

Številka: 022-7/2020

Datum: 26.5.2020

OBČINA HOČE - SLIVNICA
ŽUPAN MARKO SORŠAK
SPODNJE HOČE, POHORSKA CESTA 15
2311 HOČE

ZADEVA: GRADIVO ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

Spoštovani!

V nadaljevanju pošiljamo gradivo za obravnavo na seji občinskega sveta, ki ga je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval na svoji 1. izredni seji dne 21.5.2020, in sicer:

1. DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) GRADNJA DVORAKOVA ULICA 5-7, MARIBOR;
2. REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2020, DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM.

Ad 1) PREDLOG SKLEPA:

»Občinski svet Občine Hoče – Slivnica potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor.«

Prilogi:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor
- obrazložitev

Ad 2) PREDLOG SKLEPA:

»Občinski svet Občine Hoče – Slivnica sprejme Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.«

Prilogi:

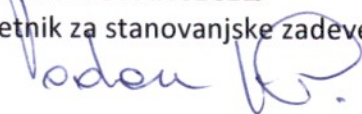
- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem
- Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor k Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem

Vljudno prosimo za čimprejšnjo obravnavo.
S spoštovanjem!

Pripravila:

Barbara VODAN JECELJ

Svetnik za stanovanjske zadeve



Irena ŠPANINGER

Direktorica



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



JAVNI MEDOBCINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)



Vsebina dokumenta je v skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Maribor, 20. 5. 2020

Vsebina

1	Navedba investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije, strokovnih delavcev ter upravljavca ..	4
1.1	Predstavitev investitorja.....	4
1.2	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije.....	4
1.3	Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije	5
1.4	Predstavitev upravljavca	5
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	6
2.1	Predstavitev investitorja.....	6
2.2	Razlogi za investicijsko namero.....	8
2.3	Opis stanja	8
3	Opredelitve razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	10
3.1	Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije.....	10
3.2	Usklajenost s strategijami in politikami.....	10
3.2.1	Skladnost z evropskimi strategijami in politikami.....	10
3.2.2	Skladnost z nacionalnimi strategijami in politikami	11
3.2.3	Skladnost z regionalnimi strategijami in politikami.....	12
3.2.4	Pravni viri s stanovanjskega področja	13
4	Predstavitev variant	14
4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	14
4.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....	14
4.3	Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N).....	14
5	Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah	15
5.1	Vrsta investicije.....	15
5.2	Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije	15
5.2.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	15
5.2.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....	15
5.2.3	Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N).....	15
5.3	Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah	16
5.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	16
5.3.2	Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N).....	16
5.3.3	Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)	16
6	Opredelitev temeljnih prvin investicije	17
6.1	Strokovne podlage za izdelavo DIIP.....	17
6.2	Opis lokacije.....	17
6.3	Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije.....	19
6.3.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	19
6.3.2	Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3N)	19
6.3.3	Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)	20
6.4	Varstvo okolja	20
6.4.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	20
6.4.2	Varianta 2 in Varianta 3: Izgradnja objektov	20
6.5	Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	23
6.6	Viri financiranja	23
6.6.1	Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije.....	23
6.6.2	Varianta 2: Izgradnja objektov v 3 etažah (P + 3).....	23

6.6.3	Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6).....	23
7	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske dokumentacije	24

1 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV TER UPRAVLJAVCA

1.1 Predstavitev investitorja

Naziv	Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba investitorja	Irena Španinger, dipl. ekon., spec.
Telefon	02 250 63 10
Fax	02 251 52 21
E-pošta	info@jmss-mb.si
Spletna stran	www.jmss-mb.si
Davčna št.	21002266
Matična št.	5805295
TRR	SI56 0127 0695 0971 157
Banka	Banka Slovenije



Podpis odgovorne osebe:


Direktorica
Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

1.2 Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne investicijske ter projektne, tehnične in druge dokumentacije

Naziv	JMSS Maribor, Služba za investicije
Naslov	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za vodenje investicije	
Ime in priimek	Viljem Klemenčič
Telefon	02 250 63 18
E-pošta	vili.klemencic@jmss-mb.si



Podpis:



1.3 Predstavitev izdelovalca investicijske dokumentacije

Naziv ustanove E-zavod, Zavod za projektno svetovanje, raziskovanje in razvoj celovitih rešitev
Naslov Čučkova ul. 5, 2250 PTUJ
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije
Ime in priimek Zlatka Zastavnikovič
Telefon 02 749 32 24
e-pošta zlatka@ezavod.eu



Podpis:

1.4 Predstavitev upravljavca

Naziv JMSS Maribor, Služba za investicije
Naslov Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Odgovorna oseba za upravljanje investicije
Ime in priimek Viljem Klemenčič
Telefon 02 250 63 18
E-pošta vili.klemencic@jmss-mb.si



Podpis:

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 Predstavitev investitorja

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

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

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskimi premoženji, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.

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

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskimi premoženji, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam, obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

Dejavnosti in naloge sklada so:

- upravljanje in razpolaganje s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem,
- zagotavljanje javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči,
- gradnja stanovanj in stanovanjskih hiš,
- nakup stanovanj in stanovanjskih hiš,
- prenova ter vzdrževanje neprofitnih in profitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za nakup, izgradnjo ter prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- zagotavljanje enakopravnega položaja občanom pri pridobivanju neprofitnih in profitnih stanovanj,
- zagotavljanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- razvojne, finančne, organizacijske in druge aktivnosti s področja stanovanjskega gospodarstva, opravljanja drugih nalog, določenih v občinskih programih.

JMSS Maribor ima v lasti 2.056 stanovanj, ki se nahajajo na območju občin, ustanoviteljic JMSS.

Tabela 1: Stanovanja v upravljanju JMSS Maribor

Oz.	Občina	Št. stanovanj
1	MO Maribor	1.995
2	Občine Duplek	16
3	Občine Rače-Fram	13
4	Občina Hoče-Slivnica	14
5	Občina Miklavž na Dravskem polju	6
6	Občina Starše	12
	Skupaj	2.056

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2020:

- oddati v najem okvirno 110 stanovanj, od tega:
 - 20 neprofitnih stanovanj (po končani obnovi) po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018;
 - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2019;
 - 30 neprofitnih stanovanj za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj in za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika;
 - 10 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino;
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 370.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,
- izvesti nakup okvirno 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram, v skupni okvirni vrednosti 280.000 €,
- izvesti menjavo (dela) zemljišča v Kamnici z MOM za potrebe dovozne poti gasilcev,
- izvesti menjavo 1 stanovanja s fizično osebo v Mestni občini Maribor,
- dvig deponiranih sredstev s fiduciarnega računa v višini 691.000 € za nakup stanovanj in investicijsko vzdrževanje,
- povečati namensko premoženje JMSS Maribor s prenosom nepremičnin, predvsem stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku v okvirni vrednosti 700.000 €,
- izvesti energetska prenova objektov Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 z lastnimi sredstvi in z delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- sodelovati pri izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova),
- izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje ter izvesti rekonstrukcijo objekta, s katero bomo pridobili dve stanovanjski enoti v objektu Starše 12a,
- izvesti obnove večjega obsega v 30 stanovanjih,

- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 80 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 700 zasedenih stanovanj,
- izdelati Pravilnik o rabi informacijske tehnologije JMSS Maribor.

2.2 Razlogi za investicijsko namero

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor za vse kategorije prosilcev, posebej pa primanjkuje najemnih stanovanj za mlade in mlade družine. Ocenili smo, da je lokacija Dvorakova ulica 5 -7, Maribor, zaradi bližine centra mesta, šol, vrtcev in parka primerna lokacija za mlade in mlade družine oziroma navedeno ciljno skupino. Upoštevajoč, da neprofitna najemnina ne pokriva investicijskih stroškov, smo po vzoru Stanovanjskega sklada RS predvideli za to lokacijo tržno najemnino.

Navedeno potrjuje tudi razpis v letu 2018, ki je bil izveden ciljno za mlade in mlade družine. Za razpoložljiva stanovanja se je prijavilo 5x več prosilcev kot je bilo na voljo stanovanj.

Na podlagi zgoraj navedenega smo zato ocenili, da je predlagana lokacija bolj primerna za tržni najem kakor pa za stanovanja z neprofitno najemnino.

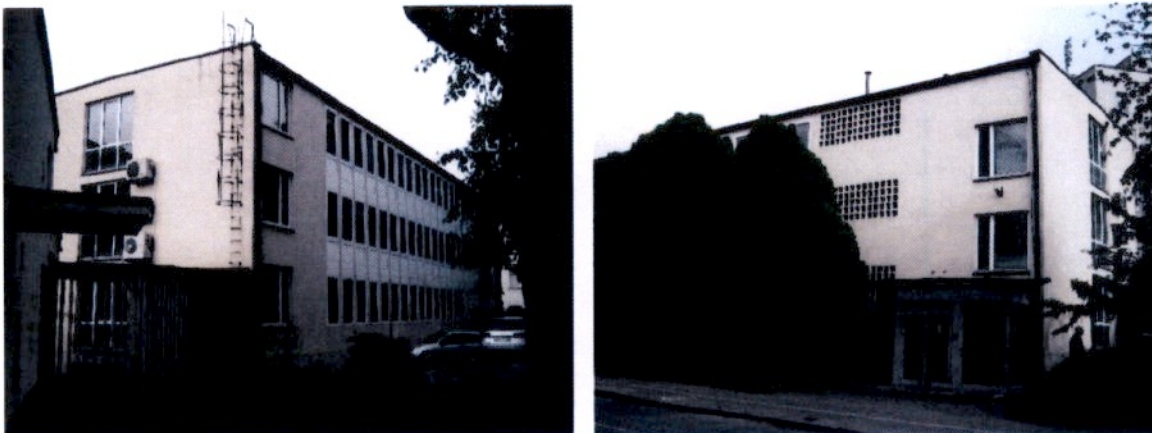
Ob tem JMSS Maribor še ugotavlja, da je potrebno navedeno investicijo izvesti celovito, torej na zemljiščih obeh stavb Dvorakova ulica 5 in 7, Maribor. Posledično je potreben nakup obeh stavb, saj bo le na ta način JMSS Maribor zagotovil zadostno število stanovanjskih enot za ekonomsko upravičenost investicije.

2.3 Opis stanja

JMSS namerava kupiti poslovni stavbi na lokaciji Dvorakova ulica 5 in Dvorakova ulica 7 v Mariboru. Stavbi bi porušili in na parcelah zgradili nova stanovanja za mlade in mlade družine.

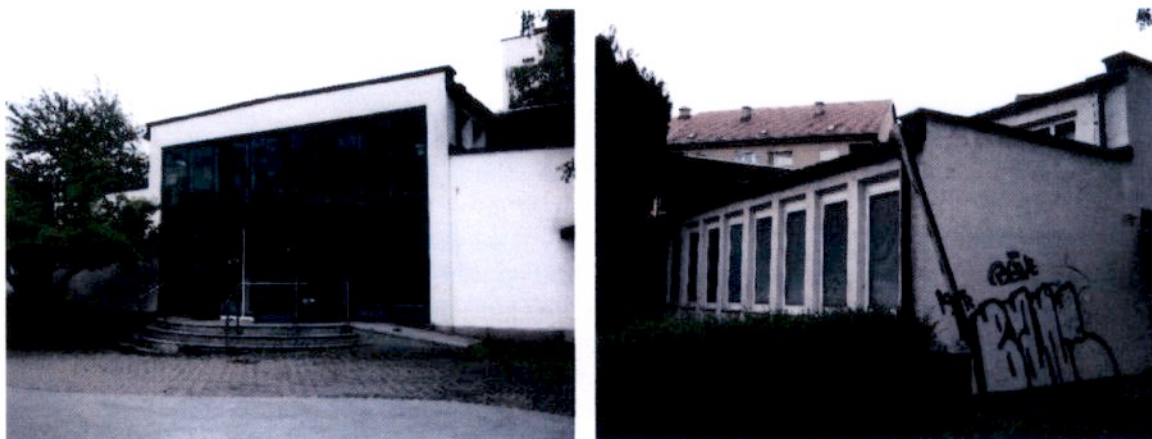
Poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, je v lasti MOM. Stavba št. 406, se nahaja v k.o. 659 Tabor, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m². Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m², število etaž 3, višina objekta je 8,9 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza za preureditev v stanovanja. Energetski razred je D. Ocenjena vrednost nepremičnine je 600.000 €. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Slika 1: Stavba Dvorakova ulica 5



Poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor, ID znak: stavba 659-414, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m². Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 412,4 m², število etaž 3, višina objekta je 5,7 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza preureditvi v stanovanja. Energetski razred je F. Stavba je v zasebni lasti. Ocenjena vrednost nepremičnine je 400.000 €. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Slika 2: Stavba Dvorakova ulica 7



3 OPREDELITVE RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

3.1 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

Namen investicije je izgradnja stanovanj za mlade in mlade družine. Najemnina bo tržna. S tem bo JMSS Maribor dopolnil ponudbo stanovanj na tovrstnem segmentu.

Glavni cilji investicije so:

- Povečanje stanovanjskega fonda od 50 do 70 novih stanovanj,
- Ureditev od 80 do 115 parkirnih mest,
- Pomladitev stanovanjskega fonda,
- Povečanje stanovanjske ponudbe tej socialni skupini,
- Ureditev slabo vzdrževanega dela mestnih površin v delu mestne četrti Tabor.

Z izgradnjo novih stanovanj se bodo povečale možnosti pridobitve stanovanj mladim in mladim družinam. Obenem bi gradnja pomenila delo za gradbena podjetja.

3.2 Usklajenost s strategijami in politikami

Podlaga za pripravo investicijskih dokumentov je Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. 60/06, 54/10, 27/16). Investicija v izgradnjo stanovanj, ki je predstavljena v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta je skladna z evropskimi, nacionalnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

3.2.1 Skladnost z evropskimi strategijami in politikami

Investicija je skladna s:

1. Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020, oktober 2014
2. Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, 11. december 2014

Ad 1) Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020

Partnerski sporazum (PS) predstavlja pogodbo med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo glede izvajanja kohezijske politike v obdobju 2014–2020. Skladen je s strategijo EU 2020 o pametni, trajnostni in vključujoči rasti, ustrezati mora tudi zahtevam posameznega sklada EU, tako da bo zagotovljena ekonomska, socialna in teritorialna kohezija. Vsebuje opis integralnega pristopa k teritorialnemu razvoju, ki bo podprt s strani skladov EU, in nastavke za učinkovito izvedbo. Partnerski sporazum vsebuje analizo razvojnih potreb, razlik in potencialov rasti, na podlagi katere je narejena identifikacija prednostnih naložb in pričakovanih rezultatov. Opredeljena so tudi horizontalna načela, kot so partnerstvo; spodbujanje enakosti moških in žensk, boja proti diskriminaciji ter dostopnosti; trajnostni razvoj.

Investicija je skladna s 6 tematskim ciljem partnerskega sporazuma: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov. Pri TC 6 so na podlagi analize stanja prepoznane potrebe za vlaganje v ta večja prednostna področja: izboljšanje kakovosti voda in oskrbe s pitno vodo, trajnostno upravljanje vodnih virov, izboljšave hidromorfološkega stanja voda in stanja morskega okolja, vzpostavitev sistema upravljanja omrežja Natura 2000 in **vlaganja v gospodarnejšo rabo prostora urbanih območij** ter izkoriščanje njihove razvojne zmogljivosti; trajnostni razvoj kmetijstva in rabe tal, spodbujanje ekološkega kmetovanja in učinkovito izvajanje kmetijsko-okoljskih ukrepov, spodbujanje trajnostnega razvoja ribiškega sektorja ter vzpostavitev sistema celostnega upravljanja porečij in obalnega območja.

Ad 2) Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020

Strategija vlaganj sredstev tega OP in izbor tematskih ciljev temelji na analizi neskladij, potreb in potencialov za rast, ki so podrobneje predstavljeni v Partnerskem sporazumu (PS) in izkušnjah iz obdobja 2007-2013, ki so deloma navedene v tem poglavju, deloma pri obrazložitvi prednostnih osi.

Razvojni okvir Slovenije postavlja v ospredje blaginjo prebivalstva, ki se uresničuje s strateškimi cilji:

- Zagon gospodarske rasti in prekinitev trenda oddaljevanja Slovenije od povprečne gospodarske razvitosti EU.
- Zagotoviti povečanje blaginje prebivalstva.
- Zaustaviti zgolj pasivne, ciklično pogojene spremembe in jih preusmeriti v trajnejše strukturne premike.

Učinkovita raba virov in zmanjševanje pritiskov na okolje

Učinkovita raba virov in energije sta bistvenega pomena za izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva in zmanjšanje pritiskov na okolje. V okviru prednostnih osi 1 in 3 bodo podprti ukrepi za izboljšanje snovne in energetske učinkovitosti podjetij ter izkoriščanja potencialov, ki jih ponujajo domači in tuji trgi zelenih izdelkov in storitev. Poleg tega bodo vlaganja v okviru prednostnih osi 4, 5 in 6 namenjena tudi za ukrepe, ki bodo prispevali k zmanjševanju pritiskov na okolje in prilagajanju na podnebne spremembe. To področje vlaganj bo podprto tudi z ukrepi na področju trga dela in izobraževanja.

Kljub dosedanjim vlaganjem v energetske sanacije stavb, obnovljive vire energije (OVE) ter učinkovito rabo električne energije so potrebe po nadaljevanju in nadgradnji tovrstnih vlaganj v obeh kohezijskih regijah velike. Z obsežnimi vlaganji v prenovi stavbnega fonda se pričakuje tudi pospešitev gospodarske rasti, ustvarjanje novih delovnih mest in zmanjšanje odvisnosti Slovenije od uvoza energentov. Z vlaganji ESI sredstev v učinkovito rabo energije (URE) v javnem sektorju bo mogoče prispevati k izboljšanju javnofinančne slike in k lažjemu izpolnjevanju obveznosti v skladu z Direktivo 2010/31/EU, ki državam članicam nalaga, da vsako leto prenovijo 3 % površine državnih stavb.

3.2.2 Skladnost z nacionalnimi strategijami in politikami

Investicija je skladna s:

1. Gradbenim zakonom, Ur. l. RS št. 61/17
2. Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah, Ur. l. RS št. 52/2010 in 61/2017
3. Uredbo o zelenem javnem naročanju, Ur. l. RS št. 51/2017

Ad 1) Gradbeni zakon

Zakon ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov. Namen zakona je zaščita javnega interesa pri graditvi objektov. Sem štejejo predvsem varnost objektov, spoštovanje načela enakih možnosti, varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu. Namen tega zakona se uresničuje s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom. Objekti morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in s predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo bistvene zahteve in biti evidentirani.

Ad 2) Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah

Ta pravilnik določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah, zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe v skladu z Direktivo 31/2010/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb (UL L št. 153 z dne 18. 6. 2010, str. 13).

Ad 3) Uredba o zelenem javnem naročanju

Ta uredba ureja zeleno javno naročanje. Zeleno javno naročanje je naročanje, pri katerem naročnik po Zakonu o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3) naroča blago, storitve ali gradnje, ki imajo v primerjavi z običajnim blagom, storitvami in gradnjami v celotni življenjski dobi manjši vpliv na okolje in zagotavljajo varčevanje z naravnimi viri, materiali in energijo ter imajo enake ali boljše funkcionalnosti.

3.2.3 Skladnost z regionalnimi strategijami in politikami

Investicija je skladna z:

1. Regionalnim razvojnim programom za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020, Maribor julij 2015
2. Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor, Maribor oktober 2015

Ad 1) Regionalni razvojni program za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020

Podravska regija je v svojem razvojnem programu opredelila 9 razvojnih ciljev. Predmetna investicija spada v dva cilja, in sicer:

CILJ 1: Podpreti (spodbuditi) razvojni preboj in skupno identiteto regije

CILJ 8: Izboljšati kakovost življenja (komunalna infrastruktura), povečati samooskrbo in energetske učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja pri uporabi naravnih potencialov (virov) regije ter ohraniti in varovati naravno in biotsko pestrost

Glede **opredelitev razvojnih prioritet regije in investicijskih področij** pa lahko investicijo vključimo v:

- III. VARSTVO OKOLJA IN UČINKOVITA RABA NARAVNIH VIROV TER PREHOD NA NIZKOOGLJIČNO GOSPODARSTVO

Cilji:

- Trajnostno upravljanje s prostorom in naravnimi viri (vključujoč varnost pred poplavami in podnebnimi spremembami)
- izboljšati trajnostno prometno dostopnost regije
- **izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE**
- spodbuditi razvoj in ohranjanje naravne dediščine
- **izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju**

Investicijska področja na ravni prioritete:

III.1. Javna okoljska infrastruktura (ravnanje z odpadki, čistilne naprave s kanalizacijskimi sistemi, vodovodna omrežja).

III.2. Prostorski razvoj, naložbe v degradirana območja, poplavna varnost in urejanje vodotokov ter prilagoditev na podnebne spremembe.

III.3. Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire.

III.4. Prometna varnost in dostopnost ter spodbujanje trajnostne mobilnosti.

III.5. Varstvo narave – ohranitev in krepitev biotske raznovrstnosti.

III.6. Razvoj in revitalizacija urbanih središč ter podeželja.

Ad 2) Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor

Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor (TUS-MOM) temelji na konceptu integrirane urbane strategije, ki v ospredje socialnega, kulturnega in ekonomskega razvoja v EU postavlja mesto. Osnovni namen TUS je vzpostavitev platforme za pripravo in izvajanje projektov in programov znotraj urbanega dela MO Maribor. Primerjalni pregled usklajenosti strateških usmeritev Regionalnega razvojnega plana podravske razvojne regije in Trajnostne urbane strategije za Maribor povsem jasno kaže primerljive vzporednice oziroma podobnosti. Le-te namreč izhajajo iz podobnih ugotovitev analize družbenega, gospodarskega in prostorskega stanja ter potencialov, ki jih to območje ali regija nosita.

Investicija v energetske prenovne večnamenske stavbe sodi v Ukrep 8: za zdravje in zdravo prehrano:

- povečanje obsega in dostopnosti urejenih naravnih in parkovnih območij za rekreacijo in prosti čas,
- povečanje obsega in dostopnosti do površin za vrtičke,
- razširitev, prenova in optimizacija toplovodnega in plinskega omrežja v urbanem delu mesta, prenova zastarelih kurilnih naprav in vzpodbujanje priključitev na omrežje daljinskega ogrevanja ali na sistem distribucije zemeljskega plina na območju, kjer je kot prednostni način ogrevanja določena uporaba zemeljskega plina ali toplota iz daljinskega ogrevanja, učinkoviti informativni, subvencijski in nadzorni mehanizmi za izboljšanje področja malih kurilnih naprav,
- energetska sanacija stavb z uporabo naravnih materialov,
- ukrepi, stimulacije in informacijski mestni sistem za izogibanje, izključitev, prepovedi ali omejitve nevarnih snovi (plastične vrečke in embalaža za vodo, ojačevalci okusov, sladkor, gibalne vaje,), ki imajo dodatni poudarek na območjih in področjih izobraževanja.

3.2.4 Pravni viri s stanovanjskega področja

Glavni zakonski in podzakonski dokumenti, ki vplivajo na opravljanje dejavnosti so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06, 126/07, 65/08, 9/10, 82/13)
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16, 20/18)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/12)
- Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (MUV, 9/17, 4/18 in 16/19)
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v najem -UPB-1 (MUV, št. 15/15 in 10/20)
- Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (MUV, št. 7/15)
- Pravilnik o oddaji ateljejev (MUV, št. 26/05)

4 PREDSTAVITEV VARIANT

Za investicijo v izgradnjo stanovanj so bile predstavljene tri variante, in sicer:

- Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije
- Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)
- Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)

4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

Varianta brez investicije predstavlja ohranitev sedanjega stanja poslovnih stavb na Dvorakovi ulici 5 in Dvorakovi ulici 7.

4.2 Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)

Zgradi se objekt v 4 etažah (P + 3N), s tem bi dobili 30 do 35 stanovanj. Zagotoviti bi bilo potrebno od 50 do 58 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m ²	15 - 17
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m ²	9 - 11
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m ²	6 - 7

4.3 Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)

Zgradi se objekti v 7 etažah (P + 6N), s tem bi dobili od 50 do 70 stanovanj. Zagotoviti bi bilo potrebno od 82 do 115 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m ²	25 - 35
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m ²	15 - 21
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m ²	10 - 14

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH

5.1 Vrsta investicije

Investicija predstavlja novogradnjo v stanovanjski objekt z različnimi tipi stanovanja; od 1,5 sobnih do 3,5 sobnih stanovanjskih enot. Njihova površina bi znašala od 35,00 m² do 65,00 m². Stanovanja bi bila namenjena oddaji v najem. Investicija spada v gradnjo stanovanjske infrastrukture.

5.2 Opredelitev osnovnih tehnično - tehnoloških rešitev v okviru investicije

V poglavju so opisane posamezne variante.

5.2.1 *Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije*

Poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, lastnik MOM. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m². Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m², število etaž 3, višina objekta je 8,9 m. Energetski razred je D.

Poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m². Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 412,4 m², število etaž 3, višina objekta je 5,7 m. Energetski razred je F.

5.2.2 *Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)*

Zgradi se objekt v 4 etažah (P + 3N), s tem bi dobili 30 do 35 stanovanj skupne površine cca. 1600,00 m². Zagotoviti bi bilo potrebno od 50 do 58 parkirnih mest.

- skupna velikost območja znaša 1.868 m²,
- največji dovoljen faktor izrabe območja je 1.3,
- višine okoliških objektov variirajo od P+2 (večinoma historične stavbe z visokimi etažami) do P+5,
- povprečna višina širšega območja je P+3,
- v kolikor se za območje obdelave predvidi etažnost P+3 in če so etaže v horizontalnem gabaritu identične, potem maksimalna tlorisna velikost nadzemne etaže znaša cca. 600 m²,
- v etažo velikosti 600 m² bruto tlorisne površine lahko umestimo med 7 do 9 stanovanj (upoštevaje zahtevano strukturo stanovanj, skupne komunikacije in zunanji prostor - balkon/ložo vsakega stanovanja),
- skupno število stanovanj v 4 nadzemnih etažah je tako med 30 in 35,
- glede na velikost območja je potrebnih 25 % zelenih površin, kar znaša 467 m²,
- potrebno je zagotoviti 1,5 parkirnega mesta na stanovanje + 10% za obiskovalce.

5.2.3 *Varianta 3: Izgradnja objekta v 7 etažah (P + 6N)*

Za območje obdelave se izdelata občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki bi omogočil etažnost P+6, tako da bi skupno število stanovanj v 7 nadzemnih etažah bilo med 50 in 70 skupne površine cca. 3300,00 m². Zagotoviti bi bilo potrebno od 82 do 115 parkirnih mest.

Struktura stanovanj:

1,5 sobnih 50 % kvadrature cca. 35 m ²	25 - 35
2,5 sobnih 30 % kvadrature cca. 55 m ²	15 - 21
3,5 sobnih 20 % kvadrature cca. 65 m ²	10 - 14

5.3 Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah

Osnova za prikaz vrednosti investicije v stalnih cenah je:

- Ocena vrednosti investicije s strani JMSS Maribor, glede na podobne pretekle investicije.

Predvidena dinamika investiranja je daljša od enega leta, zato skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006 in spremembe: Ur. l. RS, št. 54/2010, 27/2016) v nadaljevanju prikazujemo investicijsko vrednost v stalnih in tekočih cenah. Skladno z omenjeno Uredbo ocenjujemo podražitve s povprečnimi stopnjami inflacije, ki so opredeljene v Pomladna napoved gospodarskih gibanj 2020 (UMAR, marec 2020). Pri preračunu investicijskih vrednosti po tekočih cenah smo upoštevali predpostavko: povprečna rast cen v višini 2,2 % na letni ravni za leto 2021 in 2,0 % za leto 2022.

V nadaljevanju je prikazana ocenjena vrednost investicijskih del v izgradnjo stanovanjske stavbe po različnih variantah.

5.3.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske stavbe in ne bo investicijskih stroškov. Investicijska vrednost po stalnih in tekočih cenah je 0,00 €.

5.3.2 Varianta 2: Izgradnja objekta v 4 etažah (P + 3N)

Investicija bo vključevala odkup zemljišča z obstoječimi stavbami, izgradnjo stanovanjskega objekta s 30 do 35 stanovanjskimi enotami v 4 etažah in ureditev od 50 do 58 parkirnih mest. Ocenjena vrednost investicije bo znašala 3.111.097,29 € po stalnih cenah in 3.200.000,00 € po tekočih cenah.

Tabela 2: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	1.799.097,29
	Skupaj	3.111.097,29

Tabela 3: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	1.888.000,00
	Skupaj	3.200.000,00

5.3.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)

Investicija bo vključevala odkup zemljišča z obstoječimi stavbami, izgradnjo stanovanjskega objekta s 50 do 70 stanovanjskimi enotami v 7 etažah in ureditev od 82 do 115 parkirnih mest. Ocenjena vrednost investicije bo znašala 5.385.098,48 € po stalnih cenah in 5.600.000,00 € po tekočih cenah.

Tabela 4: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	4.073.098,48
	Skupaj	5.385.098,48

Tabela 5: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

Oz.	Opis dela	Vrednost v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00
2	Izdelava projektne in investicijske dokumentacije	312.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	4.288.000,00
	Skupaj	5.600.000,00

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN INVESTICIJE

6.1 Strokovne podlage za izdelavo DIIP

Vsebina Dokumenta identifikacije investicijskega projekta je skladna z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

Predhodne idejne rešitve in študije, ki so služile kot strokovne podlage za izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so:

- Ocena vrednosti investicije s strani JMSS Maribor, glede na podobne pretekle investicije.
- Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Poslovno finančni načrt 2020.

6.2 Opis lokacije

Območje pozidave se nahaja v mestni četrti Tabor. Zajema 3 parcele v k.o. 659 - Tabor, parcelne št. 328, 329 in 330. Parcele so v last MO Maribor in zasebni lasti. Skupna površina vseh parcel je 1.868,00 m².

Občinski prostorski akti, ki urejajo predmetno območje so naslednji:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92,
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in UR.I.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 (popr.),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14 – UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18.

Poslovna stavba Dvorakova ulica 5 ima št. 406, nahaja se v k.o. 659 Tabor, leži na parcelnih št. 329 in 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m².

Slika 3: Zemljiško katastrski prikaz - parcele



Poslovna stavba Dvorakova ulica 7 ima št. 414, nahaja se v k.o. 659 Tabor, leži na parcelni št. 328. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 649 m².

Slika 4: Informativna grafična površina območja



6.3 Specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe investicije

Investicija se bo izvajala predvidoma 4 leta. V to je vključen odkup zemljišča z objekti in vsa pripravljalna dela, sprejetje OPPN-ja, pridobitev vseh potrebnih dovoljenj in soglasij ter sama gradnja stavbe. V nadaljevanju prikazujemo razrez stroškov po letih.

6.3.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjskega objekta in ne bo investicijskih stroškov. Investicijska vrednost je 0,00 €.

6.3.2 Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3N)

Celotna ocenjena vrednost investicije znaša 3.200.000,00 € po tekočih cenah. Investicija se bo predvidoma izvajala 4 leta. V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih.

Tabela 6: Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene

Oz.	Opis del / ukrepov	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
2	Projektna in inv. dokumentacija	312.000,00	0,00	0,00	0,00	312.000,00
2	Rušitev objektov in gradnja	0,00	200.000,00	844.000,00	844.000,00	1.888.000,00
	Skupaj	1.312.000,00	200.000,00	844.000,00	844.000,00	3.200.000,00

V nadaljevanju prikazujemo okvirni terminski načrt investicijskih aktivnosti.

Tabela 7: Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje
Pred-investicijske aktivnosti		
1.	Projektna dokumentacija	Leto 2020
2.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Maj 2020
3.	Predinvesticijska zasnova	Leto 2020
4.	Investicijski program	Leto 2020
5.	Nakup zemljišč z objekti	Leto 2020
6.	Pridobitev vseh soglasij, gradbenega dovoljenja	Leto 2021
7.	Izvedba javnih naročil	Leto 2021
8.	Sklenitev pogodbe za gradnjo in nadzor	Leto 2021
Izvedba investicije		
9.	Gradbeno obrtniška dela	Leto 2021 – 2022
10.	Gradbeni nadzor	Leto 2021 – 2022
11.	Tehnični prevzem in predaja v uporabo	Leto 2023
12.	Začetek obratovanja naložbe	Leto 2023

6.3.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6N)

Celotna ocenjena vrednost investicije znaša 5.600.000,00 € po tekočih cenah. Investicija se bo predvidoma izvajala 4 leta. V naslednji tabeli je prikazana dinamika izvajanja investicijskih del po letih.

Tabela 8: Dinamika investicijskih stroškov po letih, tekoče cene

Oz.	Opis del / ukrepov	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €
1	Nakup zemljišč z objekti	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
2	Projektna in inv. dokumentacija, OPPN	312.000,00	150.000,00	0,00	0,00	462.000,00
3	Rušitev objektov in gradnja	0,00	0,00	2.000.000,00	2.138.000,00	4.138.000,00
	Skupaj	1.312.000,00	150.000,00	2.000.000,00	2.138.000,00	5.600.000,00

V nadaljevanju prikazujemo okvirni terminski načrt investicijskih aktivnosti.

Tabela 9: Terminski načrt izvedba investicije

Oz.	Aktivnost	Obdobje
Pred-investicijske aktivnosti		
1.	Projektna dokumentacija	Leto 2020-2021
2.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	Maj 2020
3.	Predinvesticijska zasnova	Leto 2020
4.	Investicijski program	Leto 2020
5.	Izdelava OPPN za območje	Leto 2020 - 2021
6.	Nakup zemljišč z objekti	Leto 2020
7.	Pridobitev vseh soglasij, gradbenega dovoljenja	Leto 2021 - 2022
8.	Izvedba javnih naročil	Leto 2022
9.	Sklenitev pogodbe za gradnjo in nadzor	Leto 2022
Izvedba investicije		
10.	Gradbeno obrtniška dela	Leto 2022 – 2023
11.	Gradbeni nadzor	Leto 2022 – 2023
12.	Tehnični prevzem in predaja v uporabo	Leto 2023
13.	Začetek obratovanja naložbe	Leto 2023

6.4 Varstvo okolja

Investicija v novogradnjo stanovanjske stavbe Dvorakova 5-7 bo imela določene vplive na okolje v času gradnje objektov in po njej. Na kratko so opisan v nadaljevanju.

6.4.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske soseske. Vplivi na okolje bodo ostali v enakem obsegu kot do sedaj.

6.4.2 Varianta 2 in Varianta 3: Izgradnja objektov

Opis pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje

Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri gradnji obravnavanega objekta in urejanju okolice bodo časovno omejeni in so kot taki sprejemljivi za okolje.

ZRAK: Zaradi gradnje objekta na ožjem področju izvajanja del, pričakujemo povečano onesnaženost zraka predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja strojev in prometa s tovornimi vozili zaradi dovoza in odvoza materiala. Za zmanjšanje emisij snovi zrak iz motorjev z notranjim izgorevanjem gradbenih strojev in naprav, predlagamo, da se le ti v času, ko se ne bodo uporabljali za delo, izključijo.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na zrak v času gradnje zmeren in ne bo presegal mejnih vrednosti.

POVRŠINSKE VODE IN ODPADNA VODA: Izvajanje gradbenih del bo nekoliko povečalo onesnaževanje padavinskih vod s prašnimi delci, prav tako bo pri gradnji nastala manjša količina tehnoloških vod, ki bo imela višji pH zaradi vsebnosti cementa in apna. Priporočamo, da se vse odpadne in tehnološke zbirajo in ponovno uporabijo. V času gradnje je treba za delavce na gradbišču postaviti kemična stranišča, oziroma zagotoviti uporabo sanitarij v obstoječem objektu.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadnih vod v času gradnje, neznaten.

TLA IN PODTALNICA: Prašni delci, ki se bodo sproščali v ozračje, se bodo deloma usedli na utrjene površine deloma na zelene površine. Pri gradnji se lahko uporabljajo le gradbeni stroji, ki so redno servisirani in vzdrževani (puščanje naftnih derivatov). Na gradbišču ne smejo biti postavljene postaje za pretakanje in skladiščenje goriva ter naprave za separacijo.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv na tla in podtalje v času gradnje, neznaten.

NASTAJANJE ODPADKOV: Pri gradnji objekta bodo nastali gradbeni odpadki, kot so ostanki lesa, opeke, peska, malte, betona. Lesene odpadke naj se uporabi za kurjenje. Inertne gradbene odpadke se ne sme uporabljati za zasipavanje. Za gradnjo objekta se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo snovi, ki lahko ogrožajo vodo. Na načrtovani lokaciji se ne smejo uporabiti materiali iz jalovišč, žlindre in kemične in metalurške industrije, ostanki od sežiganja smeti in materiala, ki vsebujejo katran. Odpadke iz kemičnih stranišč je treba voziti preko pooblaščenega podjetja na ustrezno biološko čistilno napravo. Gradbene odpadke je potrebno oddajati zbiralcu gradbenih odpadkov.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje, oziroma izvajanja del ocenjujemo, da bo vpliv odpadkov v času gradnje, neznaten.

EMISIJE HRUPA: V času gradnje objekta in ureditve okolice pričakujemo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev (avtodvigalo) in povečane intenzitete prometa s tovornimi vozili. Hrup, ki bo nastajal zaradi izvajanja gradbenih del z gradbeno mehanizacijo bo le časovno omejen. Za zmanjšanje širjenje hrupa z gradbišča v sosednjo okolico priporočamo ograditev gradbišča z gradbeno ograjo. Gradbene stroje in naprave je v času, ko se le ti ne bodo uporabljali za delo potrebno izključiti.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov v času gradnje ocenjujemo, da bo vpliv hrupa v času gradnje v mejah dopustnega.

Opis pričakovanih vplivov na okolje v času obratovanja

EMISIJE V ZRAK: Pri obratovanju objekta na obravnavanem območju pričakujemo onesnaževanja zraka predvsem zaradi emisije motornega prometa. Zaradi povečane frekvence prometa z motornimi vozili pričakujemo povečanje emisij škodljivih snovi v zrak zaradi motornega prometa. Emisije škodljivih snovi v zrak zaradi prometa bodo minimalne.

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv objekta na zrak, neznatn.

EMISIJSKE POVRŠINE VODE IN NASTAJANJE ODPADNIH VOD:

Pri obratovanju objekta na obravnavanem območju pričakujemo sledeče odpadne vode: padavinske vode strehe objekta, padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin, komunalne odpadne vode.

Padavinske vode strehe objekta:

Padavinske vode objekta bodo preko peskolovov speljane v ponikovalnico, kar je ustrezno.

Padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin: Parkirne in manipulacijske površine bodo namenjene parkiranju osebnih vozil v minimalnem obsegu. Površine bodo onesnažene z usedljivimi in neraztopljenimi delci, ter z različnimi naftnimi derivati zaradi prometa z motornimi vozili. Padavinske vode parkirnih in manipulacijskih površin bodo speljane preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo, od tam pa v ponikovalnico, kar je ustrezno in dodatni ukrepi niso potrebni. **Fekalne vode bodo vodene v kanalizacijo.** ***Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo da bo vpliv odpadnih vod na obremenjevanje okolja, neznatn.***

EMISIJE V TLA IN PODTALJE:

Vplive na tla pričakujemo:

- v objekt,
- na parkiriščih in manipulacijskih površinah,
- pri lovilcih olj.

Tla objekta bodo vodotesna in oljeodporna brez odtokov v tla ali podtalje, kar je ustrezno. Parkirne in manipulacijske površine je treba zgraditi v vodotesnih obliki (asfalt ali beton). V primeru tlakovanja parkirnih površin je treba tlakovane površine izvesti vodotesno (podlaga iz betona, nepropustna folija).

Glede na napisano in ob upoštevanju predlaganih ukrepov, ocenjujemo, da bo vpliv emisij v tla in podtalje na obremenjevanje okolja, neznatn.

HRUP

Predvideno območje je namenjeno stanovanjski gradnji. Mejne vrednosti ekvivalentnih ravni hrupa za prostore v stanovanju znašajo v dnevnem času 35dB, v nočnem času pa 30dB. Področje predvidene gradnje je v območju, kjer velja III. stopnja varstva pred hrupom.

Glede na lokacijo in namembnost (stanovanja) predvidene gradnje ocenjena raven emisije hrupa pri viru (neposredno v okolici objektov) ne bo presegla maksimalne dopustne ravni hrupa za obravnavano območje.

ODPADKI

V okviru predvidene stanovanjske gradnje bodo nastajali le običajni komunalni odpadki, odvoz katerih je na predmetnem območju urejen.

POVZETEK PRIČAKOVANIH VPLIVOV OBJEKTA NA OKOLICO

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi objekta na okolico ne bodo imeli negativnega vpliva na okolje in so torej s stališča varstva okolja sprejemljivi in so znotraj gradbene parcele.

6.5 Kadrovsko – organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Pripravo in izvedbo investicije bo vodil JMSS Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Za poslovanje JMSS Maribor odgovarja direktorica.

Ime in priimek: Irena Španinger
Delovno mesto: Direktorica
Izobrazba: dipl. ekon., spec.

Vsa pripravljalna in spremljevalna dela ter aktivnosti bodo potekale na sedežu JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor.

6.6 Viri financiranja

Investicija v izgradnjo stanovanjske s stanovanji Dvorakova ulica 5-7 se bo financirala iz več virov: lastni vir JMSS, kredit in morebitno sodelovanje na razpisih za pridobitev nepovratna sredstva. V nadaljevanju so prikazani okvirni viri in dinamika financiranja investicije.

6.6.1 Varianta 1: Minimalna varianta ali varianta brez investicije

V primeru variante 1 ne bo prišlo do gradnje stanovanjske stavbe in ne bo investicijskih stroškov. Ne bo potrebno zagotavljati virov financiranja.

6.6.2 Varianta 2: Izgradnja objektov v 4 etažah (P + 3)

Ocenjena vrednost investicije znaša 3.200.000,00 € po tekočih cenah. Okvirni viri in dinamika financiranja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela 10: Viri in dinamika financiranja investicije, tekoče cene

Oz.	Viri financiranja	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €	%
1	Lastna sredstva JMSS	512.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	1.112.000,00	34,75%
2	Tuji viri - dolgoročni kredit	800.000,00	0,00	484.000,00	484.000,00	1.768.000,00	55,25%
3	Morebitna nepov. sredstva / javni razpisi	0,00	0,00	160.000,00	160.000,00	320.000,00	10,00%
	Skupaj	1.312.000,00	200.000,00	844.000,00	844.000,00	3.200.000,00	100,00%

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- Lastna sredstva JMSS Maribor v višini cca. 1.112.000,00 € oz. 34,75 %
- Tuji viri -dolgoročni kredit cca. 1.768.000,00 € oz. 55,25 % in
- Morebitna nepovratna sredstva 320.000,00 € (upravičeni stroški gradnje investicije) oz. 10,00 %.

6.6.3 Varianta 3: Izgradnja objektov v 7 etažah (P + 6)

Ocenjena vrednost investicije znaša 5.600.000,00 € po tekočih cenah. Okvirni viri in dinamika financiranja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela 11: Viri in dinamika financiranja investicije, tekočih cene

Oz.	Viri financiranja	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	Skupaj v €	%
1	Lastna sredstva JMSS	512.000,00	150.000,00	189.000,00	189.000,00	1.040.000,00	18,57%
2	Tuji viri - dolgoročni kredit	800.000,00	0,00	1.600.000,00	1.600.000,00	4.000.000,00	71,43%
3	Morebitna nepovratna sredstva / javni razpisi	0,00	0,00	280.000,00	280.000,00	560.000,00	10,00%
	Skupaj	1.312.000,00	150.000,00	2.069.000,00	2.069.000,00	5.600.000,00	100,00%

Viri financiranja investicije po tekočih cenah bodo naslednji:

- Lastna sredstva JMSS Maribor v višini cca. 1.040.000,00 € oz. 18,57 %
- Tuji viri -dolgoročni kredit cca. 4.000.000,00 € oz. 71,43 % in
- Planirana nepovratna sredstva 560.000,00 € (upravičeni stroški gradnje investicije) oz. 10,00 %.

7 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

Za izvedbo investicije je na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) potrebno pripraviti naslednjo investicijsko dokumentacijo:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP),
- Predinvesticijsko zasnovo (PZ) in
- Investicijski program (IP).

Številka: 022-7/2020

Datum: 26.5.2020

Občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**OBRAZLOŽITEV: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) GRADNJA
DVORAKOVA ULICA 5-7, MARIBOR**

Namen investicije je izgradnja stanovanj za mlade in mlade družine. Najemnina bo tržna. S tem bo JMSS Maribor dopolnil ponudbo stanovanj na tovrstnem segmentu.

Glavni cilji investicije so:

- Povečanje stanovanjskega fonda od 50 do 70 novih stanovanj,
- Ureditev od 80 do 115 parkirnih mest,
- Pomladitev stanovanjskega fonda,
- Povečanje stanovanjske ponudbe tej socialni skupini,
- Ureditev dela mestnih površin v delu mestne četrti Tabor.

Z izgradnjo novih stanovanj se bodo povečale možnosti pridobitve stanovanj mladim in mladim družinam. Obenem bi gradnja pomenila delo za gradbena podjetja.

Za potrebe gradnje JMSS Maribor namerava kupiti poslovni stavbi na lokaciji Dvorakova ulica 5 in Dvorakova ulica 7 v Mariboru. Stavbi bi odstranili in na parcelah zgradili nova stanovanja.

Obstoječa poslovna stavba Dvorakova ulica 5, Maribor, je v lasti Mestne občine Maribor. Stavba št. 406, se nahaja v k.o. 659 Tabor, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m². Letnik gradnje stavbe 1980, skupne površine 996,2 m², število etaž 3, višina stavbe je 8,9 m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza za preureditev v stanovanja. Energetski razred je D. Ocenjena vrednost nepremičnine je 600.000 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Obstoječa poslovna stavba Dvorakova ulica 7, Maribor, ID znak: stavba 659-414, leži na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m². Letnik gradnje stavbe je 1980, skupne površine 412,4 m², število etaž 3, višina stavbe je 5,7m. Gre za poslovno stavbo, ki po konstrukcijski zasnovi ne ustreza preureditvi v stanovanja. Energetski razred je F. Stavba je v zasebni lasti. Okvirna vrednost nepremičnine je 400.000 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Pripravil:

Viljem KLEMENČIČ, mag. ekon. in posl. ved
Svetnik za stanovanjske zadeve



Irena ŠPANINGER

direktorica



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



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA

2020

KAZALO

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

1 UVOD

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

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

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

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

2 BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.1 PRIHODKI

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

2.1.1 Transforni prihodki, povečanje za 20.000 EUR

Drugi nedavčni prihodki, povečanje za 20.000 EUR

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

2.1.2 Kapitalski prihodki, povečanje za 255.000 EUR

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 ODHODKI

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

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

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

2.2.2 Stroški poslovanja sklada, ni spremembe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.6 Investicijska oprema in informatika, povečanje za 27.000 EUR

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

Na področju informatike je potrebnih dodatnih 27.000 EUR sredstev:

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

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

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

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

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

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

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

3 RAČUN FINANCIRANJA

3.1 Najem kreditov, povečanje za 800.000 EUR

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

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

3.2 Odplačilo posojil, povečanje za 25.000 EUR

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

4 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

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

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

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

Priloge:

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

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

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FIN ZA LETO 2019 (sklepihno s proračunskimi)	FIN ZA LETO 2020 (sklepihno s proračunskimi)	OCENA REALIZACIJE FIN NA DAN 29.4.2020 (sklepihno s proračunskimi)	REBALANS FIN 2020	INDIKS 5/3/2 6/4/2
IBKAL PRIHODOV IN ODHODOV					
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (7.1 + 7.2 + 7.3)	4.153.354	5.431.000	1.255.322	5.896.600	27
71 NEDELAVNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.947.008	3.635.000	956.411	3.055.000	32
710 1. Udeležba na dohodku in obhodu od prispevnosti (e-h)	2.918.594	3.613.000	919.639	3.011.000	31
7102 a. Prihodi od obratov	13.079	13.000	2.587	13.000	20
7102 b. Prihodi od prenehanja prihodov od najemnin za stanovanja in ostali prihodi	2.804.515	3.600.000	916.852	3.000.000	31
714 2. Drugi nedelavni prihodi	28.414	22.000	36.872	42.000	168
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	339.279	1.171.000	0	1.424.000	0
720 1. Prihodi od prodaje sorodnih vredstev (1/a+1/b)	339.279	1.171.000	0	1.424.000	0
7200 1/a. Prihodi od prodaje sredstev in preostalih (a-h)	339.279	460.000	0	625.000	0
a. Prihodi od prodaje stanovanj in udeleževanja v staveh (javna dražba, neposredna prodaja)	339.279	460.000	0	625.000	0
b. Prihodi pri javni ponudbi, izredna stanovanja	720	0	0	0	0
7221 1/b. Prihodi od prodaje stavb in zemljišč (sklepihno s mešano)	0	711.000	0	801.000	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	865.067	1.425.000	298.911	1.425.000	21
740 1. Transferni prihodi iz drugih javnih ustanov (1/a+1/b)	865.067	915.000	298.911	915.000	33
7403 1/a. Projekta sredstva iz obdobjih proračunov (a-h)	865.067	915.000	298.911	915.000	33
a. Transferni prihodi - subvencije najemnin	748.970	755.000	255.195	755.000	34
b. Transferni prihodi iz proračuna MČM in občinskega sveta za stanovanja in upravljanje in v denar, postopku	116.097	160.000	43.716	160.000	27
7403 1/b. Projekta sredstva iz drugih javnih ustanov za investicije	0	0	0	0	0
741 2. Projekta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	510.000	0	510.000	0
7413 2/a. Projekta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	510.000	0	510.000	0
4 I. SKUPAJ ODHODKI (40 + 43 + 45)	3.844.347	6.000.000	1.171.174	7.443.000	20
40 TRDOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	7.464.460	2.720.000	778.574	2.735.000	79
400 1. Plačila iz davk (osrednji in lokalni)	685.991	850.000	234.912	840.000	28
401 2. Prispevki občanov za socialno varnost	312.795	120.000	39.886	130.000	33
402 3. Plačila za blago in storitve (A+B+C)	1.994.088	1.715.000	496.867	1.720.000	29
A. Upravljalni stroški (A+B+C)	1.408.696	1.517.000	486.809	1.517.000	29
a. Neodplačilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	59.278	230.000	30
b. Plačila za vzdrževanje stanovanj	614.614	650.000	165.992	650.000	25
c. Zavezanostje za nova	65.942	75.000	24.548	75.000	33
d. Osebnostno vodene skupine	0	0	0	0	0
e. Ostali stroški (stanovanj)	419.184	460.000	147.822	460.000	32
f. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj in v lasti ustanovljenih JMSS Maribor	41.372	55.000	18.617	55.000	33
g. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MČM	43.739	47.000	10.852	47.000	28
B. Drugi stroški za blago in storitve (A+B)	161.850	178.000	50.102	178.000	28
a. Stroški polovljenja sklada	158.130	170.000	45.889	170.000	27
b. Varnost in stroški pri delu	3.720	8.000	4.213	8.000	53
C. Str. stroški, temeljniški stroški in ostali stroški namenjeni premoženju	25.542	20.000	9.656	25.000	48

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

	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA FM ZA LETO 2019	FM ZA LETO 2020	OČENA REALIZACIJA NA DAN 29.4.2020 (odličje s preračunskimi)	REBALANS FM 2020	INDKS 5-1/2	INDKS 6-4/2
IZVAJ PRIBODKOV IN ODHODKOV						
	4.035.337	3.471.000	1.211.006	3.746.000	32	105
7 I. SKUPAJ PRIBODKI (71 + 72 + 74)						
71	3.947.008	3.039.000	976.411	3.053.000	32	101
710 1.	2.916.984	3.013.000	919.539	3.013.000	31	100
7103 a.	13.079	-13.000	2.587	13.000	28	100
7103 b.	2.903.915	3.000.000	916.952	3.000.000	31	100
714 2.	28.414	22.000	34.877	42.000	168	151
72	339.279	1.171.000	0	1.426.000	0	122
720 1.	339.279	1.171.000	0	1.426.000	0	122
7203 1/a.	339.279	460.000	0	625.000	0	136
a.	338.559	460.000	0	625.000	0	136
b.	720	0	0	0	0	0
7221 1/b.	0	711.000	0	801.000	0	113
74	748.970	1.265.000	235.195	1.265.000	20	100
740 1.	748.970	755.000	235.195	755.000	34	100
7403 1/a.	748.970	755.000	235.195	755.000	34	100
a.	748.970	755.000	235.195	755.000	34	100
2000 1/b.	0	0	0	0	0	0
741 2.	0	510.000	0	510.000	0	100
7413 2/a.	0	510.000	0	510.000	0	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.028.150	5.940.000	1.127.458	7.282.000	19	123
40	2.383.149	2.618.000	740.605	2.618.000	29	101
400 1.	685.981	630.000	234.912	640.000	28	99
401 2.	1.312.165	120.000	39.886	130.000	33	108
402 3.	1.370.977	1.613.000	467.096	1.613.000	29	100
A.	1.373.383	1.413.000	407.340	1.413.000	29	100
a.	203.843	230.000	69.578	230.000	30	100
b.	614.634	650.000	165.592	650.000	25	100
c.	63.442	75.000	24.548	75.000	33	100
d.	0	0	0	0	0	0
e.	439.184	460.000	147.622	460.000	32	100
B.	161.450	178.000	50.102	178.000	28	100
a.	158.130	170.000	45.889	170.000	27	100
b.	3.720	8.000	4.213	8.000	53	100
C.	25.542	20.000	9.656	25.000	48	125

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

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

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



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2020

KAZALO

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

1 Uvod

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

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

3 Dopolnitev načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem

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

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

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

JMSS Maribor načrtuje nakup **poslovne stavbe Dvorakova ulica 5, Maribor**, lastnik MOM, stavba št. 406, k.o. 659 Tabor, ležeče na zemljišču ID znak: parcela 659 329 in ID znak: parcela 659 330. Po podatkih GURS znaša skupna velikost zemljišč 1.219 m² in vrednost zemljišč s stavbo 544.533 EUR. Pred nakupom bo tržno vrednost nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec nepremičnin.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje pridobitev **poslovne stavbe Dvorakova ulica 7, Maribor**, ID znak: stavba 659-414, ležeče na zemljišču ID znak: parcela 659 328. Po podatkih GURS ima stavba 9 posameznih delov, velikost zemljišča znaša 649 m² in vrednost zemljišča s stavbo 234.879 EUR.

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

- stanovanje št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor, ID znak 657-1246-6, v velikosti 68,50 m², vrednost po GURS znaša 62.598 EUR (opomba: stanovanje se izvzame iz že sprejetega načrta prodaje po javni dražbi v letu 2020);
- stanovanje št. 7, Gregorčičeva ulica 8, Maribor, ID znak 657-1246-7, v velikosti 36,80 m², vrednost po GURS znaša 40.593 EUR;
- shramba Gregorčičeva ulica 8, Maribor, posamezni del št. 18, stavba št. 1246, k.o. 657 Maribor grad, v velikosti 1,20 m² (ureditev v katastru stavb in zemljiški knjigi je v teku), v GURS ni podatka o vrednosti;
- Pohorska ulica 43, Maribor, enostanovanjska stavba št. 1183, k.o. 677 Zgornje Radvanje, v velikosti 34,00 m², z garažo stavba št. 1188, v velikosti 15,34 m²; stavbi se nahajata na zemljišču ID znak: parcela 677 914 (geodetska izmera in ureditev zemljiško knjižnega stanja, vključno z lastništvom, je v teku), skupna vrednost nepremičnine po GURS znaša 54.220 EUR;
- nezazidano stavbno zemljišče ob Pohorski ulici 43, Maribor, ID znak: parcela 677 915, v velikosti 700 m², vrednost po GURS znaša 6.300 EUR.

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

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

3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

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

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

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

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

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

3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

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

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

V menjavo se vključijo naslednje nepremičnine v lasti JMSS Maribor:

- **stanovanje št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, ID znak 657-1246-6, v velikosti 68,50 m², vrednost po GURS znaša 62.598 EUR (opomba: stanovanje se izvzame iz že sprejetega načrta prodaje po javni dražbi v letu 2020);
- **stanovanje št. 7, Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, ID znak 657-1246-7, v velikosti 36,80 m², vrednost po GURS znaša 40.593 EUR;

- **shramba Gregorčičeva ulica 8, Maribor**, posamezni del št. 18, stavba št. 1246, k.o. 657 Maribor grad, v velikosti 1,20 m² (ureditev v katastru stavb in zemljiški knjigi je v teku), v GURS ni podatka o vrednosti;
- **Pohorska ulica 43, Maribor, enostanovanjska stavba** št. 1183, k.o. 677 Zgornje Radvanje, v velikosti 34,00 m², z garažo stavba št. 1188, v velikosti 15,34 m²; stavbi se nahajata na zemljišču ID znak: parcela 677 914 (geodetska izmera in ureditev zemljiško knjižnega stanja, vključno z lastništvom, je v teku), skupna vrednost nepremičnine po GURS znaša 54.220 EUR;
- **nezazidano stavbno zemljišče ob Pohorski ulici 43, Maribor**, ID znak: parcela 677 915, v velikosti 700 m², vrednost po GURS znaša 6.300 EUR.

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

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

3.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)

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

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

- **zemljišče ob Kamenškovi ulici v Mariboru (Studenci)**, ID znak: parcela 660 2049/6, velikosti 1.265 m², ocenjena vrednost okvirno 71 EUR/m² oz. za celotno zemljišče 90.000 EUR (Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je izdelal cenilec Tadej Čaks dne 30.3.2020). Podrobnejša namenska raba je zemljišče za trgovsko poslovni objekt K+P, interventne poti in dostopi.

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

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

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

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, je na svoji 1. izredni seji, ki je bila dne 21.5.2020, v sestavi predsednik Gorazd ŠKRABAR in člani Uroš BRODNJAK, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, pregledal Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.

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

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

V Mariboru, dne 21.5.2020

Gorazd ŠKRABAR
Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



Handwritten signature