MOM, za odškodnine po denacionalizaciji in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2013 prejeli 143.554 €.

3 Odhodki

V letu 2013 smo porabili sredstva v skupni višini 4.170.147 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.842.723 €, za tekoče transfere 31.851 € in za investicijske odhodke 1.295.573 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2013 porabili 2.842.723 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) ter plačila domačih obresti.

3.1.1 Kadri in izobraževanje

Z dnem 30.11.2013 je zaradi redne odpovedi s strani javne uslužbenke prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki, zaposleni na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 34. V primeru zaposlitve za nedoločen ali določen čas, s katerim se nadomesti javnega uslužbenca, ki mu je prenehalo delovno razmerje, je potrebno v skladu s 183. členom Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012, 105/2012, 8/2013 in 63/2013) soglasje župana. V primeru JMSS Maribor je v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 25/2009, 22/2010 in 3/2011) potrebno soglasje župana Mestne občine Maribor in

vsaj še enega župana ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Konec leta 2013 smo za potrebno soglasje zaprosili župane občin ustanoviteljic, pri čemer bi kot nadomestno zaposlitev izvedli na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, izobrazbe univ. dipl. prav., začetni plačni razred 32. Soglasje k predlagani zaposlitvi so podali župan Občine Rače – Fram, župan Občine Hoče – Slivnica, župan Občine Duplek in župan Občine Miklavž na Dravskem polju, na odgovore ostalih dveh županov pa še čakamo.

Ob tem izpostavljamo, da predlagana zaposlitev predstavlja minimalen obseg kadra, s katerim je po naših ocenah mogoče zagotoviti nemoten delovni proces in predvidene storitve za občane.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2013:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2013
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	1
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8
SKUPAJ	34	27

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2013:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED I	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0
TARIFNI RAZRED VI	8	6

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	19	15 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
SKUPAJ	34	27

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2013 zasedenih 27 delovnih mest.

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.961.515 €.

3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj JMSS Maribor kot lastnik stanovanj.

Konec leta 2012 smo pričeli z izvedbo javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku za izbiro upravnika. Po merilu najnižje cene je bil izbran ponudnik Staninvest d.o.o., ki je oddal popolno ponudbo, in sicer v vrednost 258.912 € z DDV. Upošteva se je vrednost pogodbe za obdobje dveh let iz takratne vrednosti v višini 316.800 € znižala na 258.912 €. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest 10.788 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena dne 12.2.2013 in upošteva se 2 letno pogodbeno obdobje velja do dne 11.2.2015.

Za upravljanje stanovanj in stanovanjskih objektov smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) v letu 2013 plačali skupaj 185.827 €.

3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo za tekoče vzdrževanje porabili 756.966 €. Delno obnovo smo izvedli v 118 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava strojnih inštalacij in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih in dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja.

Intervencijska popravila in izvršitve inšpekcijskih odločb zaradi nujnosti izvedbe le-te realizira upravnik. Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«.

Navajamo seznam stanovanj, v katerih smo izvedli delno obnovo. V seznamu niso zajeta manjša popravila v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 3.000 €.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 108	7	6.348
2.	BETNAVSKA CESTA 108	114	4.815
3.	BORŠTNIKOVA ULICA 35	3	3.300
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 55	15	3.121
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	9	3.214
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	6	3.932
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	8	3.964
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 126	404	3.005
9.	CESTA ZMAGE 99	6	3.827
10.	GORKEGA ULICA 51	1	3.827
11.	GORKEGA ULICA 51	2	3.872
12.	GOSPOSKA ULICA 24	2	4.015
13.	GREGORČIČEVA ULICA 8	2	4.046
14.	GREGORČIČEVA ULICA 8	4	4.046
15.	GUNDULIČEVA ULICA 18	215	4.180
16.	KAMNIŠKA ULICA 2	1	4.265
17.	KOROŠKA CESTA 31	5	3.499

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
18.	KOROŠKA CESTA 31	6	4.265
19.	KOROŠKA CESTA 31	11	4.815
20.	KOROŠKA CESTA 31	17	3.205
21.	KOROŠKA CESTA 41	7	4.265
22.	KREKOVA ULICA 8	1	4.265
23.	MAGDALENSKI TRG 9	108	3.281
24.	MAGDALENSKI TRG 9	111	3.229
25.	MLADINSKA ULICA 2	3	7.172
26.	MLINSKA ULICA 34	2	6.690
27.	MLINSKA ULICA 34	3	6.865
28.	MLINSKA ULICA 34	5	6.773
29.	MLINSKA ULICA 34	6	6.592
30.	MLINSKA ULICA 34	8	6.268
31.	MLINSKA ULICA 34	9	6.251
32.	MLINSKA ULICA 34	10	6.026
33.	MLINSKA ULICA 34	11	6.134
34.	PARTIZANSKA CESTA 63	2	6.716
35.	PARTIZANSKA CESTA 63	4	4.265
36.	PARTIZANSKA CESTA 63	7	6.694
37.	PIVOLA 18	10	6.134
38.	POTRČEVA ULICA 2	5	6.464
39.	PREŠERNOVA ULICA 28	9	4.265
40.	RIBIŠKA ULICA 4	113	4.850
41.	RIBIŠKA ULICA 4	114	4.850
42.	SLOMŠKOV TRG 12	4	4.673

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
43.	TRUBARJEVA ULICA 12	302	5.324
44.	TYRŠEVA ULICA 24	2, 4	5.230
45.	ULICA HEROJA BRAČIČA 18	8	3.624
46.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	10	4.761
47.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	6	4.668
48.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	8	4.668
49.	VOŠNJAKOVA ULICA 25	2	4.586

3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2013 smo za zavarovanje stanovanj porabili 46.158 €.

Prejeli smo 17 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V mesecu novembru 2012 smo sklenili aneks k obstoječi pogodbi, s katerim smo se dogovorili za znižanje cene. Do takrat je bila mesečna cena sestavljena iz fiksnega dela v višini 1.894,15 € brez DDV in variabilnega dela po ceni 1,97 € brez DDV na pogodbo, kar je predstavljalo 307 pogodb v višini 604,79 € brez DDV. Z aneksom smo obstoječi mesečni račun v višini 2.498,94 € brez DDV znižali na znesek 1.105,20 € brez DDV oziroma na enotno ceno 3,60 € brez DDV na pogodbo. Z dogovorom smo v letu 2013 prihranili polovico sredstev, saj smo v letu 2012 za ta namen plačali 29.833 €, v letu 2013 pa 15.092 €.

3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2013 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 692.653 €.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu, obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo porabili sredstva v višini 300.825 €, kar predstavlja porabo v višini 43 % celotne postavke za leto 2013.

3.1.2.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 4.679 €. Vsa omenjena sredstva v skupni višini 4.679 € so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

V letu 2013 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 96.067 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.5.

3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo za blago in storitve sklada porabili 138.927 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

3.1.2.8.1 Varnost in zdravje pri delu

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom (Primož Ternik s.p.), s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.), podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja meritve mikroklimatskih razmer, ter našim pooblaščenim zdravnikom (Ambulante doktor Lovše d.o.o.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo. Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja za dijake na obvezni šolski praksi. Novo zaposleni delavci so praviloma napoteni na preventivni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2013 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov. Nadalje smo v letu 2013 v sodelovanju z Ambulante doktor Lovše d.o.o. izvedli analizo ureditve delovnih mest, revizijo Zdravstvene ocene tveganja in revizijo Izjave o varnosti z oceno tveganja. V letu 2013 smo 11 zaposlenih napotili na zdravniški pregled.

V skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011), ki v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu, je JMSS Maribor tak načrt izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

3.1.2.8.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Ob tem bi izpostavili, da 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. V letu 2013 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2013 se je 19 od 26 zaposlenih izpopolnjevalo na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,

- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,
- posvet za proračunske porabnike,
- aktualne zadeve s področja arhiviranja.

3.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 25.146 €. Do leta 2013 je JMSS Maribor plačeval banki še stroške vodenja komisijskih poslov (kreditiranje občanov), ki so že poplačani in tega stroška ni več.

3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2013 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in konec leta uspešno opravili recertifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Znesek presoj je v letu 2013 znašal 2.904 €.

Za izvajanje standarda kakovosti ISO 9001:2008 nimamo zunanjšega svetovalca, temveč vse postopke in nadgradnjo sistema vodenja kakovosti opravljamo sami. Ocenjujemo, da tako na letni ravni prihranimo okvirno 12.000 €, kolikor povprečno znašajo stroški najema zunanjšega svetovalca.

V skladu z zahtevami standarda in na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda, notranje in zunanje presoje delovanja sistema kakovosti, si prizadevamo, da vzpostavljeni sistem deluje kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomore h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju.

V letu 2013 smo na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor, spremljali podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

3.1.4 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 110.824 €, pri Banki Celje sredstva v višini 20.029 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.287 €.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 31.851 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.295.573 €. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo realizirali 371.020 € za investicijsko vzdrževanje stanovanj. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2013. Razen navedenih, smo obnovili še 28 stanovanj, od tega celovito stanovanje št. 8, Markovičeva ulica 13 v vrednosti 12.550 € in stanovanje št. 4, Trg revolucije 7 v vrednosti 7.808 €, v ostalih stanovanjih pa so bile obnove manjšega obsega.

Besednjakova ulica 2, stanovanje št. 25, površina 47 m²

V stanovanju smo delno zamenjali, delno pa obnovili finalne pode, zamenjali vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, namestili radiatorje, vgradili notranja vrata, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.775 €.



Borštnikova ulica 11, stanovanje št. 5, površina 72 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 23.204 €.



Borštnikova ulica 35, stanovanje št. 6, površina 53 m²

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, zamenjali sanitarno keramiko, stavbno pohištvo in plinsko peč etažnega ogrevanja. Izvedli smo slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.463 €.



Dalmatinska ulica 47, stanovanje št. 115, površina 61 m²

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne inštalacije in notranja vrata. V celotnem stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.572 €.

**Klinetova ulica 8, stanovanje št. 24, površina 73 m²**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, električne inštalacije in radiatorje, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.554 €.

**Koroška cesta 75, stanovanje št. 1, površina 39 m²**

V stanovanju smo obnovili kopalnico, zamenjali talne obloge in dotrajano stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. V celoti smo zamenjali električne inštalacije. Vrednost del je znašala 12.321 €.



Ljubljanska ulica 19a, stanovanje št. 21, površina 42 m²

V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo in vse finalne pode. Uredili smo kopalnico in sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.644 €.



Meljska cesta 93, združitev stanovanja št. 3 in 4, površina 27 in 34 m²

Stanovanji male površine in nefunkcionalne razporeditve prostorov smo združili. Zamenjali smo finalne pode in uredili kopalnico. Vgradili smo notranja vrata in izvedli slikopleskarska dela. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Za ogrevanje stanovanja smo vgradili plinsko peč. Vrednost del je znašala 27.727 €.



Ob Dravi 1, stanovanje št. 1, površina 33 m²

Stanovanje smo celovito obnovili in sicer smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico in električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo in namestili radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.731 €.

**Usnjarska ulica 3, stanovanje št. 1, površina 68 m²**

V stanovanju smo izvedli obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobili električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.338 €.

**3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2013 porabili 618.369 €.

Navajamo seznam objektov, na katerih so bila izvedena obnovitvena dela na skupnih delih in napravah. V seznamu niso zajeta manjša dela, katerih vrednost deleža JMSS Maribor ni presegala 1.000 €.

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
1.	ANTOLIČIČEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	3.088
2.	ANTOLIČIČEVA ULICA 12	OBNOVA FASADE	4.144
3.	ANTOLIČIČEVA ULICA 14	OBNOVA FASADE	1.597
4.	BETNAVSKA CESTA 18	OBNOVA STREHE	1.961
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 1 – 9	OBNOVA FASADE	6.211
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	OBNOVA FASADE	6.632
7.	CELJSKA ULICA 16	OBNOVA FASADE	3.594
8.	DALMATINSKA ULICA 45 – 51	OBNOVA FASADE	7.330
9.	FRANKOLOVSKA ULICA 7	OBNOVA FASADE	1.559
10.	FRANKOLOVSKA ULICA 9	OBNOVA FASADE	724
11.	GORIŠKA ULICA 12 – 14	OBNOVA FASADE	320
12.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	OBNOVA FASADE	5.768
13.	GOSPOSVETSKA CESTA 20	OBNOVA FASADE	8.955
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	OBNOVA FASADE	7.005
15.	GREENWIŠKA CESTA 8	OBNOVA FASADE	3.002
16.	GREENWIŠKA ULICA 10A	OBNOVA FASADE IN STREHE	26.145
17.	GREENWIŠKA ULICA 12	OBNOVA FASADE	15.600
18.	KARDELJEVA CESTA 81	OBNOVA FASADE	4.309
19.	LETONJEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	11.208
20.	LJUBLJANSKA ULICA 35	OBNOVA FASADE	2.877
21.	MAJERIČEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	5.561
22.	MAJERIČEVA ULICA 4	OBNOVA FASADE	4.761
23.	MAJERIČEVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	5.993

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
24.	MLADINSKA ULICA 4	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.406
25.	TOMANOVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	1.999
26.	TRG REVOLUCIJE 7	OBNOVA FASADE	6.794
27.	ULICA BRATOV GREIFOV 8	OBNOVA FASADE	1.170
28.	ULICA BRATOV GREIFOV 10	OBNOVA FASADE	720
29.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	OBNOVA FASADE, UREDITEV DVORIŠČA	7.774
30.	ULICA HEROJA VOJKA 17	OBNOVA FASADE	3.627
31.	ULICA STANETA SEVERJA 11	OBNOVA FASADE	1.968
32.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 33	OBNOVA FASADE	3.034
33.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	OBNOVA FASADE	2.197
34.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 41	OBNOVA FASADE	1.528
35.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 61	OBNOVA FASADE	1.230
36.	ULICA STANETA SEVERJA 15	OBNOVA FASADE	1.770
37.	VETRINJSKA ULICA 17	OBNOVA STREHE	2.104
38.	ZGORNJA KORENA 33	POPRAVILO FASADE	1.262

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na področju informatike smo v letu 2013 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem. Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2013 porabili 18.688 €.

Nadaljevali smo z dodajanjem funkcionalnosti v intranetno aplikacijo »Web poštar« in sicer:

- dodali smo rekapitulacijo podatkov po posameznih segmentih,
- dodali smo iskanje in pregled osnovnih podatkov o stanovanjih in najemnikih,
- pripravili smo modul za poročanje Geodetski upravi RS glede najemnih in kupoprodajnih poslov,
- glede na ponovno spremenjene zahteve smo spremenili del za vlaganje izvršb.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, katerega integracijo smo zaključili v letu 2013, pri čemer smo porabili 5.760 €.

V letu 2013 smo nabavili 6 računalnikov z monitorji ter pripadajočo programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Z nabavo brezžičnega usmerjevalnika smo omogočili brezžičen dostop do računalniškega omrežja vsem na JMSS Maribor. Za strojno opremo smo porabili 8.105 €.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Pomembna dopolnitev programa je vnos in pregled ID znakov za posamezne nepremičnine.

V sklopu programa za razpise smo pripravili modul za preverjanje upravičenosti sedanjih najemnikov do najema neprofitnega stanovanja.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Web poštar«,
- Microsoft Office paketa.

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

3.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2013 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku izvajala predvsem nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 4.701 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 38.107 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.6 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2013 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 58.288 €.

Kolodvorska ulica 10, Rače

V letu 2012 se je pričela sanacija zidov in izvedba izolacijske fasade. JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta, tako da je bilo potrebno o obsegu in vrednosti del usklajevanje še z ostalimi lastniki. V letu 2013 smo dokončali izvedbo izolacijske fasade in toplotne izolacije podstrešja ter strelovoda. Vrednost vseh navedenih del je znašala 58.288 €.



3.3.1.7 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj smo porabili 186.400 €.

3.3.1.7.1 Nakup stanovanj

V letu 2013 je JMSS Maribor z nakupom pridobil naslednje nepremičnine:

Zap. št.	Naslov	Št. st.	Površina (m ²)	Leto gradnje	Prodajalec	Nakupna cena (€)	Nakupna cena na m ² (€)	ID znak
1.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE	19	100,5	1975	ELEKTRA d.o.o.	91.000	905,47	716-1975-19
2.	SAMOVA ULICA 92, ROGOZA	7	78,70	2009	Uroš in Ines Abram	104.200	1.324,02	694-1018-7

Nepremičnina na naslovu Samova ulica 92, Rogoza, je bila kupljena dne 30.12.2012 za kupnino v višini 104.500 €, pri čemer se je na fiduciarni račun nepremičninske agencije Atrium nepremičnine d.o.o. nakazala ara v višini 10.450 €, preostali del kupnine v višini 94.050 € pa je bil nakazan na TRR prodajalcev.

Prodajana pogodba za nepremičnino na naslovu Mariborska cesta 32, Rače, je bila z družbo Elektra d.o.o. sklenjena dne 28.12.2012, za kupnino v višini 91.000 €. Konec leta 2012 je bila nepremičninski

agenciji Atrium nepremičnine d.o.o. na fiduciarni račun nakazana ara v višini 9.100 €, preostali del kupnine v višini 81.900 €, je bil na TRR prodajalca poravnani v letu 2013.

Na podlagi obrazloženega je JMSS Maribor v letu 2013 za nakup stanovanj porabil sredstva v višini 186.400 €.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 102.692 €, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu odškodninskemu skladu in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 519.252 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo odplačali dolg v skupni višini 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

5.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

6 Seje nadzornega sveta

V letu 2013 je Nadzorni svet JMSS Maribor do dne 10.6.2013 deloval v naslednji sestavi: gospa Branka THALER – predsednica nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednice nadzornega sveta, gospa Milica SIMONIČ STEINER – članica nadzornega sveta, gospod Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, gospod Franc BEBER – član nadzornega sveta, gospa Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in gospa Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta. Z dnem 10.6.2013 je Mestni svet Mestne občine Maribor na 27. seji sprejel sklep o razrešitvi Branke THALER in Milice SIMONIČ – STEINER s funkcije članic Nadzornega sveta JMSS Maribor in sklep o imenovanju Marka ŽULE in Marije TANACEK za nova – nadomestna člana Nadzornega sveta JMSS Maribor. Člani nadzornega sveta so za predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor na 12. redni seji dne 24.9.2013 izvolili Marka ŽULO.

V letu 2013 so bile sklicane in izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- redna seja dne 11.3.2013,
- redna seja dne 19.3.2013,
- redna seja dne 21.5.2013 in
- redna seja dne 24.9.2013.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt za leto 2013, podal k njemu pripombe in poročilo ter predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo. Nadalje je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval Poročilo o delu 2012, se redno seznanjal s poročili o izjemnih dodelitvah stanovanj, poročilom o poteku javne dražbe v tekočem letu in poteku javnih razpisov za dodelitev neprofitnih ter neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2013 prijavil udeležbo v 8 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2013 smo na podlagi podatkov GURS nadaljevali z vzpostavitvijo evidence nepremičnin na podlagi identifikacijskih znakov, saj so v primeru urejene etažne lastnine stanovanja pod temi znaki vpisani tudi v zemljiški knjigi.

V skladu s sklenjenimi pogodbami smo pri pooblaščenih notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb. Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice na podlagi stare zakonodaje, smo izdajali zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninskih pravic v zemljiško knjigo ter vlagali predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2013 kot izločitveni upnik v 7 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo v letu 2013 zaradi dejanske uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno rešili 12 primerov, na podlagi katerih smo se lahko uspešno vpisali kot lastnik v zemljiško knjigo. Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

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

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	9
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013	10
3.1	Celotno premoženje	10
3.2	Namensko premoženje	13
3.3	Premoženje v upravljanju	16

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2013 je naslednji:

	FN 2013 (vključene prerazporeditve sredstev), v €	Realizacija FN 2013, v €	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.912.000	4.734.742	80
II. Odhodki	5.467.000	4.170.147	76
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	445.000	564.595	127
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	95.000	102.692	108
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	95.000	102.692	108
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	540.000	667.287	124
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	540.000	519.252	96
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)			
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	540.000	519.252	96
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	0	148.035	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.852.026	1.852.026	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.852.026	2.000.061	108

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2013 znašala 4.734.742 €, kar predstavlja 80 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 4.170.147 € oziroma 76 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2013 povečalo za 148.035 € in je na dan 31.12.2013 znašalo 2.000.061 €, kar pomeni, da JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 148.035 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2013 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.734.742 € prihodkov, od tega 4.591.188 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 143.554 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

	Realizacija FN 2013 v €
1.1.1. Prihodki	4.734.742
1.1.1.1. Nedavčni prihodki	3.147.314
1.1.1.2. Kapitalski prihodki	798.716
1.1.1.3. Transferni prihodki	788.712

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.147.314 €, kar predstavlja 99 % finančnega načrta za leto 2013.

V letu 2013 smo realizirali 69.420 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.997.000 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2013 realizirali v višini 80.894 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2013 smo realizirali 798.716 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 666.337 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 35.580 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v višini 96.800 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2013 znašala 788.712 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 94 % finančnega načrta za leto 2013.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 645.158 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 143.554 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2013 je bilo realiziranih skupaj 4.170.147 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.026.593 € in odhodki za premoženje v upravljanju 143.554 €.

		Realizacija FN 2013 v €
1.1.2.	Skupaj odhodki	4.170.147
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.842.723
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	608.737
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	97.331
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.961.515
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	175.140
1.1.2.2.	Tekoči transferi	31.851
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	31.851
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	1.295.573
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.295.573

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2013 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.842.723 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2013 načrtovali sredstva v višini 689.000 € in jih realizirali v višini 608.737 €, kar predstavlja 88 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2013 realizirali 97.331 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 1.961.515 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 185.827 €, (načrtovali smo jih v višini 180.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 6.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 756.966 € (načrtovali smo jih v višini 750.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 7.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 46.158 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 15.092 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški za začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 692.653 € (načrtovali smo jih v višini 1.000.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 zmanjšali za 13.000 €, ki smo jih prerazporedili v višini 6.000 € na postavko »Nadomestilo za upravljanje stanovanj« in v višini 7.000 € na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v realizirani višini 4.679 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 96.067 €,
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 138.927 €,
- ter odhodki iz naslova garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 25.146 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 110.824 €, pri Banki Celje sredstva v višini 20.029 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.287 €, kar skupaj predstavlja 76 % finančnega načrta za leto 2013. V letu 2013 se nismo zadolževali.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 31.851 €, kar predstavlja 74 % načrtovanega.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.295.573 €, kar predstavlja 63 % finančnega načrta za leto 2013. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 371.020 € (načrtovali smo jih v višini 987.150 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 zmanjšali za 100 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Kolodvorska ulica 10 (Rače)«,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 618.369 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 18.688 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v realizirani višini 4.701 €,
- ter investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 38.107 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 58.288 € (Kolodvorska ulica 10, Rače) (načrtovali smo jih v višini 58.200 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 povečali za 100 € iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« je postavka »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, ki je bila načrtovana v višini 190.650 € in realizirana v višini 186.400 €, kar predstavlja 98 % načrtovanega.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €, kar predstavlja 108 % načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 102.692 € in zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, kar predstavlja 108 % načrtovanega za leto 2013.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje odplačila dolga v višini 519.252 €, kar predstavlja 96 % načrtovanega za leto 2013.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo načrtovali 540.000 € odplačila dolga. Realizirano je bilo 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

1.3.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2013 znašal 148.035 €.

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

JMSS Maribor bo presežek prihodkov nad odhodki za leto 2013 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2014.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2013 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

V letu 2013 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 13.100 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 0,24 % celotnih načrtovanih odhodkov v letu 2013. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2013.

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013

3.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.648.909	5.912.000	4.734.742	102	80
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.160.001	3.172.000	3.147.314	100	99
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.097.132	3.110.000	3.066.420	99	99
7102 a. Prihodki od obresti	39.314	50.000	69.420	177	139
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.057.818	3.060.000	2.997.000	98	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	62.869	62.000	80.894	129	130
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	645.193	900.000	701.916	109	78
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	560.688	650.000	666.337	119	103
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	84.505	250.000	35.580	42	14
7201 1/b. Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	3.995	1.000.000	96.800	0	10
7202 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč					
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)	839.720	840.000	788.712	94	94
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	839.720	840.000	788.712	94	94
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	839.720	840.000	788.712	94	94
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	591.993	590.000	645.158	109	109
b. Transferni prihodki iz proračuna MOKM za stanovanja v upravljanju	247.727	250.000	143.554	58	57
4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.470.627	5.467.000	4.170.147	76	76
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.713.249	3.368.000	2.842.723	105	84
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	681.165	689.000	608.737	89	88
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	103.300	120.000	97.331	94	81
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.779.185	2.329.000	1.961.515	110	84
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.608.599	2.148.000	1.797.442	112	84
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	116	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.966	103	100
c. Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	92	89
d. Obročno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	51	94
f. Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.653	132	70
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	14.261	40.000	4.679	33	12

h.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	96.067	104	87
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	96	90
C.	Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.947	26.000	25.146	97	97
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	149.599	230.000	175.140	117	76
4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	76
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	94	85
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	64	50
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	60.000	44.287	74	74
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	49.433	43.000	31.851	64	74
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	74
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	74
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	74
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	722.128	987.050	371.020	51	38
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	620.226	690.000	618.369	100	90
c.	Investicijska oprema - informatika	19.015	30.000	18.688	98	62
d.	Nakup službenega avtomobila	17.190			0	
e.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	4.701	5	9
f.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	38.107	75	76
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	240.870	58.300	58.288	24	100
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	80.108			0	
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	160.762	58.300	58.288		100
c.	Menjava stavbnega pohištva	947.623	190.650	186.400	20	98
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	0				
a.	Gradnja stan. enot v Kamnici	947.623	190.650	186.400	20	98
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot					
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANIKLJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108

RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodane po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	108
44 V.	DANA POSOJILA				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	108
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0
500	Nejem kreditov	1.121.000	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	96
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)				
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA					
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.852.026	1.852.026	2.000.061	108

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN	FN ZA LETO 2013	REALIZACIJA FN	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2012	(vključene prerazporeditve)	ZA LETO 2013	4=3/1	5=3/2
7	4.401.182	5.662.000	4.591.188	104	81
71	3.160.001	3.172.000	3.147.314	100	99
710 1.	3.097.132	3.110.000	3.066.420	99	99
7102 a.	39.314	50.000	69.420	177	139
7103 b.	3.057.818	3.060.000	2.997.000	98	98
714 2.	62.869	62.000	80.894	129	130
72	649.188	1.900.000	798.716	123	42
720 1.	649.188	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a.	645.193	900.000	701.916	109	78
a.	560.688	650.000	666.337	119	103
b.	84.505	250.000	35.580	42	14
7201 1/b.	3.995	1.000.000	96.800	0	10
7221 1/c.					
74	591.993	590.000	645.158	109	109
740 1.	591.993	590.000	645.158	109	109
7401 1/a.	591.993	590.000	645.158	109	109
a.	591.993	590.000	645.158	109	109
4	5.222.900	5.217.000	4.026.593	77	77
40	2.606.415	3.218.000	2.741.977	105	85
400 1.	681.165	689.000	608.737	89	88
401 2.	103.300	120.000	97.331	94	81
402 3.	1.672.351	2.179.000	1.860.769	111	85
A.	1.501.765	1.998.000	1.696.696	113	85
a.	160.826	186.000	185.827	116	100
b.	734.674	757.000	756.966	103	100
c.	49.950	52.000	46.158	92	89
d.	29.833	16.000	15.092	51	94
f.	526.482	987.000	692.653	132	70
B.	144.639	155.000	138.927	96	90

C.	<i>Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</i>								
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	25.947	26.000	25.146	97	97			
4/a.	Plačila obrestov od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	117			
a.	Plačila obrestov od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	117			
a.	Odplačila posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	94	85			
b.	Odplačila posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	64	50			
c.	Odplačila posojil - obresti od kredita 2012	0	60.000	44.287	74	74			
41	TEKOČI TRANSFERI (B)								
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	64			
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)								
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	722.128	987.050	371.020	51	38			
c.	Investicijska oprema - informatika	620.226	690.000	618.369	100	90			
d.	Nakup službenega avtomobila	19.015	30.000	18.688	98	62			
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	17.190	0	0	0	0			
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100			
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	240.870	58.300	58.288	24	100			
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	80.108	58.300	58.288	0	0			
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762	0	0	0	0			
B.	Inv. dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98			
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	947.623	190.650	186.400	20	98			
a.	Gradnja stan. enot v Karmnici	0	0	0	0	0			
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	190.650	186.400	20	98			
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJA.)								
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127			
75 IV.	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
750 1.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108			
752 2.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0	0			
	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	67	108			

44 V. DANA POSOJILA

VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	67	108
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0	0
500	Najem kreditov	1.121.000	0	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	117	96
550	Odplačilo posejli, vrtnic in lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	117	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77	96
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKEGA LETA						
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.852.026	1.852.026	2.000.061	108	108

3.3 Premožanje v upravljanju

	1		2		3		4		5	
	REALIZACIJA FN		FN ZA LETO 2013		REALIZACIJA FN		INDEKS		INDEKS	
	ZA LETO 2012	(vključene prerazporeditve)	ZA LETO 2013	4=3/1	5=3/2	5=3/2				
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV										
7	247.727	250.000	143.554	58	57					
74	247.727	250.000	143.554	58	57					
740	247.727	250.000	143.554	58	57					
7401 1.	247.727	250.000	143.554	58	57					
a.	247.727	250.000	143.554	58	57					
4	247.727	250.000	143.554	58	57					
40	106.834	150.000	100.746	94	67					
402 1.	14.261	40.000	4.679	33	12					
2.	92.573	110.000	96.067	104	87					
42	140.893	100.000	42.808	30	43					
420 1.	89.962	50.000	4.701	5	9					
2.	50.931	50.000	38.107	75	76					

RAČUNOVODSKO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	4
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	6
1.5	Vizija	6
1.6	Poslovni cilji	6
2	RAČUNOVODSKO POROČILO	6
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	6
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	7
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	10
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	11
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	11
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	12
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	14
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	18
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	18
2.6.1	Nedavčni prihodki	18
2.6.2	Kapitalski prihodki	19
2.6.3	Transforni prihodki	19
2.6.4	Tekoči odhodki	19
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	19
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	20
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	20
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	22
2.6.5	Tekoči transferi	22
2.6.6	Investicijski odhodki	22
2.6.7	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	22
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	22
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	23
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	23
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	24

2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	25
3	POROČANJE PO ZJS-1	29
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR	29
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI	29
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA	29

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25. 4. 2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30. 12. 1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31/12-2013 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013 je bil obravnavan na 9. redni seji, dne 11.3.2013.

Dejavnost sklada je:

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami;
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem;

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet je v letu 2013 deloval v sestavi, ki jo je imenoval na svoji konstitutivni seji dne, 17. 5. 2011 in sicer :

Predsednik nadzornega sveta: Branka Krajnc;
Namestnica predsednice nadzornega sveta: Irma Bračko;
Člani nadzornega sveta: Milica Simonič Steiner, Zvonko Fištravec, Franc Beber, Stanka Vobič in Zorica Zajc – Kvas.

Dne 10.6.2013 pa je bila gospa Branka Krajnc razrešena s te funkcije, hkrati pa je prišlo tudi do razrešitve članice gospe Milice Simonič Steiner. Na 12. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki je bila dne 24. septembra 2013 je zaradi tega prišlo do spremembe članstva, in sicer:

Predsednik nadzornega sveta: Marko Žula;
Namestnica predsednice nadzornega sveta: Irma Bračko;
Člani nadzornega sveta: Marija Tanacek, Zvonko Fištravec, Franc Beber, Stanka Vobič in Zorica Zajc – Kvas.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2013 sestel štirikrat. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Poslovno finančni načrt 2013;
- Letno poročilo 2012;
- Zadolževanje JMSS Maribor v letu 2012;
- Depoziti JMSS Maribor;
- Poročilo o izjemnih dodelitvah neprofitnih stanovanj v najem v obdobju od septembra 2012 do maja 2013;
- Izvolitev predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor;
- Seznanitev s Polletnim poročilom 1.1.2013 – 30.6.2013;
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za leto 2013
- Javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem;
- Predlog dodelitve službenega stanovanja v najem;
- Uskladitev najemnin z inflacijo v oskrbovanih stanovanjih;
- Seznanitev z dopisom Mestne Občine Maribor v zvezi z Orožnovo ulico 7, Maribor;
- Seznanitev z izvedbo izredne notranje revizije v JMSS Maribor;
- Ostale pomembne zadeve.

Uprava

Direktorica: mag. Tanja Vidniš Furman
Namestnik direktorice: Miha Glavič, univ. dipl. inž. grad.