



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT

2020



**KAZALO**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Uvod  | 3  |
| 1.1   | Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor  | 3  |
| 1.2   | Poslanstvo  | 4  |
| 1.3   | Vizija  | 5  |
| 1.4   | Cilji   | 5  |
| 1.5   | Struktura Poslovno finančnega načrta  | 8  |
| 2     | Statistični podatki   | 9  |
| 2.1   | Statistični podatki o gibanju prebivalstva  | 9  |
| 2.2   | Ostali statistični podatki  | 11 |
| 2.2.1 | Število gospodinjstev   | 11 |
| 2.2.2 | Delovna aktivnost prebivalstva po občinah   | 12 |
| 2.2.3 | Naravni prirast prebivalstva po občinah   | 14 |
| 2.3   | Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor   | 15 |
| 2.4   | Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor  | 20 |
| 3     | Prihodki  | 23 |
| 3.1   | Nedavčni prihodki   | 23 |
| 3.1.1 | Prihodki od obresti   | 23 |
| 3.1.2 | Prihodki od premoženja  | 23 |
| 3.1.3 | Drugi nedavčni prihodki   | 28 |
| 3.2   | Kapitalski prihodki   | 28 |
| 3.2.1 | Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb po tržni vrednosti (javna dražba in neposredna pogodba) | 28 |
| 3.2.2 | Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)                                  | 30 |
| 3.2.3 | Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)  | 30 |
| 3.3   | Transforni prihodki   | 31 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4     | Odhodki   | 31 |
| 4.1   | Tekoči odhodki  | 31 |
| 4.1.1 | Plače in drugi izdatki zaposlenim                             | 32 |
| 4.1.2 | Izdatki za blago in storitve                                  | 32 |
| 4.1.3 | Plačila domačih obresti                                       | 40 |
| 4.2   | Investicijski odhodki   | 40 |
| 4.2.1 | Investicijsko vzdrževanje                                     | 40 |
| 4.2.2 | Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj     | 49 |
| 4.2.3 | Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov | 51 |
| 5     | Račun finančnih terjatev in naložb                            | 54 |
| 6     | Račun financiranja  | 54 |
| 6.1   | Zadolževanje  | 54 |
| 6.2   | Odplačila dolga   | 54 |
| 6.2.1 | Odplačila dolga za najete kredite                             | 54 |
| 7     | Prerazporejanje pravic porabe                                 | 55 |
| 8     | Kadrovski načrt za leti 2020 in 2021                          | 55 |
| 9     | Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor                              | 60 |
| 10    | Razvojne usmeritve JMSS Maribor                               | 62 |
| 10.1  | Potrebe po neprofitnih stanovanjih                            | 63 |
| 10.2  | Možnosti gradenj v prihodnje                                  | 64 |
| 11    | Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 – splošni del        | 69 |
| 11.1  | Celotno premoženje  | 69 |
| 11.2  | Namensko premoženje   | 72 |
| 11.3  | Premoženje v upravljanju                                      | 75 |

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017 in 59/2019 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

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

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.

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

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

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

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

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

## **1.2 Poslanstvo**

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

### 1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

### 1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

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

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2020 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

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

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

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 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: 1 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 prenovo 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 energetska varčnim stavbnim pohištvo 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.

## 1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2020 in 2021.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2020.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2019, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2020.

Finačni načrt JMSS Maribor za leto 2020 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 82/2018 in 79/2019).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2018, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2018,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2019, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2019 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2019,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2020.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2020.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2020 (načelo denarnega toka).

## 2 Statistični podatki

### 2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

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

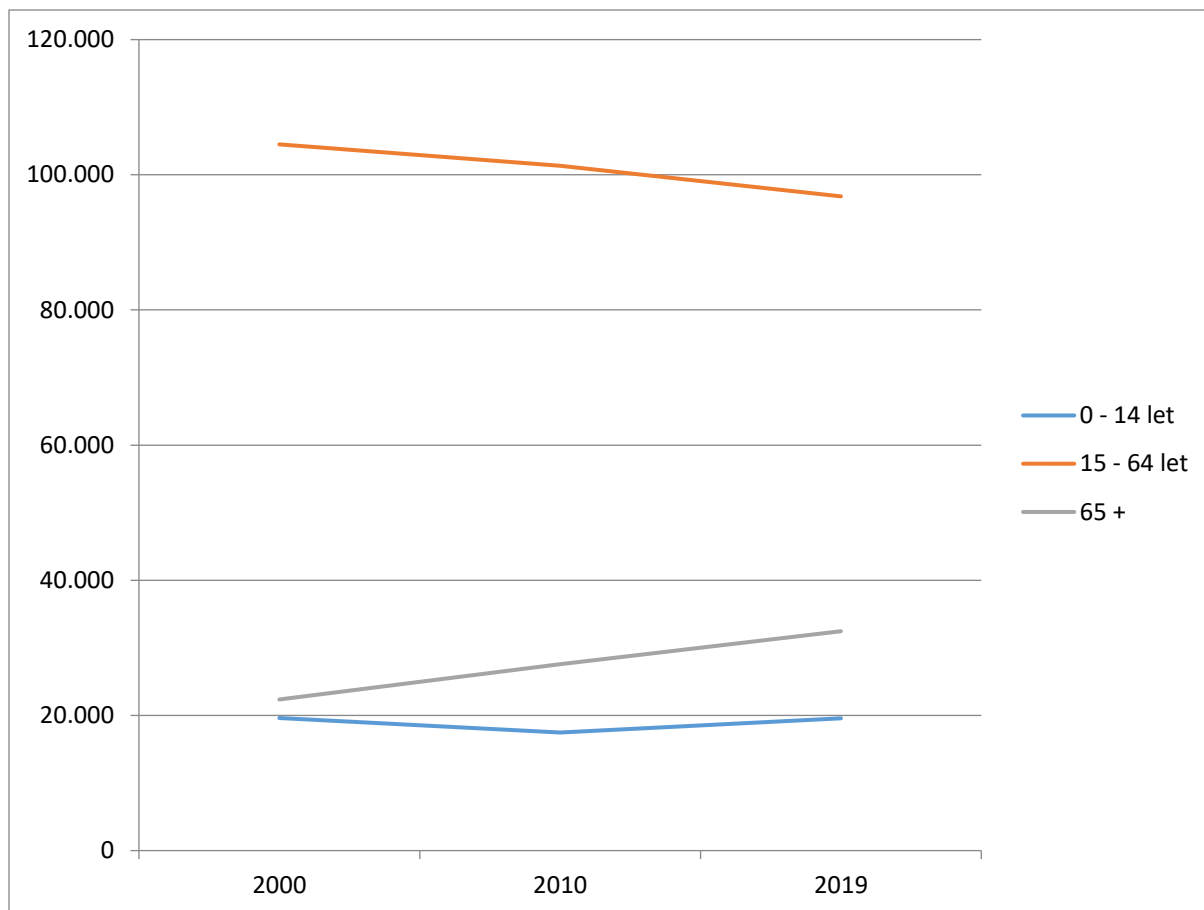
|                           | 0 – 14 let    | 15 – 64 let    | 65 + let      | Skupaj         |
|---------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Duplek                    | 910           | 4.328          | 651           | <b>5.889</b>   |
| Hoče – Slivnica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

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

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

#### Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2019

|                           | 0 – 14 let    | 15 – 64 let   | 65 + let      | Skupaj         |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Duplek                    | 1.104         | 4.632         | 1.201         | <b>6.937</b>   |
| Hoče – Slivnica           | 1.689         | 7.787         | 2.292         | <b>11.768</b>  |
| Maribor                   | 14.116        | 72.566        | 25.383        | <b>112.065</b> |
| Miklavž na Dravskem polju | 1.001         | 4.340         | 1.403         | <b>6.744</b>   |
| Rače – Fram               | 1.140         | 4.886         | 1.345         | <b>7.371</b>   |
| Starše                    | 546           | 2.594         | 834           | <b>3.974</b>   |
| <b>Skupaj</b>             | <b>19.596</b> | <b>96.805</b> | <b>32.458</b> | <b>148.859</b> |



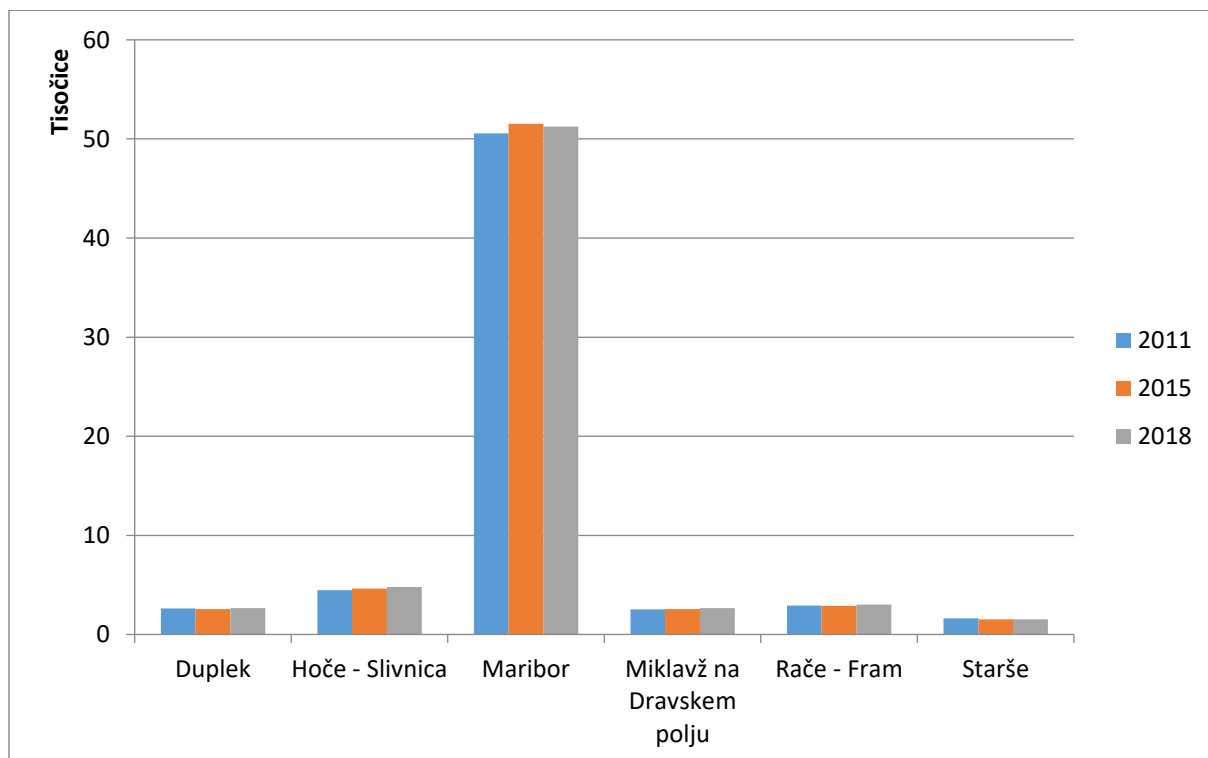
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

## 2.2 Ostali statistični podatki

### 2.2.1 Število gospodinjstev

| Število gospodinjstev     | 2011          | 2015          | 2018          |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Duplek                    | 2.609         | 2.575         | 2.664         |
| Hoče – Slivnica           | 4.469         | 4.613         | 4.794         |
| Maribor                   | 50.553        | 51.543        | 51.250        |
| Miklavž na Dravskem polju | 2.542         | 2.573         | 2.661         |
| Rače – Fram               | 2.911         | 2.873         | 2.998         |
| Starše                    | 1.615         | 1.529         | 1.537         |
| <b>Skupaj</b>             | <b>64.699</b> | <b>65.706</b> | <b>65.904</b> |

Opomba: Za leto 2019 Statistični urad RS podatkov o številu gospodinjstev ni objavil.

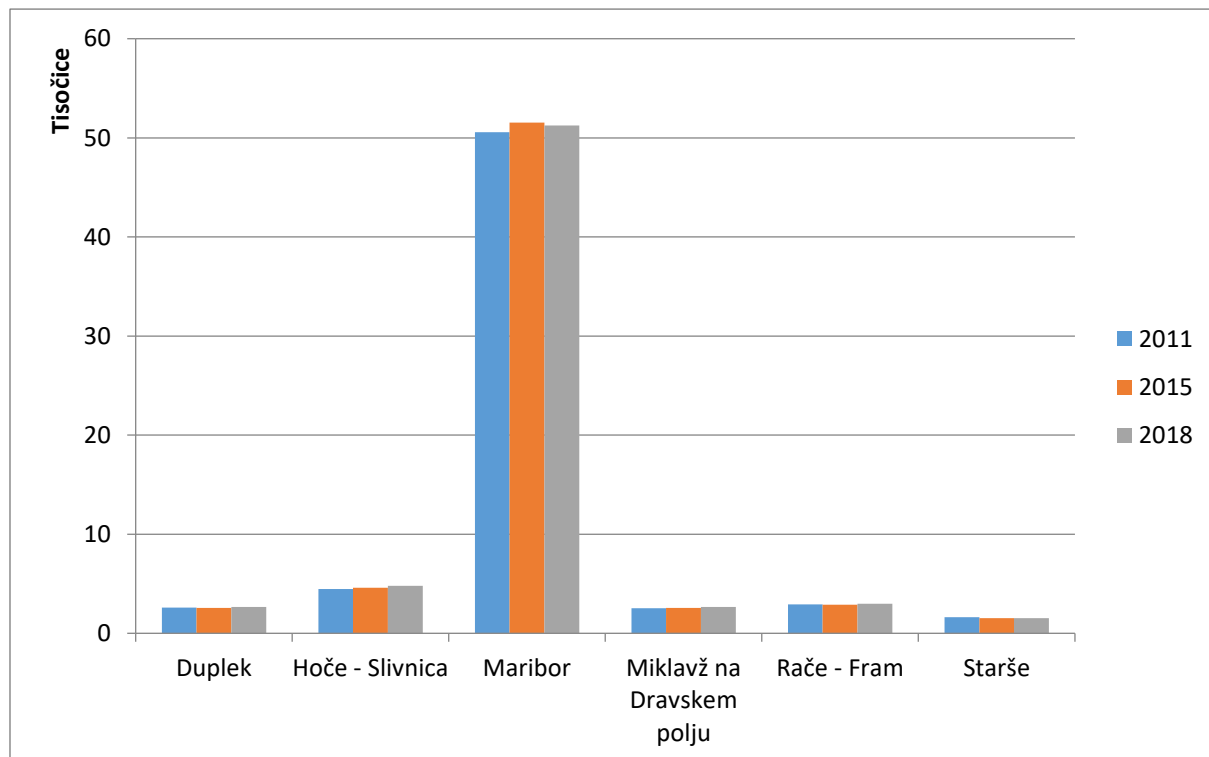


## 2.2.2 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

### Delovno aktivno prebivalstvo

|                           | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Duplek                    | 2.691         | 2.653         | 2.682         | 2.643         | 2.694         | 2.819         | 2.865         | 2.919         |
| Hoče – Slivnica           | 4.300         | 4.289         | 4.278         | 4.410         | 4.492         | 4.699         | 4.905         | 4.997         |
| Maribor                   | 38.328        | 37.155        | 37.760        | 38.226        | 38.554        | 39.514        | 40.340        | 42.046        |
| Miklavž na Dravskem polju | 2.428         | 2.385         | 2.395         | 2.433         | 2.522         | 2.565         | 2.634         | 2.800         |
| Rače – Fram               | 2.787         | 2.741         | 2.733         | 2.749         | 2.796         | 2.903         | 3.014         | 3.101         |
| Starše                    | 1.563         | 1.539         | 1.541         | 1.562         | 1.568         | 1.586         | 1.624         | 1.653         |
| <b>Skupaj</b>             | <b>52.097</b> | <b>50.762</b> | <b>51.389</b> | <b>52.023</b> | <b>52.626</b> | <b>54.086</b> | <b>55.382</b> | <b>57.516</b> |

dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

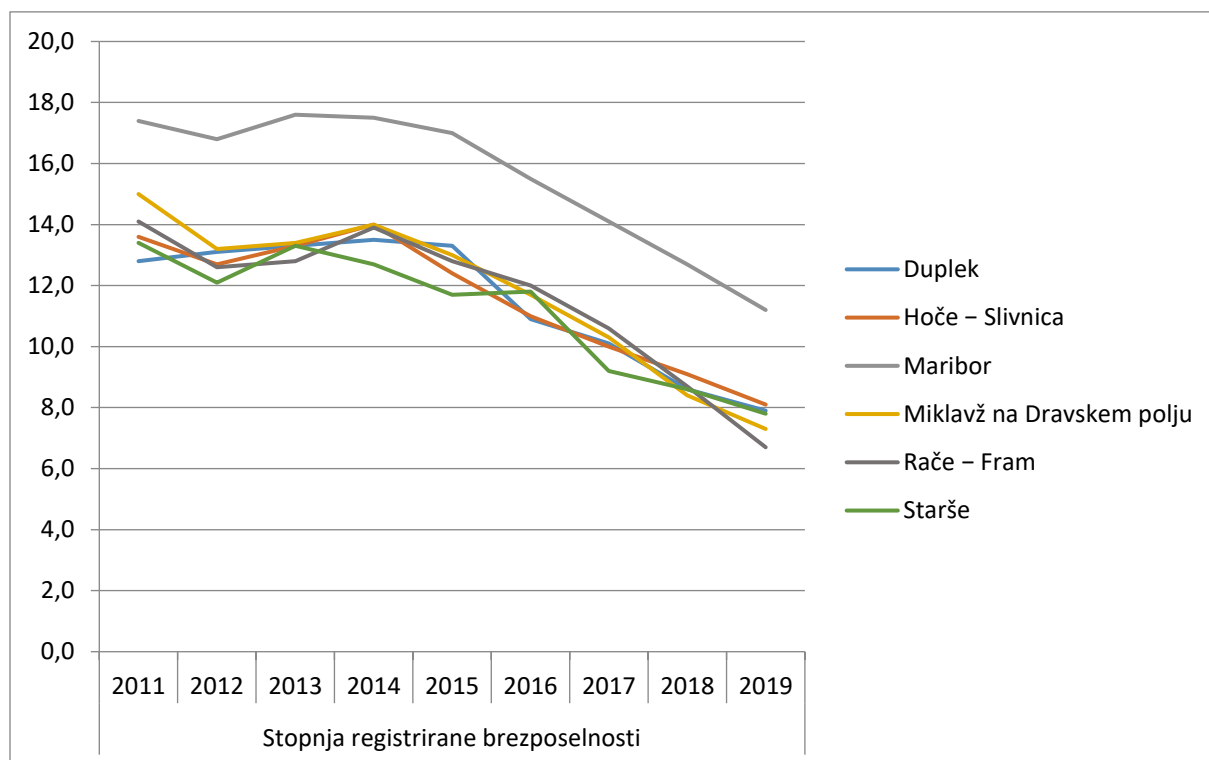


**Stopnja registrirane brezposelnosti**

|                           | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018        | 2019        |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Duplek                    | 12,8         | 13,1         | 13,3         | 13,5         | 13,3         | 10,9         | 10,1         | 8,6         | 7,9         |
| Hoče – Slivnica           | 13,6         | 12,7         | 13,3         | 14,0         | 12,4         | 11           | 10           | 9,1         | 8,1         |
| Maribor                   | 17,4         | 16,8         | 17,6         | 17,5         | 17           | 15,5         | 14,1         | 12,7        | 11,2        |
| Miklavž na Dravskem polju | 15,0         | 13,2         | 13,4         | 14,0         | 13           | 11,7         | 10,3         | 8,4         | 7,3         |
| Rače – Fram               | 14,1         | 12,6         | 12,8         | 13,9         | 12,8         | 12           | 10,6         | 8,7         | 6,7         |
| Starše                    | 13,4         | 12,1         | 13,3         | 12,7         | 11,7         | 11,8         | 9,2          | 8,6         | 7,8         |
| <b>Skupaj</b>             | <b>14,38</b> | <b>13,42</b> | <b>13,95</b> | <b>14,26</b> | <b>13,37</b> | <b>12,15</b> | <b>10,72</b> | <b>9,35</b> | <b>8,17</b> |

Opomba: od leta 2017 dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

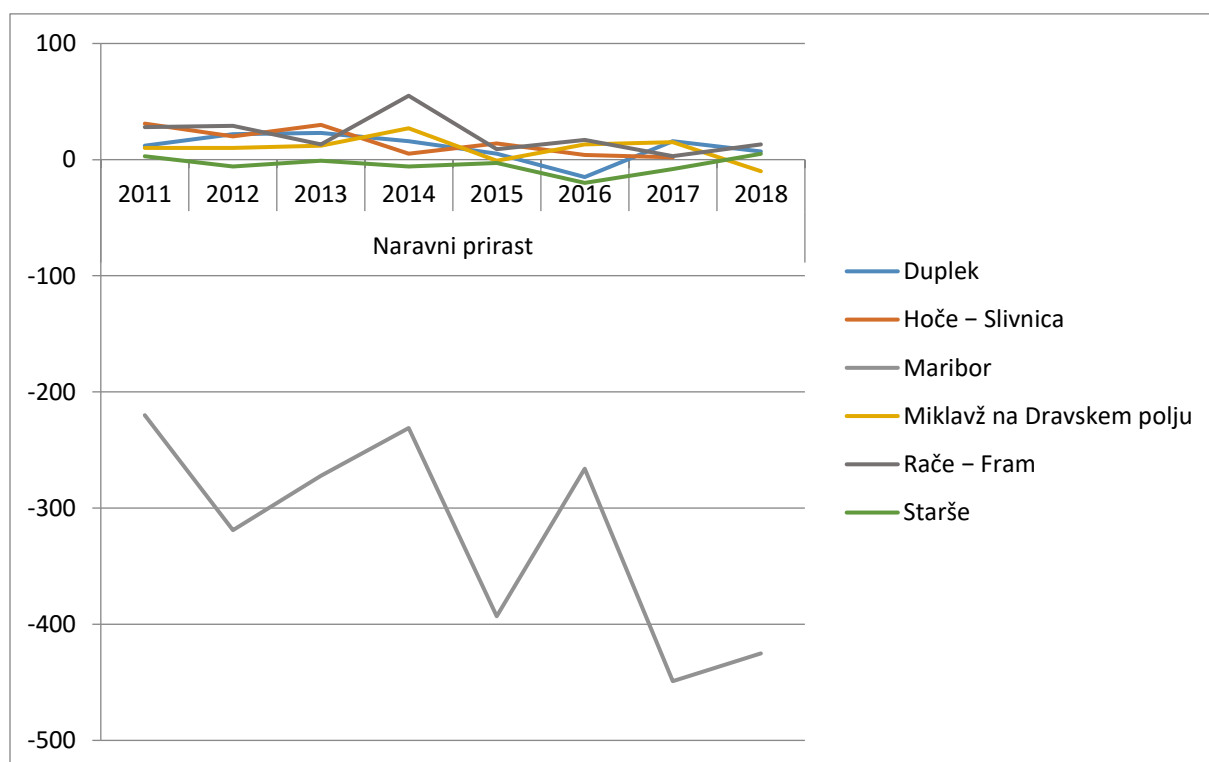
Iz tabele in grafa je razvidno, da stopnja brezposelnosti pada.



### 2.2.3 Naravni prirast prebivalstva po občinah

|                           | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Duplek                    | 12          | 22          | 23          | 16          | 5           | -15         | 16          | 7           |
| Hoče – Slivnica           | 6           | 31          | 20          | 30          | 5           | 14          | 4           | 2           |
| Maribor                   | -220        | -319        | -272        | -231        | -393        | -266        | -449        | -425        |
| Miklavž na Dravskem polju | 10          | 10          | 12          | 27          | -1          | 13          | 15          | -10         |
| Rače – Fram               | 28          | 29          | 13          | 55          | 9           | 17          | 3           | 13          |
| Starše                    | 3           | -6          | -1          | -6          | -3          | -20         | -8          | 5           |
| <b>Skupaj</b>             | <b>-161</b> | <b>-233</b> | <b>-205</b> | <b>-109</b> | <b>-378</b> | <b>-257</b> | <b>-419</b> | <b>-408</b> |

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2019.





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

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

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v najem. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

#### Neprofitna stanovanja

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih.

| Zap. št. | Leto objave razpisa | Št. prosilcev | Št. upravičenih prosilcev | Lista A | Lista B | Št. oddanih stanovanj | % rešenih prosilcev |
|----------|---------------------|---------------|---------------------------|---------|---------|-----------------------|---------------------|
| 1.       | 2004                | 306           | 306                       | 9       | /       | 9                     | 2,9                 |
| 2.       | 2005                | 318           | 264                       | 253     | 11      | 43                    | 16,3                |
| 3.       | 2006                | 434           | 340                       | 310     | 30      | 130                   | 38,2                |
| 4.       | 2008                | 522           | 410                       | 388     | 22      | 50                    | 12,2                |
| 5.       | 2009                | 554           | 499                       | 469     | 30      | 58                    | 11,6                |
| 6.       | 2010                | 501           | 454                       | 439     | 15      | 81                    | 17,8                |
| 7.       | 2011                | 588           | 497                       | 473     | 24      | 81                    | 16,3                |
| 8.       | 2012                | 586           | 493                       | 478     | 15      | 76                    | 15,4                |
| 9.       | 2014                | 646           | 534                       | 518     | 16      | 153                   | 28,7                |
| 10.      | 2015                | 784           | 572                       | 551     | 21      | 76                    | 13,3                |
| 11.      | 2016                | 760           | 623                       | 601     | 22      | 65                    | 10,4                |
| 12.      | 2017                | 855           | 729                       | 705     | 24      | 75                    | 10,3                |
| 13.      | 2018                | 934           | 781                       | 754     | 27      | 34*                   | 4,4*                |
| 14.      | 2019**              | 1084          |                           |         |         |                       |                     |

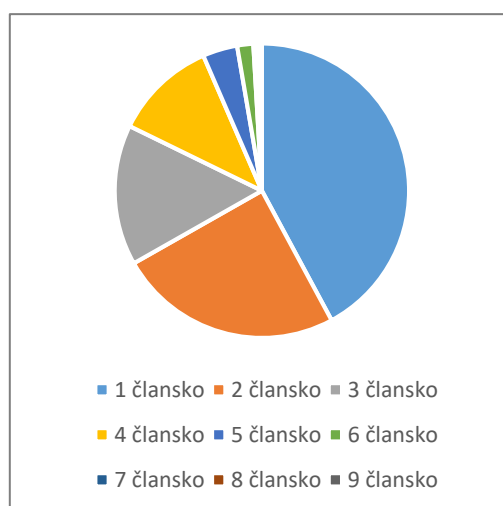
\*dodeljevanje stanovanj je v teku

\*\*razpis objavljen dne 1.10.2019 in še ni zaključen

Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih. Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2019:

| Gospodinjstvo | Površina (m <sup>2</sup> ) | Število prosilcev |
|---------------|----------------------------|-------------------|
| 1 člansko     | nad 20 do 30               | 453               |
| 2 člansko     | nad 30 do 45               | 265               |
| 3 člansko     | nad 45 do 55               | 166               |
| 4 člansko     | nad 55 do 65               | 121               |
| 5 člansko     | nad 65 do 75               | 41                |
| 6 člansko     | nad 75 do 85               | 19                |
| 7 člansko     | nad 81 do 91               | 4                 |
| 8 člansko     | nad 87 do 97               | 3                 |
| 9 člansko     | nad 93 do 103              | 3                 |
| <b>Skupaj</b> |                            | <b>1.075</b>      |



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

## Stanovanja za mlade in mlade družine

V letu 2020 bomo izvedli razpisa za oddajo okvirno 10 stanovanj, namenjenih mladim in mladim družinam, s tržno najemnino (po konceptu razpisa SSRS).

## Tržna stanovanja

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo tržnih stanovanj v najem. V primeru sprostitev tržnih obnovljenih in/ali neobnovljenih stanovanj, bomo v letu 2020 le-ta oddali v nadaljnji najem.

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

| Leto | Obnovljena tržna stanovanja                     | Neobnovljena tržna stanovanja | Skupaj |
|------|---|-------------------------------|--------|
| 2012 | 4   | 29                            | 33     |
| 2013 | 1   | 41                            | 42     |
| 2014 | 0<br>(na razpis ni bilo prijavljenega prosilca) | 39                            | 39     |
| 2015 | 0<br>(na razpis ni bilo prijavljenega prosilca) | 0<br>(ni bilo razpisa)        | 0      |
| 2016 | 5   | 0<br>(ni bilo razpisa)        | 5      |
| 2017 | 6   | 0<br>(ni bilo razpisa)        | 6      |
| 2018 | 5   | 0<br>(ni bilo razpisa)        | 5      |
| 2019 | 0   | 0<br>(ni bilo razpisa)        | 0      |

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

## Službena stanovanja

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem. V primeru izkazanih potreb in sprostitev službenih stanovanj, bomo v letu 2020 le-ta oddali v nadaljnji najem.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v najem po posameznih letih.

|     | Leto objave razpisa | Število razpisov | Št. prosilcev | Št. dodeljenih stanovanj | % rešenih prosilcev |
|-----|---------------------|------------------|---------------|--------------------------|---------------------|
| 1.  | 2004                | 1                | 3             | 2                        | 66,6                |
| 2.  | 2005                | 4                | 12            | 8                        | 66,6                |
| 3.  | 2006                | 3                | 11            | 8                        | 72,7                |
| 4.  | 2007                | 2                | 17            | 10                       | 58,8                |
| 5.  | 2008                | 1                | 9             | 5                        | 55,5                |
| 6.  | 2009                | 1                | 6             | 3                        | 50                  |
| 7.  | 2010                | 2                | 8             | 6                        | 75                  |
| 8.  | 2011                | 4                | 5             | 2                        | 40                  |
| 9.  | 2012                | 1                | 3             | 1                        | 33,3                |
| 10. | 2013                | 1                | 1             | 0*                       | 0                   |
| 11. | 2014                | 2                | 0             | 0                        | 0                   |
| 12. | 2015                | 0                | /             | /                        | /                   |
| 13. | 2016                | 1                | 2             | 2                        | 100                 |
| 14. | 2017                | 3                | 6             | 6                        | 100                 |
| 15. | 2018                | 1                | 3             | 0**                      | 0                   |
| 16. | 2019                | 0                | /             | /                        | /                   |

\*prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

\*\*vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

### Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen dveh stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih

21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

| Leto | JMSS Maribor | NS PIZ | Skupaj |
|------|--------------|--------|--------|
| 2012 | 1            | 3      | 4      |
| 2013 | 1            | 1      | 2      |
| 2014 | 1            | 0      | 1      |
| 2015 | 5            | 2      | 7      |
| 2016 | 0            | 1      | 1      |
| 2017 | 3            | 4      | 7      |
| 2018 | 2            | 1      | 3      |
| 2019 | 1            | 1      | 2      |

V letu 2019 smo izvedli 2 dodelitvi oskrbovanih stanovanj (1 stanovanje v lasti JMSS Maribor in 1 stanovanje v lasti NS PIZ). Konec leta 2019 je bilo na čakalni listi 133 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Kot 3,7785 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

## 2.4 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor ob koncu leta 2019.

| Vrsta stanovanja      | Število enot konec leta 2019 |
|-----------------------|------------------------------|
| Neprofitno            | 1.864                        |
| Neobnovljeno tržno    | 75                           |
| Obnovljeno tržno      | 29                           |
| Službeno              | 31                           |
| Oskrbovano            | 13                           |
| Začasna bivalna enota | 43                           |
| Hišniško              | 1                            |
| <b>SKUPAJ</b>         | <b>2.056</b>                 |

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 15 letih (od leta 2005 do vključno leta 2019), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povišati za okvirno 30 %. Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkvalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic. V zadnjih letih je opaziti tudi porast najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji in zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj, zadnjih nekaj let pa tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike ni več.

Tako JMSS Maribor realno razpolaga s približno polovico manj sredstev kot ob uveljavitvi SZ-1 leta 2003, kar ima za posledico zmanjševanje števila stanovanj v lasti JMSS Maribor.

| Leto | Število stanovanj | Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%) | Zmanjšanje fonda (%) |
|------|-------------------|--|----------------------|
| 2005 | 2.523             |  |                      |
| 2006 | 2.458             | 2,58   | 2,58                 |
| 2007 | 2.438             | 0,81   | 3,37                 |
| 2008 | 2.426             | 0,49   | 3,84                 |
| 2009 | 2.380             | 1,90   | 5,67                 |
| 2010 | 2.367             | 0,55   | 6,18                 |
| 2011 | 2.288             | 3,34   | 9,31                 |
| 2012 | 2.267             | 0,92   | 10,15                |
| 2013 | 2.225             | 1,85   | 11,81                |
| 2014 | 2.182             | 1,93   | 13,52                |
| 2015 | 2.149             | 1,51   | 14,82                |
| 2016 | 2.115             | 1,58   | 16,17                |
| 2017 | 2.080             | 1,65   | 17,56                |
| 2018 | 2.056             | 1,15   | 18,51                |
| 2019 | 2.056             | 0  | 18,51                |

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

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

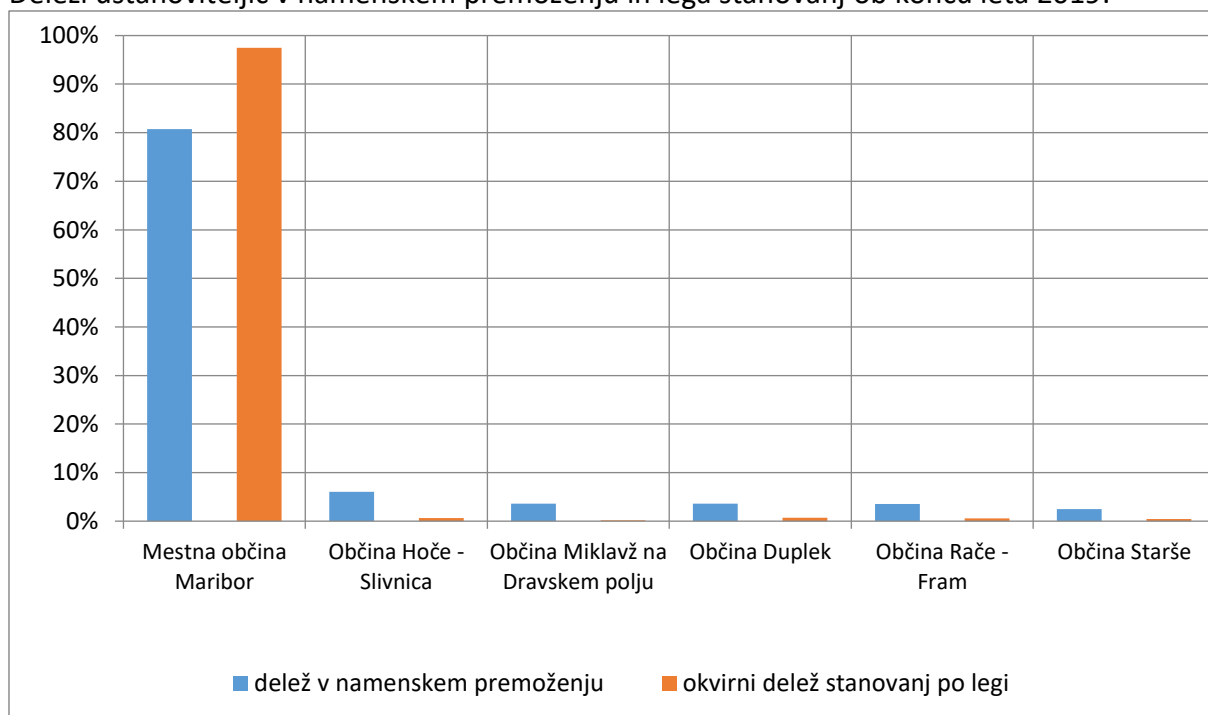
Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

| Občina ustanoviteljica JMSS Maribor | Delež v namenskem premoženju |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Mestna občina Maribor               | 80,7316 %                    |
| Občina Hoče – Slivnica              | 6,0263 %                     |
| Občina Miklavž na Dravskem polju    | 3,6191 %                     |
| Občina Duplek                       | 3,6130 %                     |
| Občina Rače – Fram                  | 3,5255 %                     |
| Občina Starše                       | 2,4845 %                     |

Lega stanovanj ob koncu leta 2019:

| Lega stanovanj                   | Število stanovanj | Okvirni delež (%) |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mestna občina Maribor            | 1.995             | 97,033            |
| Občina Hoče – Slivnica           | 14                | 0,6809            |
| Občina Miklavž na Dravskem polju | 6                 | 0,2918            |
| Občina Duplek                    | 16                | 0,7782            |
| Občina Rače – Fram               | 13                | 0,6323            |
| Občina Starše                    | 12                | 0,5837            |
| Skupaj                           | 2.056             | 100,00            |

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj ob koncu leta 2019:





### **3 Prihodki**

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2020 skupaj 5.631.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.035.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.171.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.425.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

#### **3.1 Nedavčni prihodki**

V letu 2020 načrtujemo 3.035.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., itd.).

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

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2020 jih načrtujemo v okvirni višini 13.000 €.

##### **3.1.2 Prihodki od premoženja**

V letu 2020 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

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

V letu 2020 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati z oddajo stanovanj po razpisu iz leta 2018 (okvirno 20 stanovanj po zaključeni obnovi);

- oddajati stanovanja po javnem razpisu iz leta 2019, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- oddajo okvirno 30 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;
- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- v okviru zmožnosti zagotovitve stanovanjskih enot izvesti razpis za mlade in mlade družine s tržno najemnino (okvirno 10 stanovanj);
- izvesti razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj, v kolikor bi se med letom sprostilo večje število stanovanj, katerih zaradi pomanjkanja sredstev ne bi mogli obnoviti,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- preveriti upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let in najemnike, katerih preveritev upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja je bila opravljena v letu 2014.

Na tem mestu pojasnjujemo, da JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 z dne 17.6.2017, ki predpisuje dolžnost najemodajalca glede preveritve splošnih pogojev najemnika za pridobitev

neprofitnega stanovanja, preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice. V letu 2019 je bilo zaključeno preverjanje za 166 najemnikov, za katere se je preveritev začela oktobra 2018. V letu 2020 bomo nadaljevali s preverjanjem 194 najemnikov, ki so sklenili najemne pogodbe v času od 1.11.2014 do 31.12.2015, torej tiste, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev, in do sedaj še niso bili v postopku preveritve. Preverjanje bo predvidoma zaključeno v prvi polovici leta 2020. V letu 2020 se bo ponovno preverjalo najemnike, katerih preveritev je bila opravljena v letu 2014.

### **3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2020 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2019 je bilo izdanih 5 odločb o preselitvi najemnikov iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, pri čemer je bil 1 najemnik preseljen, 2 najemnika sta preselitev zavrnila, 2 najemnika pa bosta na podlagi izdane odločbe preseljena v začetku leta 2020.

Nadalje je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz let 2017 in 2018 potrebno preseliti še 6 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujeno več nadomestnih stanovanj, pa so jih zavrnilo).

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

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je bilo na dan 31.12.2019 uvrščenih 44 najemnikov. V letu 2020 bo za upravičence po navedenem seznamu čakajočih tako namenjeno okvirno 30 stanovanj.

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

V letu 2020 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter kot do sedaj nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

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

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

Na dan 31.12.2019 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 499.111 €.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

| Leto | Glavnica najemnin v izvršbi | Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi | Skupni dolg glavnice najemnin |
|------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 2008 | 0                           | 1.119.669                          | 1.119.669                     |
| 2009 | 531.037                     | 700.893                            | 1.231.930                     |
| 2010 | 857.509                     | 477.744                            | 1.335.253                     |
| 2011 | 921.831                     | 473.753                            | 1.395.584                     |
| 2012 | 1.011.683                   | 427.994                            | 1.439.677                     |
| 2013 | 1.100.906                   | 360.874                            | 1.461.780                     |
| 2014 | 1.127.158                   | 313.852                            | 1.441.010                     |

| Leto | Glavnica najemnin v izvršbi | Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi | Skupni dolg glavnice najemnin |
|------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 2015 | 1.091.303                   | 318.603                            | 1.409.906                     |
| 2016 | 1.070.836                   | 287.208                            | 1.358.044                     |
| 2017 | 757.074                     | 377.181                            | 1.134.254                     |
| 2018 | 529.254                     | 488.705                            | 1.017.959                     |
| 2019 | 499.111                     | 423.506                            | 922.617                       |

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta.

Iz zgornje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008. JMSS Maribor bo preveril možnosti za izterjavo le-tega dolga pri zunanjih institucijah, specializiranih za to področje.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

| Leto | Število razpisanih deložacij | Število izvršenih deložacij | Število odloženih deložacij | Število ponovno sklenjenih pogodb |
|------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 2013 | 135                          | 39                          | 96                          | 8                                 |
| 2014 | 112                          | 25                          | 87                          | 8                                 |
| 2015 | 147                          | 44                          | 103                         | 25                                |
| 2016 | 86                           | 26                          | 60                          | 29                                |
| 2017 | 75                           | 15*                         | 60                          | 28                                |
| 2018 | 65                           | 7**                         | 58                          | 25                                |
| 2019 | 44                           | 6                           | 38                          | 18                                |

\*od tega sta 2 dolžnika dan pred deložacijo sama predala stanovanje v posest upniku

\*\*od tega je ena dolžnica pred razpisano deložacijo sama predala stanovanje

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta.

JMSS Maribor je v začetku leta 2017 pričel aktivno sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd. V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo nekaj deložacij in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli. V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal program preprečevanja izgube stanovanja.

### **3.1.3 Drugi nedavčni prihodki**

V letu 2020 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 22.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in podobno.

### **3.2 Kapitalski prihodki**

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba nezasedenih nepremičnin in prodaja ali menjava nepremičnin po neposredni pogodbi), prihodki po javnem zbiranju ponudb za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2020 jih načrtujemo v skupni višini 1.171.000 €. V kapitalskih prihodkih je upoštevan prihodek iz naslova prodaje stavbnega zemljišča v letu 2018, ki je deponiran na fiduciarnem računu notarja v višini 691.000 €.

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

V letu 2020 načrtujemo prihodke od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti v višini 460.000 €, od tega 370.000 € od prodaje po javni dražbi in 90.000 € od prodaje po neposredni pogodbi.

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

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na javni dražbi zagotavlja lojalno

konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti, in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni.

JMSS Maribor prodaja nepremičnine na javni dražbi pod pogojem, da je Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi, podala predhodno soglasje k prodaji. V letu 2020 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 370.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin za prodajo po tej metodi, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.

### **3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)**

JMSS Maribor prodaja nepremičnine zgolj izjemoma na podlagi neposredne pogodbe v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnimi pogoji poslovanja. Zakonski pogoji so natančneje obrazloženi v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020.

Upošteva je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 90.000 €, in sicer:

- 60.000 € iz naslova menjave 1 stanovanja v lasti JMSS Maribor na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, s stanovanjem v lasti fizične osebe na drugem naslovu v Mestni občini Maribor,
- 30.000 € iz naslova prodaje po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom (predvsem solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov).

Obrazložitev menjav je podana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod točko »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

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

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter splošnimi pogoji poslovanja. JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja zgolj na podlagi vloge najemnika in pod pogojem, da je Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj podala predhodno soglasje (npr. zaradi slabega stanja stanovanja in/ali objekta ter potrebnih nadaljnjih vlaganj JMSS Maribor).

Upošteva določila splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2020 prodaje zasedenih stanovanj po tej metodi ne načrtujemo.

### **3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)**

JMSS Maribor načrtuje menjavo (dela) zemljišča z nepremičnino MOM, kar je natančneje opisano v točki »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020. Zemljišče se nahaja v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v izmeri 381 m<sup>2</sup> na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in parkirišča. Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 20.000 €.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje, da bo prihodke v višini 691.000 €, od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, dvignil s fiduciarne računa notarja, po predhodnem soglasju SSRS. Z delom prejete kupnine v višini 280.000 € se bo financiral nakup 4 stanovanj, kot je to zapisano v točki »4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)«, preostanek v višini 411.000 € pa bo namenjen energetske sanaciji, zapisani v točki »4.2.2.1. Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«.

Upošteva zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2020 načrtuje prihodke od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo) v višini 711.000 €.



### 3.3 Transforni prihodki

V letu 2020 načrtujemo 1.425.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 755.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

| Leto  | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja) | 620.485 | 679.744 | 708.373 | 697.228 | 748.970 |

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta.

S strani MOM in občin ustanoviteljic načrtujemo v letu 2020 povrnitev sredstev v višini 160.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

V letu 2020 načrtujemo sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) za Engelsovo ulico 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 510.000 €.

## 4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2020 načrtujemo odhodke v skupni višini 6.000.000 €, od tega 2.720.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.280.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

### 4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2020 načrtujemo 2.720.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

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

V JMSS Maribor za leto 2020 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 850.000 €, ter prispevke v višini 120.000 €. Znesek je izračunan upoštevaje veljavno zakonodajo s področja plač. Za leto 2020 je upoštevana tudi zaposlitev direktorice, predvidena zaposlitev namestnika in javne uslužbenke po končanem pripravništvu ter morebitna zaposlitev javnega uslužbenca v Sektorju za investicije in vzdrževanje konec leta 2020. V letu 2020 bo tudi izplačilo jubilejne nagrade.

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

V letu 2020 načrtujemo 1.715.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarina pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

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

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.517.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 230.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 650.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 75.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 460.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 55.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 47.000 €.

#### 4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2020 načrtujemo sredstva v višini 230.000 €.

Za upravljanje stanovanj je bil na podlagi javnega naročila male vrednosti s postopkom zbiranja ponudb in po merilu najnižje cene izbran ponudnik Staninvest d.o.o. za obdobje treh mesecev, od 1.1.2020 do 31.3.2020. Javno naročilo za izbiro upravnika za obdobje 1 leta, objavljeno na Portalu javnih naročil, je v fazi revizije na Državni revizijski komisiji.

V skladu s 118. členom SZ-1 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, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) 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 JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

#### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2020 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 650.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Vključena so tudi zasedena stanovanja po zaključeni denacionalizaciji, ki bi naj bila v letu 2020 s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor prenešana v namensko premoženje sklada.

#### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2019 je bilo izvedeno novo javno naročilo za zavarovanje stanovanj za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 1.1.2023. Javno naročilo je bilo objavljeno na Portalu javnih naročil. Izbrani ponudnik je Zavarovalnica Sava d.d.

Za zavarovanje stanovanj v letu 2020 načrtujemo 75.000 €.

Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se nanašajo predvsem na povračilo materialne škode, ki izvira iz etažne lastnine, in nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti povrne.

#### 4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2020 porabo sredstev v višini 460.000 €, od tega sredstva v višini 360.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti in tehničnega varovanja. Stroški v višini 100.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov. Dne 25.6.2008 je pričela veljati novela SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2020 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Na dan 31.12.2019 ima JMSS Maribor terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 520.939 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

| Leto | Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih | Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta |
|------|---|--|
| 2012 | 146.159   | 188.190  |
| 2013 | 273.006   | 439.504  |
| 2014 | 177.380   | 577.245  |
| 2015 | 141.191   | 623.412  |
| 2016 | 236.875   | 761.984  |
| 2017 | 216.015   | 642.083  |
| 2018 | 95.397  | 541.975  |
| 2019 | 68.534  | 520.939  |

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta.

#### 4.1.2.1.5 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, 2000 Maribor (trenutno število uporabnikov je 264), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno je v program aktivno vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 47 uporabnikov. Upošteva se, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2020 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

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

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic, opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne socialne pomoči,

- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- posredovanje v konfliktih med sosedi, v konfliktih zaradi souporabe kuhinje, sanitarij in skupnih prostorov,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju/bivalni enoti in okolici,
- razvijanje motivacije za osebno urejenost,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrac, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti,
- medinstitucionalno mreženje v zvezi s posameznimi primeri,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- informiranje najemnikov o možnostih za urejanje in izboljšanje socialnega in materialnega položaja,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 55.000 €, ki bodo predvidoma povrnjena s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2020 sredstva višini 47.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 178.000 €.

##### 4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 170.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja.

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2020 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

#### 4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Za stroške varnosti in zdravja pri delu je namenjen znesek v višini 8.000 €.

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

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

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

Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu. Nadalje so vsi na novo zaposleni napoteni na preventivni zdravniški pregled.

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo po časovnih obdobjih, določenih s strani izbranega zdravnika. V letu 2020 bomo tako 10 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

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

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

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

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

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 20.000 €.



#### 4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), ki ga je pridobil dne 21.11.2014, v letih 2015 do 2019 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. V letu 2018 je JMSS Maribor prejel polni certifikat družini prijazno podjetje.



Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih situacijah. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata, se je v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani spremenil znak »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

V letu 2020 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov v sklopu pridobljenega polnega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanja poklicnega in družinskega življenja. Danes namreč iskanje ravnovesja med poklicnim in družinskim življenjem predstavlja enega izmed ključnih izzivov zaposlenih. Uspešno reševanje te problematike ima pomemben pozitiven vpliv na dolgoročno uspešnost organizacije. Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala in se zato v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo tudi s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

### **4.1.3 Plačila domačih obresti**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 35.000 €. JMSS Maribor se je glede na visoke anuitete in trenutno ugodne razmere na trgu odločil v letu 2019 z vidika ekonomičnosti refinancirati obstoječe kredite v obliki dolgoročnega finančnega kredita. Po pregledu vseh prejetih ponudb je kot najugodnejšo izbral BKS AG banko. Pogodba je bila sklenjena meseca decembra 2019.

## **4.2 Investicijski odhodki**

V letu 2020 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.280.000 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.088.000 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 1.722.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 470.000 €.

### **4.2.1 Investicijsko vzdrževanje**

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2020 načrtujemo sredstva v višini 1.088.000 €. Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 750.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 250.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 22.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 36.000 €.

#### 4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj na različnih naslovih in izdelavo energetskih izkaznic za obnovljena stanovanja načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 750.000 €. V celoti bomo obnovili okvirno 30 stanovanj, v okvirno 50 stanovanjih načrtujemo delne obnove. Obnovljena stanovanja bodo pripravljena za oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu v letu 2020. Za vsa obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo pregled stanja in uporabe okvirno 700 zasedenih stanovanj.

Že izpraznjena stanovanja, ki jih bomo v celoti prenovili, predstavljamo v nadaljevanju.

##### **Borova vas 1, stanovanje št. 14, površina 48 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode ter notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti sanitarije in kuhinjo, obnoviti električni stikalni blok ter vodovodno in odtočno instalacijo, novo stavbno pohištvo s senčili in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 13.300 €.

**Borova vas 13, stanovanje št. 507, površina 41 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati stavbno pohištvo s senčili, vhodna in notranja vrata, v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, zamenjati finalne pode, obnoviti električni stikalni blok in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjati grelna telesa ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 14.500 €.



**Borštnikova ulica 33, stanovanje št. 210, površina 34 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti finalne pode, zamenjati notranja vrata, vhodna vrata, obnoviti električni stikalni blok, vodovodno ter odtočno instalacijo (odvod kondenza plinske peči), v celoti obnoviti sanitarije, vgraditi novo stavbno pohištvo s senčili, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela.

Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 12.100 €.

**Borštnikova ulica 51, stanovanje št. 110, površina 66 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja vrata, vhodna vrata, popravilo stavbnega pohištva s senčili, obnoviti električni stikalni blok, vodovodno ter odtočno instalacijo, menjava grelnih teles, v celoti obnoviti sanitarije, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 18.000 €



**Cesta zmage 99, stanovanje št. 6, površina 43 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja in vhodna vrata, vodovodno, odtočno in električno instalacijo, urediti ogrevanje, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.

**Endlicherjeva ulica 3, stanovanje št.5, površina 42m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti talno konstrukcijo, zamenjati finalne pode, notranja vrata, popravilo stavbnega pohištva s senčili, obnoviti vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti sanitarije, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 13.200 €

**Goriška ulica 12, stanovanje št. 24, površina 24 m<sup>2</sup>**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (okna, vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost

obnove znaša 11.200 €.

**Goriška ulica 19a, stanovanje št. 8, površina 54 m<sup>2</sup>**



V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, prepleskati stavbno pohištvo, zamenjati finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, odstraniti stenske obloge, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena

vrednost obnove znaša 8.500 €.

**Gospodsvetska cesta 38, stanovanje št. 11, površina 70 m<sup>2</sup>**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (okna, vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, urediti elektro instalacije z vsemi pripadajočimi meritvami, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela, pregledati in servisirati plinsko peč. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 24.950 €.



**Gospodsvetska cesta 56, stanovanje št. 3, površina 51 m<sup>2</sup>**



V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, delna urediti elektro instalacije, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela.

Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.



**Kolodvorska ulica 10, stanovanje št. 2, površina 58 m<sup>2</sup>**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti drvarnico, obnoviti vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, urediti elektro instalacije, izvesti silikatne plošče, ki so primerne za reševanje težav s kapilarno vlago. Stene je tako potrebno obdelati s primernimi silikatnimi materiali. Stene kjer se ne namestijo silikatne plošče se zgladi ter prebeli. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 19.600 €.

**Koroška cesta 41, stanovanje št. 4, površina 48 m<sup>2</sup>**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, nastaviti stavbno pohištvo, prepleskati notranja vrata, urediti finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela, vgraditi novo plinsko peč. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 11.900 €.

**Pajkova ulica 31, stanovanje št. 35, površina 15,70 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vhodna in notranja vrata, prestaviti steno da se lahko na novo uredi kopalnica s straniščem (sedaj je samo stranišče), elektro instalacije, vodovodne in odtočne instalacije v kuhinji ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 9.000 €.



### **Ruska ulica 15, stanovanje št. 10, površina 53,10 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno odstraniti laminat in obnoviti lamelni parket, zamenjati vhodna in notranja vrata, odstraniti montažno mavčno kartonsko steno, zamenjati stensko keramiko in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 8.000 €.

### **Shakespeareova ulica 2, stanovanje št. 14, površina 37,70 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, stavbno pohištvo (vhodna in notranja vrata, okna, balkonska vrata), v celoti obnoviti kopalnico s straniščem, elektro instalacije, vodovodne in odtočne instalacije v kuhinji, zamenjati radiatorje ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.



### **Ulica kneza Koclja 26, stanovanje št. 13, površina 89,70 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vgraditi vsa notranja vrata, zamenjati nekatera dotrajana okna, vgraditi montažno steno in urediti prostor za vetrolov, urediti elektro instalacije in vodovodne ter odtočne instalacije v kuhinji in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 19.300 €.



**Ulica Staneta Severja 5, stanovanje št. 12, površina 71,50 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, zunanja in notranja vrata, obnoviti elektro instalacije, zamenjati radiatorje, izvesti slikopleskarska dela, zamenjati stensko keramiko v kuhinji in odstraniti montažno predelno steno ter vzpostaviti prvotno stanje. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 10.900 €.

**4.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 250.000 €.

**4.2.1.3 Investicijska oprema in informatika**

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 30.000 €. Za nakup novih mrežnih stikal in nadgradnjo brezžičnega omrežja ter redno zamenjavo dotrajane ostale računalniške opreme so predvidena sredstva višini 3.000 €. Zaradi racionalizacije poslovanja bomo za tiskanje dokumentov izbrali zunanjega ponudnika, ki bo skrbel za implementacijo in upravljanje tiskanja, za vzdrževanje in zalaganje naprav s potrošnim materialom.

S projektom integracije programske rešitve za zakonsko skladno e-hrambo, ki smo jo pričeli v letu 2019, bomo nadaljevali v letu 2020. Po zaključku integracije z obstoječim sistemom bomo prenesli tudi vso že digitalizirano dokumentacijo v novo certificirano elektronsko hrambo. Vrednost projekta znaša okvirno 15.000 €.

V letu 2020 bomo nadaljevali s projektom izmenjave podatkov o prosilcih ter naših najemnikih z bankami in družbami za upravljanje preko Ministrstva za javno upravo. Trenutno tečejo

podpisi dogovorov z bankami ter družbami za upravljanje, kar je osnova za prehod in testnega v dejanski sistem za izmenjavo podatkov.

V letu 2019 smo pričeli z nadgradnjo obstoječega sistema kontrole dostopa in evidence časa, ker obstoječi sistem ni več kompatibilen s sistemom MS Windows in večkrat prihaja do težav v delovanju sistema. Vrednost projekta ocenjujemo na okvirno 10.000 €.

Predvidoma 2.000 € je namenjenih za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

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

- praktična uporaba programa JMSS Maribor za vodenje evidenc o nepremičninah, najemnikih ter dolžnikih (interni program JMSS Maribor),
- praktična uporaba internetnega portala »web poštar« (interni program JMSS Maribor),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa iPiramida.

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

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 22.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM in občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

#### 4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 36.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

#### 4.2.2 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2020 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 1.722.000 €.

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

Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, ki so bili zgrajeni leta 1995 in v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem, bo izvedena predvidoma do konca avgusta 2020, obsega pa zamenjavo stavbnega



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

Sredi novembra 2019 smo z Ministrstva za infrastrukturo prejeli Odločitev o podpori za operacijo energetske sanacije Engelsove ulice 42 – 52, s čimer so zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike Slovenije v višini 510.000 €.

Na v letu 2019 razpisano javno naročilo za izbiro izvajalca se je prijavil zgolj en izvajalec, ki pa je ponudil ceno, višjo od razpoložljivih sredstev. V pogajanjih dogovor za znižanje ponudbe ni bil dosežen, tako da je bilo v začetku avgusta objavljena odločitev o neizbiri izvajalca.

Za izvedbo novega javnega naročila smo zato naročili predelavo popisov za potrebna dela na sklope in ustrezno prilagodili razpisno dokumentacijo, in sicer tako, da omogoča prijavo posameznega ponudnika na posamezen sklop sorodnih del (posebej gradbeno in fasaderska dela ter streha, posebej stavbno pohištvo in posebej instalacijska dela za celoten sistem ogrevanja in prezračevanja). Glede na novo projektantsko vrednost projekta, ki glede na sedaj pričakovane cene na trgu znaša 1.587.125 €, smo pred objavo javnega naročila prerazporedili finančna sredstva. Navedena vrednost predstavlja skupno ocenjeno vrednost vseh potrebnih del v zvezi s projektom in vključuje tudi finančna sredstva, ki so bila v preteklih letih že porabljena za investicijsko dokumentacijo (razširjen energetski pregled – REP, DIIP in IP) in projektno dokumentacijo (projekt za izvedbo – PZI) ter za menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44. Planirana vrednost del za leto 2020, ko je predviden tudi zaključek vseh del, znaša 1.440.000 €.

Del vrednosti energetske sanacije v višini 411.000 € bomo pokrivali iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

#### 4.2.2.2 Panonska ulica 5b

Za stanovanjski blok s 44 stanovanji, (zgrajen je bil leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe ter zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetski razred E. Ocenjena vrednost energetske



preнове, skupaj z izdelavo varnostnega načrta in nadzorom nad izvedbo del, znaša 520.000 €. V kolikor bodo zagotovljena finančna sredstva, bomo s projektom energetske sanacije

nadaljevali v naslednjih letih. Za spremembo investicijske dokumentacije, ki je bila izdelana v letu 2019, načrtujemo sredstva v višini 2.000 €.

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

V letu 2020 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 80 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 160.000 €.

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

V letu 2020 načrtujemo zamenjavo peči v okvirno 40 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi. Poleg zamenjave plinskih peči je potrebno vgraditi tudi nove dvoplaščne dimovodne cevi. Za menjavo plinskih peči smo predvideli sredstva v višini 120.000 €.

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

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 470.000 €.

#### **4.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)**

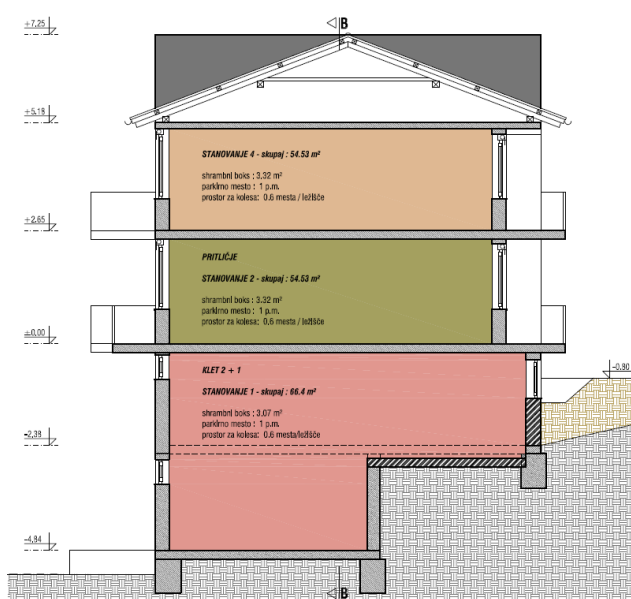
Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m<sup>2</sup> so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup> (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Ocenjena vrednost projekta znaša 4.400.000 €, za zapiranje finančne konstrukcije pa je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014), ki gradnje v zelenem obsegu in želeni razporeditvi objektov ne omogoča, zato je predvidena izdelava novega OPPN. Za plačilo našega deleža pri izdelavi potrebne prostorske dokumentacije smo v letu 2020 predvideli sredstva v višini 10.000 €.



#### 4.2.3.2 Starše 12a

V Staršah 12a je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) Občine Starše je na tem območju dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. V skladu s tem je v letu 2020 predvidena izdelava projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedba rekonstrukcije dveh stanovanjskih enot. Za omenjeno izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja ter za obnovo dveh stanovanj smo v letu 2020 predvideli sredstva v višini 70.000 €.



#### 4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)

V letu 2020 načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m<sup>2</sup>. Nakupe načrtujemo v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 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. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2020 predvidena sredstva v višini 280.000 €, okvirno 70.000 € za posamezno stanovanje. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, ki je deponirana na fiduciarnem računu notarja.

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2020 načrtujemo z MOM menjavo (dela) zemljišča v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor. Zemljišče se nahaja v bližini objekta Vrbanska cesta 97 in meri 381 m<sup>2</sup>. Vrednost zemljišča po menjavi znaša okvirno 20.000 €.

V letu 2020 prav tako načrtujemo v Mestni občini Maribor menjavo stanovanja v lasti JMSS Maribor, na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, s stanovanjem v lasti fizične osebe, na drugem naslovu. Vrednost pridobljenega stanovanja po menjavi znaša okvirno 60.000 €.

Načrtovane menjave so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« in »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 30.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 390.000 €.



## 5 Račun finančnih terjatev in naložb

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2020 načrtujemo 200 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

## 6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2020 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 365.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

### 6.1 Zadolževanje

Glede na visoke anuitete, kot tudi revalorizacije kreditov ter plačevanje garancij, smo v decembru 2019 refinancirali obstoječe kredite (kar pomeni nižjo obrestno mero, nižje stroške najema kredita, kot tudi ugodnejše zavarovanje). BKS AG banka je bila najugodnejša ponudnica. Najeli smo kredit v vrednosti 2.600.000 €. Kredit smo namenili za poplačilo najetih kreditov iz preteklih let. Doba najetja kredita je 84 mesecev.

### 6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 365.000 €.

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

#### 6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 31.12.2019:

| Datum/doba najetja posojila                          | Namen najetja kredita              | Višina kredita      | Dolg za poplačilo na dan 31.12.2019 | Povprečna mesečna glavnica v letu 2020 | Povprečne mesečne obresti v letu 2020 | Obrestna mera v %       |
|--|------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>16.12.2019</b><br><b>7 let</b><br><b>BKS BANK</b> | Refinanciranje obstoječih kreditov | 2.600.000,00        | 2.600.000,00                        | 29.849,87                              | 2.436,19                              | 6m<br>EURIBOR +<br>1,20 |
| <b>SKUPAJ</b>  |                                    | <b>2.600.000,00</b> | <b>2.600.000,00</b>                 | <b>29.849,87</b>                       | <b>2.436,19</b>                       |                         |



V letu 2020 bomo potrebovali okvirno 365.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 35.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 400.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja ter dodatno še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada (postopno 2 % letno) v kolikor najame kredit pri SSRS. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2018 (bilanca stanja) je znašalo 87.179.611 € (stanje za leto 2019 je v pripravi).

Na dan 31.12.2019 je JMSS Maribor zadolžen v višini 2.600.000 €.

## **7 Prerazporejanje pravic porabe**

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

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

## **8 Kadrovski načrt za leti 2020 in 2021**

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

## Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

| Sektor/sluzba                           | Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019 | Št. zaposlenih na dan 31.12.2018   | Št. zaposlenih na dan 31.12.2019   | Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020   | Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021 |
|---|--|--|--|---|---|
| VODSTVO                                 | 4  | 2  | 1<br>(začasna prerazporeditev do 29.2.2020 iz Sektorja za investicije in vzdrževanje)  | 2   | 2   |
| SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO | 6  | 4  | 5<br>(od tega: 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2019)   | 5   | 5   |
| SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE    | 10   | 8<br>(od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)         | 9<br>(od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)   | 8<br>(od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši delovni čas zaradi invalidnosti) | 8   |
| SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE    | 6  | 5  | 5  | 7   | 7   |
| SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO      | 8  | 10<br>(od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)  | 9<br>(od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)   | 8   | 8   |
| <b>SKUPAJ</b>                           | <b>34</b>  | <b>29</b><br>(od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu) | <b>29</b><br>(od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu; 1 za določen čas nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020) | <b>30</b>   | <b>30</b>                                       |

## Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

| Delovno mesto        | Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019 | Št. zaposlenih na dan 31.12.2018   | Št. zaposlenih na dan 31.12.2019   | Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020 | Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021 |
|----------------------|--|--|--|---|---|
| TARIFNI RAZRED I     | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| TARIFNI RAZRED II    | 1  | 1  | 1  | 1   | 1   |
| TARIFNI RAZRED III   | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| TARIFNI RAZRED IV    | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| TARIFNI RAZRED V     | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| TARIFNI RAZRED VI    | 2  | 3  | 2  | 2   | 2   |
| TARIFNI RAZRED VII/1 | 5  | 5  | 6<br>(od tega:<br>1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu;<br>1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)   | 5   | 5   |
| TARIFNI RAZRED VII/2 | 26   | 20<br>(od tega:<br>1 za krajši delovni čas zaradi starševstva;<br>2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)        | 20<br>(od tega:<br>1 za krajši delovni čas zaradi starševstva;<br>1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)  | 22  | 22  |
| TARIFNI RAZRED VIII  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| TARIFNI RAZRED IX    | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   |
| <b>SKUPAJ</b>        | <b>34</b>  | <b>29</b><br>(od tega:<br>1 za krajši delovni čas zaradi starševstva;<br>2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu) | <b>29</b><br>(od tega:<br>1 za krajši delovni čas zaradi starševstva;<br>1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu;<br>1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu;<br>1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020) | <b>30</b>                                       | <b>30</b>                                       |

**Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2019:**

Meseca marca 2019 je materinski in nato starševski dopust nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Samostojna svetovalka za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 31. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta se je na njeno delovno mesto prerazporedila javna uslužbenka, ki je do takrat nadomeščala odsotno javno uslužbenko na delovnem mestu Svetnica za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za finance in računovodstvo.

Konec meseca avgusta 2019 je zaradi upokojitve prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki na delovnem mestu Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo v Sektorju za finance in računovodstvo.

Dne 10.9.2019 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javne uslužbenke, ki je na delovnem mestu Višja svetovalka področja III (začetni plačni razred 35) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve nadomeščala začasno odsotno javno uslužbenko, le-tej prenehalo delovno razmerje. Za čas do vrnitve javne uslužbenke na starševskem dopustu do dne 31.12.2019 se je dne 23.9.2019 na navedenem delovnem mestu zaposlila javna uslužbenka za krajši delovni čas 20 ur na teden.

S Poslovno finančnim načrtom za leto 2019 je bila predvidena zaposlitev javnega uslužbenca v Splošni službi Sektorja za splošne zadeve in informatiko. Dne 28.10.2019 je bilo na podlagi razpisa za prosto delovno mesto sklenjeno delovno razmerje z javno uslužbenko za delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – pripravnik za določen čas osmih mesecev s plačnim razredom 25.

Dne 11.11.2019 je prenehal mandat dotedanji direktorici sklada in namestniku direktorice. V skladu s pogodbama o zaposlitvi, sklenjenima za nedoločen čas, sta bila javna uslužbenca z dnem 12.11.2019 razporejena:

- dotedanja direktorica na prosto delovno mesto Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo (začetni plačni razred 36);

- dotedanji namestnik direktorice pa na prosto delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za investicije in vzdrževanje (začetni plačni razred 39).

Dne 12.11.2019 je nastopila štiriletni mandat novoimenovana direktorica, ki se je zaposlila na skladu dne 6.1.2020.

Z dnem 20.11.2019 se je na delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve, šifra delovnega mesta I017102, v organizacijski enoti Vodstvo sklada, za določen čas do 29.2.2020, z možnostjo podaljšanja, razporedil javni uslužbenec, zaposlen na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I - vodja službe, v Službi za vzdrževanje, Sektorju za investicije in vzdrževanje. Javni uslužbenec se bo po preteku časa, za katerega je bila sklenjena predmetna pogodba o zaposlitvi oziroma po poteku časa podaljšanja pogodbe, razporedil na delovno mesto, ki ga je zasedal pred sklenitvijo predmetne pogodbe.

V JMSS Maribor je bilo na dan 31.12.2019 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer sta bili 2 javni uslužbenki zaposleni za določen čas do vrnitve javnih uslužbenk z materinskega in starševskega dopusta (od tega 1 za krajši delovni čas 20 ur na teden). Nadalje je na JMSS Maribor zaposlena pripravnica do konca meseca junija 2020, 1 javna uslužbenka pa opravlja delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

#### **Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2020 in 31.12.2021:**

V letu 2020 se predvideva zaposlitev namestnika direktorice, tarifni razred VII/2 in s plačnim razredom 48.

Kot že navedeno, se na delovno mesto Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I - vodja službe, v Službi za vzdrževanje, Sektorju za investicije in vzdrževanje, vrača javni uslužbenec, ki je za določen čas do dne 29.2.2020 z možnostjo podaljšanja razporejen na delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve, v organizacijski enoti Vodstvo sklada.

V primeru uspešno zaključenega pripravništva se konec meseca junija 2020 načrtuje zaposlitev na delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve v Splošni službi Sektorja za splošne zadeve in informatiko.

V kolikor bo JMSS Maribor sam prevzel opravljanje storitev upravljanja stanovanj in večstanovanjskih stavb, se konec leta 2020 predvideva sistemizacija dodatnega delovnega mesta in zaposlitev v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VII tarifni razred, gradbene ali tehniške smeri.

Drugih zaposlitev sklad v letu 2020 ne načrtuje. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

JMSS Maribor bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

## **9 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor**

### Prenehanje veljavnosti Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, št. 19/2014)

V obdobju od leta 2012 do 2014 so občine ustanoviteljice sprejele Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je bil objavljen v MUV, št. 19/2014. Predmet navedenega odloka je bila določitev vrednosti namenskega premoženja sklada in deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj MOM ni pristopila k stvarnopravnemu razpolagalnemu pravnemu poslu (tj. Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin). Strokovne službe JMSS Maribor so opravile strokovni posvet oziroma konferenco na sodnem registru Okrožnega sodišča v Mariboru glede možnosti vpisa namenskega premoženja v sodni register, skladno s sprejetim in objavljenim Odlokom o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, št. 19/2014). V razgovoru je bilo ugotovljeno, da kljub morebitno sklenjenemu Aneksu št. 7 k

pogodbi o prenosu nepremičnin in opravljenemu pregledu cenitev stvarnih vložkov (tj. nepremičnin) s strani revizorja s podanim mnenjem brez pridržka, vpis namenskega premoženja sklada v sodni register ni več mogoč, in sicer zaradi časovne oddaljenosti presečnega datuma vrednosti namenskega premoženja na dne 2.12.2011.

Skladno z navedenim je Nadzorni svet JMSS Maribor v septembru 2018 sprejel sklep, s katerim občinam ustanoviteljicam predlaga prenehanje veljavnosti Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je bil objavljen v MUV, št. 19/2014. Prenehanje veljavnosti odloka je še v obravnavi na občinskih svetih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

#### Sprejem Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor

V letu 2019 se je občinam ustanoviteljicam predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki vključuje:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča 228/2, k.o. Tezno, iz MOM, v višini 63.000 €,
- povečanje namenskega premoženja s prenosom sredstev v upravljanju – Ribiška ulica v Mariboru (MOM v višini 435.628 €, Občina Hoče – Slivnica v višini 33.398 €, Občina Miklavž na Dravskem polju v višini 19.877 € in Občina Starše v višini 9.417 €),
- povečanje namenskega premoženja za vlaganja Občine Rače – Fram v večstanovanjsko stavbo Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €.

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu marcu 2019 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlaganemu povečanju namenskega premoženja JMSS Maribor.

Sprejem zgoraj navedenega odloka Mestna občina Maribor ni uvrstila na sejo mestnega sveta.

#### Prenos stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih

V letu 2020 načrtujemo prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor. Predmet prenosa predstavljajo zasedana stanovanja, za katera je bil denacionalizacijski postopek zaključen in niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj ocenjujemo v okvirni višini 700.000 €. Predmetno povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94\* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02\* (nepremičnine). Tabele 1, 2 in 3 vključujejo le prihodke in odhodke in ne vključujejo povečanja

namenskega premoženja. Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Načrtovan prenos s seznamom nepremičnin je podrobneje opisan v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku«.

V kolikor bo načrtovan prenos stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih v letu 2020 izveden, bo JMSS Maribor sočasno, skladno s priporočilom revizorja, ki je revidiral Poročilo o delu za leto 2018, izvedel novo cenitev obstoječega namenskega premoženja in le-tega vpisal v sodni register.

## **10 Razvojne usmeritve JMSS Maribor**

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine). Upošteva se še podatke Zavoda za statistiko zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati predvsem manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljne začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo. V kolikor pa z oddajo le-teh pričnemo kot samostojne – enoposteljne enote, bomo po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor bo v prihodnjih letih posebno pozornost namenil reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin.



## 10.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb po neprofitnih stanovanjih je razvidna iz točke 2.3 tega poslovno finančnega načrta, ki prikazuje pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih in strukturo prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu iz leta 2018.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1.084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih.

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2019 po posamezni občini:

| Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini* |              |
|---|--------------|
| MOM   | 1.000        |
| Občina Hoče – Slivnica                          | 19           |
| Občina Miklavž na Dravskem polju                | 26           |
| Občina Duplek                                   | 15           |
| Občina Rače – Fram                              | 11           |
| Občina Starše                                   | 3            |
| ni občina ustanoviteljica JMSS Maribor          | 1            |
| <b>SKUPAJ:</b>                                  | <b>1.075</b> |

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

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih. Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 neprofitnih stanovanj, do leta 2025 pa še okvirno 300 neprofitnih stanovanj, skupaj tako 600 neprofitnih stanovanj do leta 2025.

## 10.2 Možnosti gradenj v prihodnje

V nadaljevanju so predstavljeni možni projekti za prihodnje obdobje. O izvajanju vsakokratnega projekta se bo odločalo v naslednjih poslovno finančnih načrtih glede na razpoložljiva finančna sredstva sklada.

**Studenci – Korenčanova ulica:** Za območje, katerega del so tudi zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 - Studenci skupne površine 3.712 m<sup>2</sup> v 100 % lasti JMSS Maribor, bo v izdelavi novi OPPN. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi



stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup> (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Za izgradnjo treh stolpičev, ocenjene vrednosti 4.400.000 €, je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni. Glede na predvidene aktivnosti, podrobno obrazložene v poglavju 4.2.3.1, projekt v letu 2020 še ne bo zaključen, tako da bodo ostale aktivnosti opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

**Tezno:** površina zemljišča 9.475 m<sup>2</sup>: lokacija ob Ulici heroja Nandeta. Po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki). Območje omogoča gradnjo okvirno 100 stanovanj, za katera ocenjena vrednost projekta znaša 7.200.000 €.



**Kamnica:** površina zemljišča 3.842 m<sup>2</sup>: za predmetno območje (za gasilskim domom in ob njem) je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, ob upoštevanju dodatnih omejitev prostora zaradi zagotovitve dostopne poti in manipulacijskih površin za gasilce. V zvezi s tem od leta 2019 poteka postopek parcelacije zemljišča z namenom prenosa dela zemljišča v površini 381 m<sup>2</sup> za potrebe gasilcev. Obravnavano območje omogoča gradnjo okvirno 25 stanovanj, vrednost projekta pa je ocenjena na 2.500.000 €.





**Pohorska ulica 43:** Skupna velikost zemljišč s parcelnimi št. 914, 915, 918/2 in 919/3, vse k.o. Zgornje Radvanje, je 1603 m<sup>2</sup>. Površine so primerne za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Na območju je možno zgraditi prostostoječe eno in dvostanovanjske stavbe. Na zemljiščih bi bilo mogoče zgraditi večstanovanjski objekte s skupaj cca. 800 m<sup>2</sup> bruto tlorisnih površin maksimalne etažnosti P+1+M.



**Orožnova ulica 7:** Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, je varovana kot spomenik lokalnega pomena v centru starega mestnega jedra in v štirih etažah obsega več kot 900 m<sup>2</sup> tlorisnih površin. Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito obnovo, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu. JMSS Maribor je v letu 2018 naročil izdelavo idejne zasnove za rekonstrukcijo objekta. Projektantska ocena rekonstrukcije znaša 895.473 €. Nadaljnje aktivnosti bodo opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.



## Trajnostna urbana strategija (TUS)

V skladu s tem poslovno finančnim načrtom je v letu 2020 predvidena dokončna izvedba celovite energetske sanacije za dva objekta na naslovih Engelsova 42-52, ki sta v 100 % lasti JMSS Maribor in sta bila zgrajena leta 1995 ter v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem (podrobno obrazloženo v točki »4.2.2.1. Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«).

Poleg navedenega ima JMSS Maribor v 100 % lasti več objektov, ki so primerni za izvedbo energetskih sanacij po smernicah operativnega programa Evropske kohezijske politike. Glede sanacije teh objektov se bo JMSS Maribor v prihodnosti opredeljeval v poslovno finančnih načrtih in sicer glede na razpoložljiva finančna sredstva, pogoje razpisov in možnosti pridobivanja nepovratnih sredstev.

Nekaj osnovnih podatkov objektov:

- Panonska ulica 5B, letnik gradnje 1973, število stanovanj 44, ocenjena vrednost sanacije 520.000 €



- Domnova ulica 18 in 20, letnik gradnje 2000, skupno število stanovanj 24, ocenjena vrednost sanacije 330.000 €



- Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, letnik gradnje 1996, skupno število stanovanj 94, ocenjena vrednost sanacije 1.230.000 €



# 11 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 – splošni del

## 11.1 Celotno premoženje

|                  | 1                              | 2  | 3                                 | 4                   | 5               | 6               | 7               |
|------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                  | REALIZACIJA FN<br>ZA LETO 2018 | FINANČNI NAČRT<br>ZA LETO 2019<br>(t. preračunljivost) | OČENA REALIZACIJE<br>ZA LETO 2019 | PFN<br>ZA LETO 2020 | INDEKS<br>5=4/1 | INDEKS<br>6=4/2 | INDEKS<br>7=4/3 |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>7 I.</b>      | <b>4.542.511</b>               | <b>5.399.400</b>                                       | <b>4.151.355</b>                  | <b>5.631.000</b>    | <b>124</b>      | <b>104</b>      | <b>136</b>      |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>71</b>        | <b>2.990.699</b>               | <b>3.057.000</b>                                       | <b>2.947.009</b>                  | <b>3.035.000</b>    | <b>101</b>      | <b>99</b>       | <b>103</b>      |
| <b>710 1.</b>    | <b>2.946.140</b>               | <b>3.017.000</b>                                       | <b>2.918.594</b>                  | <b>3.013.000</b>    | <b>102</b>      | <b>100</b>      | <b>103</b>      |
|                  | 15.017                         | 17.000   | 13.079                            | 13.000              | 87              | 76              | 99              |
| 7102 a.          |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
|                  | 2.931.123                      | 3.000.000  | 2.905.515                         | 3.000.000           | 102             | 100             | 103             |
| <b>714 2.</b>    | <b>44.559</b>                  | <b>40.000</b>  | <b>28.415</b>                     | <b>22.000</b>       | <b>49</b>       | <b>55</b>       | <b>77</b>       |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>72</b>        | <b>701.571</b>                 | <b>873.900</b>   | <b>339.279</b>                    | <b>1.171.000</b>    | <b>167</b>      | <b>134</b>      | <b>345</b>      |
| <b>720 1.</b>    | <b>701.571</b>                 | <b>873.900</b>   | <b>339.279</b>                    | <b>1.171.000</b>    | <b>167</b>      | <b>134</b>      | <b>345</b>      |
| <b>7200 1/a.</b> | <b>531.591</b>                 | <b>213.900</b>   | <b>338.559</b>                    | <b>460.000</b>      | <b>66</b>       | <b>147</b>      | <b>136</b>      |
| a.               |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| b.               | 169.980                        | 100.000  | 720                               | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| <b>7221 1/b.</b> | <b>0</b>                       | <b>560.000</b>   | <b>0</b>                          | <b>711.000</b>      |                 |                 |                 |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>74</b>        | <b>850.241</b>                 | <b>1.468.500</b>                                       | <b>865.067</b>                    | <b>1.425.000</b>    | <b>168</b>      | <b>97</b>       | <b>165</b>      |
| <b>740 1.</b>    | <b>850.241</b>                 | <b>958.500</b>   | <b>865.067</b>                    | <b>915.000</b>      | <b>108</b>      | <b>95</b>       | <b>106</b>      |
| <b>7401 1/a.</b> | <b>850.241</b>                 | <b>958.500</b>   | <b>865.067</b>                    | <b>915.000</b>      | <b>108</b>      | <b>95</b>       | <b>106</b>      |
| a.               | 697.228                        | 750.000  | 748.970                           | 755.000             | 108             | 101             | 101             |
| b.               | 153.013                        | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>7403 1/b.</b> | <b>0</b>                       | <b>0</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>741 2.</b>    | <b>0</b>                       | <b>510.000</b>   | <b>0</b>                          | <b>510.000</b>      | <b>0</b>        | <b>100</b>      | <b>0</b>        |
| <b>7413 2/a.</b> | <b>0</b>                       | <b>510.000</b>   | <b>0</b>                          | <b>510.000</b>      | <b>0</b>        | <b>100</b>      | <b>0</b>        |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>4 II.</b>     | <b>3.288.655</b>               | <b>5.725.400</b>                                       | <b>3.944.348</b>                  | <b>6.000.000</b>    | <b>182</b>      | <b>105</b>      | <b>152</b>      |
|                  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>40</b>        | <b>2.318.909</b>               | <b>2.589.900</b>                                       | <b>2.466.793</b>                  | <b>2.720.000</b>    | <b>117</b>      | <b>105</b>      | <b>110</b>      |
| <b>400 1.</b>    | <b>698.167</b>                 | <b>750.000</b>   | <b>685.991</b>                    | <b>850.000</b>      | <b>122</b>      | <b>113</b>      | <b>124</b>      |
| <b>401 2.</b>    | <b>110.811</b>                 | <b>119.000</b>   | <b>112.765</b>                    | <b>120.000</b>      | <b>108</b>      | <b>101</b>      | <b>106</b>      |
| <b>402 3.</b>    | <b>1.427.057</b>               | <b>1.648.600</b>                                       | <b>1.596.420</b>                  | <b>1.715.000</b>    | <b>120</b>      | <b>104</b>      | <b>107</b>      |
| <b>A.</b>        | <b>1.257.484</b>               | <b>1.453.000</b>                                       | <b>1.408.696</b>                  | <b>1.517.000</b>    | <b>121</b>      | <b>104</b>      | <b>108</b>      |
| a.               | 199.886                        | 220.000  | 203.845                           | 230.000             | 115             | 105             | 113             |
| b.               | 519.611                        | 623.000  | 614.614                           | 650.000             | 125             | 104             | 106             |
| c.               | 58.132                         | 68.000   | 65.942                            | 75.000              | 129             | 110             | 114             |
| d.               |                                | 0  |                                   | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| e.               | 398.801                        | 450.000  | 439.184                           | 460.000             | 115             | 102             | 105             |
| f.               | 40.564                         | 45.000   | 41.372                            | 55.000              | 136             | 122             | 133             |
| g.               | 40.464                         | 47.000   | 43.739                            | 47.000              | 116             | 100             | 107             |
| <b>B.</b>        | <b>151.545</b>                 | <b>170.000</b>   | <b>162.182</b>                    | <b>178.000</b>      | <b>117</b>      | <b>105</b>      | <b>110</b>      |
| a.               | 147.766                        | 165.000  | 158.462                           | 170.000             | 115             | 103             | 107             |
| b.               | 3.779                          | 5.000  | 3.720                             | 8.000               | 212             | 160             | 215             |
| <b>C.</b>        | <b>18.028</b>                  | <b>25.600</b>  | <b>25.542</b>                     | <b>20.000</b>       | <b>111</b>      | <b>78</b>       | <b>78</b>       |





|   | 1                             | 2   | 3                                 | 4                   | 5               | 6               | 7               |
|---|-------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | REALIZACIA FN<br>ZA LETO 2018 | FINANČNI NAČRT<br>ZA LETO 2019<br>(z prerazporeditvami) | OCENA REALIZACIJE<br>ZA LETO 2019 | PFN<br>ZA LETO 2020 | INDEKS<br>5=4/1 | INDEKS<br>6=4/2 | INDEKS<br>7=4/3 |
| <b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>                    |                               |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)            | 882                           | 200   | 3.247                             | 200                 | 23              | 100             | 6               |
| <b>RAČUN FINANCIRANJA</b>                             |                               |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 50 VII. ZADOLŽEVANJE                                  | 0                             | 3.100.000   | 2.600.000                         | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 500 Najem kreditov                                    | 0                             | 3.100.000   | 2.600.000                         | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 55 VIII. ODPLAČILO DOLGA                              | 583.879                       | 3.654.000   | 3.150.676                         | 365.000             | 63              | 10              | 12              |
| 550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)  | 583.879                       | 3.654.000   | 3.150.676                         | 365.000             | 63              | 10              | 12              |
| a. Oplačilo posojil                                   | 583.879                       | 3.654.000   | 3.150.676                         | 365.000             | 63              | 10              | 12              |
| b. Vrnitev lastnih udeležb                            | 0                             |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>           | <b>-583.879</b>               | <b>-554.000</b>   | <b>-550.676</b>                   | <b>-365.000</b>     | <b>63</b>       | <b>66</b>       | <b>66</b>       |
| X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH | 670.859                       | -879.800  | -340.422                          | -733.800            | -109            | 83              | 216             |
| <b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>         | <b>1.792.102</b>              | <b>2.462.961</b>  | <b>2.462.961</b>                  | <b>2.462.961</b>    | <b>137</b>      | <b>100</b>      | <b>100</b>      |
| <b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>           | <b>2.462.961</b>              | <b>1.583.161</b>  | <b>2.122.539</b>                  | <b>1.729.161</b>    | <b>70</b>       | <b>109</b>      | <b>81</b>       |

V poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 369.000 €. Omenjeni presežek bomo pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

## 11.2 Namensko premoženje

|  | 1                              | 2  | 3                                 | 4                   | 5               | 6               | 7               |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | REALIZACIJA FN<br>ZA LETO 2018 | FINANČNI NAČRT<br>ZA LETO 2019<br>(z preračunskimi vrednostmi) | OCENA REALIZACIJE<br>ZA LETO 2019 | PFN<br>ZA LETO 2020 | INDEKS<br>5=4/1 | INDEKS<br>6=4/2 | INDEKS<br>7=4/3 |
|  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>   | 4.389.498                      | 5.190.900  | 4.035.258                         | 5.471.000           | 125             | 105             | 136             |
| <b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>  | 2.990.699                      | 3.057.000  | 2.947.009                         | 3.035.000           | 101             | 99              | 103             |
| 710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)  | 2.946.140                      | 3.017.000  | 2.918.594                         | 3.013.000           | 102             | 100             | 103             |
| 7102 a. Prihodki od obresti  | 15.017                         | 17.000   | 13.079                            | 13.000              | 87              | 76              | 99              |
| 7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)                               | 2.931.123                      | 3.000.000  | 2.905.515                         | 3.000.000           | 102             | 100             | 103             |
| 714 2. Drugi nedavčni prihodki   | 44.559                         | 40.000   | 28.415                            | 22.000              | 49              | 55              | 77              |
| <b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>  | 701.571                        | 873.900  | 339.279                           | 1.171.000           | 167             | 134             | 345             |
| 720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)   | 701.571                        | 873.900  | 339.279                           | 1.171.000           | 167             | 134             | 345             |
| <b>7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)</b>   | 701.571                        | 313.900  | 339.279                           | 460.000             | 66              | 147             | 136             |
| a. Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)                        | 531.591                        | 213.900  | 338.559                           | 460.000             | 87              | 215             | 136             |
| b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)   | 169.980                        | 100.000  | 720                               | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| <b>7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)</b>  | 0                              | 560.000  | 720                               | 711.000             | 0               | 127             | 0               |
| <b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)</b>  | 697.228                        | 1.260.000  | 748.970                           | 1.265.000           | 181             | 100             | 169             |
| 740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)   | 697.228                        | 750.000  | 748.970                           | 755.000             | 108             | 101             | 101             |
| <b>7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)</b>  | 697.228                        | 750.000  | 748.970                           | 755.000             | 108             | 101             | 101             |
| a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin  | 697.228                        | 750.000  | 748.970                           | 755.000             | 108             | 101             | 101             |
| <b>2000 1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije</b>   | 0                              | 0  | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije                                  | 0                              | 510.000  | 0                                 | 510.000             | 0               | 100             | 0               |
| <b>7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada</b> | 0                              | 510.000  | 0                                 | 510.000             | 0               | 100             | 0               |
|  |                                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>   | 3.135.642                      | 5.516.900  | 3.828.251                         | 5.840.000           | 186             | 106             | 153             |
| <b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>   | 2.237.881                      | 2.497.900  | 2.381.682                         | 2.618.000           | 117             | 105             | 110             |
| 400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim   | 698.167                        | 750.000  | 685.991                           | 850.000             | 122             | 113             | 124             |
| 401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost  | 110.811                        | 119.000  | 112.765                           | 120.000             | 108             | 101             | 106             |
| <b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>   | 1.346.029                      | 1.556.600  | 1.511.309                         | 1.613.000           | 120             | 104             | 107             |
| <b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)</b>  | 1.176.456                      | 1.361.000  | 1.323.585                         | 1.415.000           | 120             | 104             | 107             |
| a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj  | 199.886                        | 220.000  | 203.845                           | 230.000             | 115             | 105             | 113             |
| b. Tekoče vzdrževanje stanovanj  | 519.611                        | 623.000  | 614.614                           | 650.000             | 125             | 104             | 106             |
| c. Zavarovanje stanovanj   | 58.132                         | 68.000   | 65.942                            | 75.000              | 129             | 110             | 114             |
| d. Obročno vodenje kupnin  | 26                             | 0  | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| e. Ostali stroški stanovanj  | 398.801                        | 450.000  | 439.184                           | 460.000             | 115             | 102             | 105             |
| <b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>   | 151.545                        | 170.000  | 162.182                           | 178.000             | 117             | 105             | 110             |
| a. Stroški poslovanja sklada   | 147.766                        | 165.000  | 158.462                           | 170.000             | 115             | 103             | 107             |
| b. Varnost in zdravje pri delu   | 3.779                          | 5.000  | 3.720                             | 8.000               | 212             | 160             | 215             |
| <b>C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>                                   | 18.028                         | 25.600   | 25.542                            | 20.000              | 111             | 78              | 78              |

|   | 1                              | 2   | 3                                 | 4                   | 5               | 6               | 7               |
|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | REALIZACIJA FN<br>ZA LETO 2018 | FINANČNI NAČRT<br>ZA LETO 2019<br>(z prerezporeditvami) | OČENA REALIZACIJE<br>ZA LETO 2019 | PFN<br>ZA LETO 2020 | INDEKS<br>5=4/1 | INDEKS<br>6=4/2 | INDEKS<br>7=4/3 |
| <b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>  |                                |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 403 4. Plačila domačih obresti (4/a)  | 82.874                         | 72.300  | 71.617                            | 35.000              | 42              | 48              | 49              |
| 4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)  | 82.874                         | 72.300  | 71.617                            | 35.000              | 42              | 48              | 49              |
| a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb                                  | 60.154                         | 50.125  | 50.125                            | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)  | 8.738                          | 7.900   | 7.885                             | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012  | 13.982                         | 12.315  | 12.312                            | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019                                 | 0                              | 1.960   | 1.299                             | 35.000              | 0               | 1.786           | 0               |
| <b>TEKOČI TRANSFERI (B) (1)</b>   | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 41 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)   | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 413 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)  | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 4132 a. Obvezni prispevki iz kupnin   | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 42 <b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>   | 897.761                        | 3.019.000   | 1.446.569                         | 3.222.000           | 359             | 107             | 223             |
| 420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)   | 897.761                        | 3.019.000   | 1.446.569                         | 3.222.000           | 359             | 107             | 223             |
| A. <i>Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)</i>   | 738.345                        | 929.500   | 836.127                           | 1.030.000           | 140             | 111             | 123             |
| a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb                                 | 486.432                        | 683.848   | 617.851                           | 750.000             | 154             | 110             | 121             |
| b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada   | 232.230                        | 215.652   | 208.935                           | 250.000             | 108             | 116             | 120             |
| c. Investicijska oprema in informatika  | 19.683                         | 30.000  | 9.341                             | 30.000              | 152             | 100             | 321             |
| B. <i>Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</i>                     | 137.911                        | 1.541.000   | 80.561                            | 1.722.000           | 1.249           | 112             | 2.138           |
| B/1 <i>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a-b-c-d-f-g-h)</i>   | 137.911                        | 1.541.000   | 80.561                            | 1.722.000           | 1.249           | 112             | 2.138           |
| a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 50 in 52 - energetska prenova stavb                              | 2.318                          | 1.440.000   | 0                                 | 1.440.000           | 62.123          | 100             | 0               |
| b. Patonška ulica 5b - energetska prenova stavb   | 1.901                          | 1.000   | 0                                 | 2.000               | 105             | 200             | 0               |
| c. Menjava stavbnega pohištva   | 59.661                         | 50.000  | 39.489                            | 160.000             | 268             | 320             | 405             |
| d. Menjava plinskih peči  | 74.031                         | 50.000  | 41.072                            | 120.000             | 162             | 240             | 292             |
| C. <i>Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</i> | 21.505                         | 548.500   | 529.881                           | 470.000             | 2.186           | 86              | 89              |
| C/1 <i>Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c)</i>             | 21.505                         | 548.500   | 529.881                           | 470.000             | 2.186           | 86              | 89              |
| a. Šentjilska cesta 19  | 10.944                         | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| b. Soseska "Študenti"   | 0                              | 10.000  | 3.831                             | 10.000              | 0               | 100             | 261             |
| c. Starše 12a   | 965                            | 10.000  | 0                                 | 70.000              | 7.254           | 700             | 0               |
| d. Orožnova ulica 7   | 9.596                          | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| e. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)                   | 0                              | 528.500   | 526.050                           | 390.000             | 0               | 74              | 74              |
| <b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)</b>                                    | 1.253.856                      | -326.000  | 207.007                           | -369.000            | -29             | 113             | -178            |
| (I. - II.) [skupaj prihodki minus skupaj odhodki]   |                                |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| <b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>   |                                |   |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 75 IV. <b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)</b>   | 882                            | 200   | 3.247                             | 200                 | 23              | 100             | 6               |
| 750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti                                     | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalističnih deležev                                 | 0                              | 0   | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| 752 3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu                          | 882                            | 200   | 3.247                             | 200                 | 23              | 100             | 6               |
| 44 IV. <b>DANA POSOJILA</b>   |                                |   |                                   |                     |                 |                 |                 |



## 11.3 Premožanje v upravljanju

|         | 1  | 2  | 3                                 | 4                   | 5               | 6               | 7               |
|---------|--|--|-----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|         | REALIZACIJA FN<br>ZA LETO 2018                                   | FINANČNI NAČRT<br>ZA LETO 2019<br>(z preračunskimi vrednostmi) | OCENA REALIZACIJE<br>ZA LETO 2019 | PFN<br>ZA LETO 2020 | INDEKS<br>5=4/1 | INDEKS<br>6=4/2 | INDEKS<br>7=4/3 |
|         | IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV                                      |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 7 I.    | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
|         | SKUPAJ PRIHODKI (74)   |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 74      | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
| 740     | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
| 7401 1. | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
| a.      | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
|         | Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 4 II.   | 153.013  | 208.500  | 116.097                           | 160.000             | 105             | 77              | 138             |
|         | SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)   |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 40      | 81.028   | 92.000   | 85.111                            | 102.000             | 126             | 111             | 120             |
| 402 1.  | 40.564   | 45.000   | 41.372                            | 55.000              | 136             | 122             | 133             |
|         | 40.464   | 47.000   | 43.739                            | 47.000              | 116             | 100             | 107             |
|         | Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM          |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
| 42      | 71.985   | 116.500  | 30.986                            | 58.000              | 81              | 50              | 187             |
| 420 1.  | 28.216   | 81.500   | 26.191                            | 22.000              | 78              | 27              | 84              |
|         | 43.769   | 35.000   | 4.795                             | 36.000              | 82              | 103             | 751             |
| 2.      | 0  | 0  | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
| III.    | 0  | 0  | 0                                 | 0                   | 0               | 0               | 0               |
|         | PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)                   |  |                                   |                     |                 |                 |                 |
|         | (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)                |  |                                   |                     |                 |                 |                 |





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2020





**KAZALO**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Uvod  | 3  |
| 2     | Načrt ravnanja s premičnim premoženjem  | 3  |
| 3     | Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem  | 4  |
| 3.1   | Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja  | 4  |
| 3.2   | Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem  | 6  |
| 3.2.1 | Prodaja nepremičnin po javni dražbi   | 7  |
| 3.2.2 | Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)                                    | 11 |
| 3.2.3 | Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)                    | 12 |
| 3.2.4 | Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)                              | 13 |
| 4     | Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku | 14 |



## **1 Uvod**

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (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). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva je zakon in uredbu je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

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

V skladu z zakonom in uredbu je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2020 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

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

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na:

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

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

V letu 2020 načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m<sup>2</sup>. Nakupe načrtujemo v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 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. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2020 predvidena sredstva v višini 280.000 €, okvirno 70.000 € za posamezno stanovanje. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, ki je deponirana na fiduciarnem računu notarja.

Z Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) načrtujemo menjavo dela zemljišča v Kamnici, podrobneje opisano v poglavju »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za menjavo dela zemljišča v lasti JMSS Maribor z nepremičnino v lasti MOM načrtujemo odhodke v okvirni višini 20.000 €.

Prav tako načrtujemo menjavo 1 stanovanja v Mestni občini Maribor, podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za realizacijo te menjave načrtujemo odhodke v višini 60.000 €.

Skladno z zakonom se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 30.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 390.000 €.



### 3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

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

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

#### 1. Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

#### 2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

### 3. Neposredna pogodba

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

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo namere in nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe mora preteči najmanj 20 dni.

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

#### **3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi**

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe.

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. V letu 2020 sta predvideni dve javni dražbi.

Posplošena vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 6. alineje 3. odstavka 3. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 982.223 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posameznih nepremičnin ne bo prodal na javni dražbi, lahko skladno z zakonom izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost nepremičnin zniža za največ 30 %.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 370.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in kupne moči prebivalstva.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 1. korespondenčni seji, ki je potekala od dne 30.5.2019 do 3.6.2019, sprejel sklep, da se določi komisija, ki bo na terenu pogledala dejansko stanje stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi in cenitvena poročila ter pripravila analizo stanja, na podlagi katere bo Nadzorni svet JMSS Maribor odločal o nadaljnjem postopanju glede prodaje nepremičnin na javni dražbi.



Na 2. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 9.7.2019, so člani razpravljali v smeri, da bi se v skladu s sklepom, sprejetim na 1. korespondenčni seji, pristojnosti Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor razširile na način, da bi zajemale predhodni pregled in pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi. V skladu z navedenim je Mestna občina Maribor predlagala preimenovanje obstoječe komisije tako, da se glasi Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi, v skladu s tem pa tudi razširitev njenih pristojnosti.

Seznam praznih stanovanj, stavb s stavbnimi zemljišči in drugih posameznih delov nepremičnin, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev strokovnih služb JMSS Maribor in komisije, da so nepremičnine zaradi tehnične neprimernosti neuporabne za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

#### Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

| Zap. št. | Naslov                 | Številka enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|----------|------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.       | CESTA XIV. DIVIZIJE 58 | 4              | 12,80                           | 1937                 | 681 – POBREŽJE                 | 2020             | 4                     | 12.257            | 958                                 |
| 2.       | DELAVSKA ULICA 14      | 1              | 34,30                           | 1934                 | 659 – TABOR                    | 2550             | 3                     | 32.917            | 960                                 |
| 3.       | DELAVSKA ULICA 14      | 6              | 33,60                           | 1934                 | 659 – TABOR                    | 2550             | 6                     | 33.543            | 998                                 |
| 4.       | DELAVSKA ULICA 20      | 2              | 101,40                          | 1938                 | 659 – TABOR                    | 2592             | 3                     | 60.524            | 597                                 |
| 5.       | ENDLICHERJEVA ULICA 5  | 103            | 50,90                           | 1954                 | 659 – TABOR                    | 3127             | 103                   | 47.647            | 936                                 |
| 6.       | *GREGORČIČEVA ULICA 8  | 6              | 68,50                           | 1896                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 1246             | 6                     | 62.598            | 914                                 |
| 7.       | KORBUNOVA ULICA 10     | 2              | 39,50                           | 1962                 | 660 – STUDENCI                 | 3233             | 2                     | 32.129            | 813                                 |
| 8.       | KOZINOVA ULICA 5       | 1              | 41,00                           | 1980                 | 639 – POČEHOVA                 | 420              | 1                     | 34.004            | 829                                 |
| 9.       | KOZINOVA ULICA 5       | 2              | 64,50                           | 1980                 | 639 – POČEHOVA                 | 420              | 2                     | 51.401            | 797                                 |

| Zap. št.      | Naslov                 | Številka enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|---------------|------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 10.           | LACKOVA CESTA 162      | 4              | 48,90                           | 1879                 | 676 – PEKRE                    | 83               | 4                     | 32.901            | 673                                 |
| 11.           | **PARTIZANSKA CESTA 29 | 7              | 55,90                           | 1886                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 1305             | 7                     | 49.525            | 886                                 |
| 12.           | POBREŠKA CESTA 46      | 1              | 48,00                           | 1890                 | 681 – POBREŽJE                 | 262              | 1                     | 42.935            | 894                                 |
| 13.           | PREGLJEVA ULICA 12     | 16             | 40,30                           | 1938                 | 659 – TABOR                    | 3062             | 17                    | 19.662            | 488                                 |
| 14.           | SMETANOVA ULICA 34     | 18             | 55,00                           | 1927                 | 658 – KOROŠKA VRATA            | 176              | 29                    | 43.636            | 793                                 |
| 15.           | STRELIŠKA CESTA 16     | 3              | 53,50                           | 1900                 | 678 – SPODNJE RADVANJE         | 1773             | 3                     | 43.422            | 812                                 |
| 16.           | ULICA HEROJA VOJKA 17  | 3              | 35,00                           | 1917                 | 681 – POBREŽJE                 | 2585             | 4                     | 29.185            | 834                                 |
| <b>SKUPAJ</b> |                        |                |                                 |                      |                                |                  |                       | <b>628.286</b>    |                                     |

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

\*\*Komisija soglaša s prodajo stanovanja pod pogojem, da izklicna vrednost ni nižja od 49.500 €.

#### Seznam kletnih shramb, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

| Zap. št.      | Naslov             | Št. enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|---------------|--------------------|-----------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.            | MAISTROVA ULICA 10 | 43        | 13,40                           | 1941                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 878              | 53                    | 482               | 36                                  |
| 2.            | MAISTROVA ULICA 12 | /         | 12,60                           | 1941                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 877              | 132                   | 454               | 36                                  |
| <b>SKUPAJ</b> |                    |           |                                 |                      |                                |                  |                       | <b>936</b>        |                                     |

#### Seznam garažnih mest, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

| Zap. št. | Naslov                                    | Št. enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|----------|---|-----------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.       | GARAŽNI BOKS ŠT. 210 NA PLATOJU GAMBRINUS | /         | 12,90                           | 1988                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 1324             | 936                   | 8.003             | 620                                 |

## Seznam stavb s stavbnim zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

| Zap. št.      | Naslov              | Parc. številka  | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|---------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.            | ROŠPOH DEL 24       | 176/5<br>176/9* | 637 – ROŠPOH DEL               | 420              | 324                             | 1900                 | 190.930           | 589                                 |
| 2.            | ŠENTILJSKA CESTA 19 | 402/24          | 638 – KRČEVINA                 | 328              | 497                             | 1905                 | 154.068           | 310                                 |
| <b>SKUPAJ</b> |                     |                 |                                |                  |                                 |                      | <b>344.998</b>    |                                     |

\*V času priprave tega letnega načrta je v teku postopek odmere pripadajočega zemljišča k stavbi.

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

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

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

V pretežni meri se po tem postopku prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik, in solastniški deleži na nepremičninah kot so skupni deli stavb, ki so enaki ali manjši od 50 %, vse v skladu s prejetimi vlogami med letom.

V letu 2020 načrtujemo menjavo stanovanja, v lasti JMSS Maribor, na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, ID znak 657-1250-6, z drugim stanovanjem, v lasti fizične osebe, na naslovu Krekova ulica 12, Maribor, ID znak 657-1094-17. Stanovanje v lasti JMSS Maribor je po podatkih GURS površine 73,70 m<sup>2</sup> in vrednosti 58.429 €. Stanovanje v lasti fizične osebe je po podatkih GURS površine 47,30 m<sup>2</sup> in vrednosti 60.872 €. Predmetna menjava je v interesu

JMSS Maribor, saj sta tako stavba na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, iz leta 1868, kot stanovanje potrebna celovite obnove. Na tem naslovu je JMSS Maribor lastnik le tega stanovanja. Glede na dejstvo, da so na ponujenem stanovanju do konca leta 2019 v teku obnovitvena dela, bo cenitev vrednosti stanovanja izvedena v letu 2020, po zaključeni celoviti obnovi le-tega. Upošteva se navedeno, bo JMSS Maribor predlagano zamenjavo realiziral po pridobitvi ocenjene vrednosti, v primeru ekonomske utemeljenosti prodaje.

Za realizacijo menjave stanovanja načrtujemo prihodke v višini 60.000 €.

Ob tem ocenjujemo še realizacijo prihodkov okvirni višini 30.000 € iz prodaje nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

Upošteva se vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) v okvirni višini 90.000 €.

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

Javno zbiranje ponudb se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Izbrana metoda je izmed vseh z zakonom določenih metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem najprimernejša za prodajo zasedenih najemniških stanovanj, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je v letu 2019 obravnavala 22 vlog najemnikov. Upošteva se določila splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2020 prodaje zasedenih stanovanj po tej metodi ne načrtujemo.

### **3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)**

Na podlagi izkazanega interesa MOM načrtuje JMSS Maribor menjavo stavbnega zemljišča v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v izmeri 381 m<sup>2</sup> na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za ureditev nujne dovozne poti do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in parkirišč. Navedeno zemljišče bo JMSS Maribor menjal s primerno nepremičnino v lasti MOM.

Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 20.000 €

Nadalje JMSS Maribor načrtuje, da bo prihodke v višini 691.000 €, od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, dvignil s fiduciarnega računa notarja, po predhodnem soglasju SSRS.

Upošteva se navedeno v letu 2020 načrtujemo iz naslova prodaje (vključno z menjavo) stavbnih zemljišč prihodke v skupni višini 711.000 €.

#### 4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku

V letu 2020 načrtujemo prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor. Predmet prenosa predstavljajo zasedena stanovanja, za katera je bil denacionalizacijski postopek zaključen in niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj ocenjujemo v okvirni višini 700.000 €. Orientacijska vrednost, skladno s 6. alinejo 3. odstavka 3. člena uredbe in 20. točko 3. člena zakona, temelji na podlagi lastne ocene nabora nepremičnin, v smislu čim večjega približka dejanske vrednosti na trgu. Skupna vrednost vseh nepremičnin po podatkih GURS znaša 1.010.444 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je treba upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti, ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, po zaključenih denacionalizacijskih postopkih po večini dotrajane in potrebne celovite obnove. Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost, cenitev bo nato revidiral pooblaščen revizor. Na podlagi navedenega bo obstoječa vrednost namenskega premoženja vpisana v sodni register, od občin ustanoviteljic JMSS Maribor pa je odvisno ali bo do realizacije načrtovanega dejansko prišlo.

Seznam enot, predvidenih za prenos v namensko premoženje JMSS Maribor:

| Zap. št. | Naslov            | Št. enote | Kraj    | ID znak    | Korigirana površina za izračun najemnine (m <sup>2</sup> ) | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Lastniški delež  | Vrednost GURS (€) |
|----------|-------------------|-----------|---------|------------|--|---------------------------------|------------------|-------------------|
| 1.       | GOSPOSKA ULICA 26 | 1         | MARIBOR | 657-2568-1 | 41,72  | 49,40                           | do celote (1/1)  | 48.322            |
| 2.       | GOSPOSKA ULICA 26 | 3         | MARIBOR | 657-2568-3 | 81,98  | 93,60                           | do celote (1/1)  | 53.415            |
| 3.       | GOSPOSKA ULICA 32 | 3         | MARIBOR | 657-1498-3 | 46,21  | 51,9                            | do celote (1/1)  | 39.742            |
| 4.       | JURČIČEVA ULICA 6 | 3         | MARIBOR | 657-1706-3 | 59,19  | 65,1                            | do 1/2 od celote | 27.978            |
| 5.       | KAMNIŠKA ULICA 12 | 3         | MARIBOR | 658-809-3  | 87,3   | 101,4                           | do celote (1/1)  | 81.578            |

| Zap. št.      | Naslov                | Št. enote | Kraj    | ID znak  | Korigirana površina za izračun najemnine (m <sup>2</sup> ) | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Lastniški delež | Vrednost GURS (€)   |
|---------------|-----------------------|-----------|---------|--|--|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| 6.            | KOROŠKA CESTA 5       | 3         | MARIBOR | 657-2046-3   | 42,17  | 48,3                            | do celote (1/1) | 31.970              |
| 7.            | PARTIZANSKA CESTA 18  | 6         | MARIBOR | 657-1464-3   | 96   | 87,7                            | do celote (1/1) | 74.029              |
| 8.            | PARTIZANSKA CESTA 19  | 4         | MARIBOR | 657-1342-5   | 74,37  | 69,7                            | do celote (1/1) | 72.291              |
| 9.            | PREŠERNOVA ULICA 20   | 3         | MARIBOR | 657-832-3  | 76,04  | 84,7                            | do celote (1/1) | 77.971              |
| 10.           | RUŠKA CESTA 3         | 1         | MARIBOR | 659-4593-10<br>659-4593-11 klet<br>659-209-3 drvarnica   | 54,78  | 51,2<br>12<br>3,3               | do celote (1/1) | 34.971<br>360<br>97 |
| 11.           | RUŠKA CESTA 3         | 7         | MARIBOR | 659-4593-9<br>659-209-2 drvarnica<br>659-252-1 drvarnica | 71,45  | 82<br>3,3<br>3,4                | do celote (1/1) | 57.637<br>97<br>100 |
| 12.           | SLOVENSKA ULICA 24    | 1         | MARIBOR | 657-1433-1   | 106,69   | 110,5                           | do celote (1/1) | 55.397              |
| 13.           | SLOVENSKA ULICA 24    | 3         | MARIBOR | 657-1433-3   | 57,21  | 70,5                            | do celote (1/1) | 48.412              |
| 14.           | ULICA CARJA LAZARJA 5 | 1         | MARIBOR | 660-2621-1   | 69,82  | 56                              | do celote (1/1) | 35.819              |
| 15.           | ULICA CARJA LAZARJA 5 | 5         | MARIBOR | 660-2621-3   | 18,93  | 23                              | do celote (1/1) | 18.068              |
| 16.           | ULICA KNEZA KOCLJA 16 | 7         | MARIBOR | 657-2148-7   | 73,47  | 75,2                            | do celote (1/1) | 68.930              |
| 17.           | ULICA KNEZA KOCLJA 16 | 12        | MARIBOR | 657-2148-12  | 72,28  | 70,7                            | do celote (1/1) | 61.890              |
| 18.           | ULICA KNEZA KOCLJA 16 | 17        | MARIBOR | 657-2148-17  | 58,6   | 65,3                            | do celote (1/1) | 58.951              |
| 19.           | ULICA KNEZA KOCLJA 16 | 19        | MARIBOR | 657-2148-19  | 33,1   | 37,4                            | do celote (1/1) | 37.416              |
| 20.           | VALVASORJEVA ULICA 22 | 11        | MARIBOR | 659-319-11   | 34,57  | 37,9                            | do celote (1/1) | 25.003              |
| <b>SKUPAJ</b> |                       |           |         |  |  |                                 |                 | <b>1.010.444</b>    |