



LETNO POROČILO ZA LETO 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO ZA LETO 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

namenjeno ustanoviteljicam sklada:

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
Grajski trg 1
2000 Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2017 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju so računovodski izkazi za leto, končano 31. decembra 2017, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA), ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno posloводство. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov sklada odgovorno za oceno njegove sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče »podjetje«, razkritje zadev povezanih z delujočim »podjetjem« in uporabo predpostavke delujočega »podjetja« kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov, ustanoviteljice pa so odgovorne za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost sklada, da nadaljuje kot delujoče »podjetje«, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega »podjetja«, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne

- pristojne za upravljanje med drugim po potrebi obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Zakon o javnih skladih (ZJS-1) v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo o revidiranju letnega poročila javnega sklada v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom tega zakona, skladnosti prevzetih obveznosti z 29. in 37. členom tega zakona, oblikovanju rezervacij skladno s 36. členom tega zakona in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na dan 31.12.2017 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2017 sklad ni izdajal poroštev (26. člen Zakona o javnih skladih), prav tako se ni dodatno zadolževal. Zadolženost konec leta 2016 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

V letu 2017 sklad ni odobral stanovanjskih posojil, zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem.

V letu 2017 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 26.2.2018

Simona Krajncan,
pooblaščen revizorka

 **AC** revizijska
DRUŽBA ZA REVIZIJO
in sorodne storitve d.o.o.
1000 Ljubljana, Stegne 21 c, Slovenija



POROČILO O DELU ZA LETO 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

1	Uvod	3
2	Prihodki	6
2.1	Nedavčni prihodki	6
2.1.1	Prihodki od obresti	7
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	7
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	25
2.2	Kapitalski prihodki	25
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	26
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb	35
2.2.3	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	36
2.3	Transforni prihodki	37
2.3.1	Subvencije najemnin	37
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	37
3	Odhodki	37
3.1	Tekoči odhodki	37
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	38
3.1.2	Plačila domačih obresti	47
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	47
3.3	Investicijski odhodki	48
3.3.1	Investicijsko vzdrževanje	48
3.3.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	61
3.3.3	Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj	65
4	Račun finančnih terjatev in naložb	66

5	Račun financiranja	67
5.1	Zadolževanje	67
5.2	Odplačilo dolga	67
5.2.1	Odplačilo posojil	67
6	Javna naročila	67
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	68
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	69
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	72
10	Seje nadzornega sveta	75

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2017 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2017. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2017 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2017:

- Na novo smo oddali 49 neprofitnih stanovanj v najem, od tega 17 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2015 in 32 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016, 27 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja. Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo tudi po 31.12.2017 z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016, kar bo predmet poročila o delu za leto 2018.
- V mesecu oktobru 2017 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je okvirno 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah.
- V začetku leta 2017 smo objavili razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, pri čemer smo mesečno osveževali nabor prostih stanovanj, in tako oddali 6 obnovljenih tržnih stanovanj.
- V najem smo oddali 7 oskrbovanih stanovanj, od tega 3 v lasti JMSS Maribor in 4 v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NS PIZ).
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017), po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem, smo na novo oddali 9 začasnih bivalnih enot.

- Nadalje smo po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov omenjene komisije obstoječim 30 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 3 najemnike.
- Izvedli smo 20 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 240 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju. Gre za povečan obseg teh vlog (za primerjavo: v letu 2016 smo prejeli 127 vlog), kar je posledica izvedbe postopka preverjanja izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja.
- Pregledali smo stanje in uporabo 203 zasedenih stanovanj.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 658.120 €, s čimer smo obnovili 105 stanovanj (17 celovitih obnov in 88 delnih obnov stanovanj), izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb in podobno.
- Izvedli smo zamenjavo stavbnega pohištva v 97 stanovanjih na različnih lokacijah na območju občin ustanoviteljic v vrednosti 121.983 €.
- Izvedli smo zamenjavo plinskih peči v 20 stanovanjih na različnih lokacijah v vrednosti 61.510 €.
- Zamenjali smo kritino na objektu Vurberk 90 in obnovili fasado na objektu Vurberk 93 v vrednosti 53.539 €.
- Kupili smo 4 stanovanja in solastniška deleža na 2 stanovanjih za skupno vrednost 320.412 €.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, katerih obnova ni bila racionalna. Skupno smo prodali 26 nepremičnin in zadržali 2 varščini ter tako po končanih postopkih prodaje skupaj iztržili 689.030 €.
- Po metodi javnega zbiranja ponudb smo prodali 4 stanovanja v skupni vrednosti 127.060 €.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali solastniške deleže na 4 stanovanjih, na pripadajočem delu zemljišča stavbe in 3 kletne shrambe, vse na različnih naslovih v Mariboru, v skupni vrednosti 45.578 €.

- Po metodi javno zasebnega partnerstva smo s predčasnim odplačilom obrokov prodali 2 stanovanji na naslovih Zdravkova ulica 12, Maribor, in Ulica kneza Koclja 2, Maribor, v skupni vrednosti 27.437 €.
- Poslali smo 236 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin, ki so zapadle od septembra 2016 do vključno junija 2017 in 45 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za neporavnane najemnine pred septembrom 2016.
- Vložili smo 103 izvršilne predloge zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2016 do vključno avgusta 2017, v vrednosti 33.383 € (za primerjavo: v letu 2016 je bilo vloženih 154 izvršb v vrednosti 69.974 €).
- Vložili smo izvršbo za dolg po javnem zasebnem partnerstvu v višini 2.823 €.
- Vložili smo 266 izvršb v višini 69.945 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor in sicer za terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca leta 2016. Prav tako je JMSS Maribor vstopal v postopke izvršb za prevzete terjatve po subsidiarni odgovornosti.
- Poslanih in vročenih je bilo 108 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 11 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 8 pozivov na izpraznitev stanovanja oziroma drugih prostorov, ki jih zasedajo uporabniki brez veljavnih najemnih pogodb, skupaj tako 127 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.
- Vloženih je bilo 47 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 2 tožbi na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 4 tožbe na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb in kljub pozivom stanovanje niso predali JMSS Maribor, skupaj tako 53 vloženih tožb na pristojno sodišče.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 37 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 15 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), od tega sta dva najemnika nepremičnino predala v posest upniku dan pred prisilno izpraznitvijo, od skupaj razpisanih 75 deložacij (za 60 različnih uporabnikov), odloženih pa jih je bilo 60

(za 28 različnih uporabnikov), bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga.

- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2017 je bilo ponovno sklenjenih 28 najemnih pogodb.
- V mesecu juniju 2017 je JMSS Maribor skladno z 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona 8SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) preveril za 325 najemnikov, če izpolnjujejo pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 1.5.1993 do 16.10.2003).
- V mesecu oktobru 2017 je JMSS Maribor začel preverjati še vseh preostalih 329 najemnikov in njihovo izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 17.10.2003 do 18.10.2012).
- V začetku leta 2017 je JMSS Maribor pričel sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev, namenjen najemnikom stanovanj in začasnih bivalnih enot.
- V okviru projekta »Otrokom prijazno Unicef-ovo mesto Maribor« je JMSS Maribor vstopil v mrežo VARNIH TOČK.

2 Prihodki

V letu 2017 smo ustvarili 4.862.007 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.140.014 €, kapitalski prihodki 889.105 € in transferni prihodki 832.888 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.140.014 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, odškodnine za

škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, vračilo sredstev s strani Eko sklada).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 22.109 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2017 smo prejeli 3.006.795 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2017 smo na novo oddali 49 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2015 smo oddali dodatnih 17 neprofitnih stanovanj.

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2015 skupaj v letih 2016 in 2017 oddali 76 neprofitnih stanovanj.

Po razpisu iz leta 2016 smo oddali 32 neprofitnih stanovanj, 27 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.

Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016 tudi po 31.12.2017.

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila po razpisu iz leta 2016 v letu 2017 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	11 (547 upravičencev, 10 odstopov)	2 (20 upravičencev)	1 (11 upravičencev, 2 odstopa)	1 (12 upravičencev, 3 odstopi)	3 (6 upravičencev, 2 odstopa)	/ (2 upravičenca, 2 odstopa)
LISTA B	13 (22 upravičencev, 8 odstopov)	/	/	/	/	1 (1 upravičenec)
SKUPAJ:	24*	2	1*	1*	3	1**
SKUPAJ ODDANIH 32 STANOVANJ NA DAN 31.12.2017 (SKUPNO ŠTEVILO UPRAVIČENCEV JE 623)						

*Z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj nadaljujemo tudi po 31.12.2017.

**V Občini Starše so liste upravičencev izčrpane.

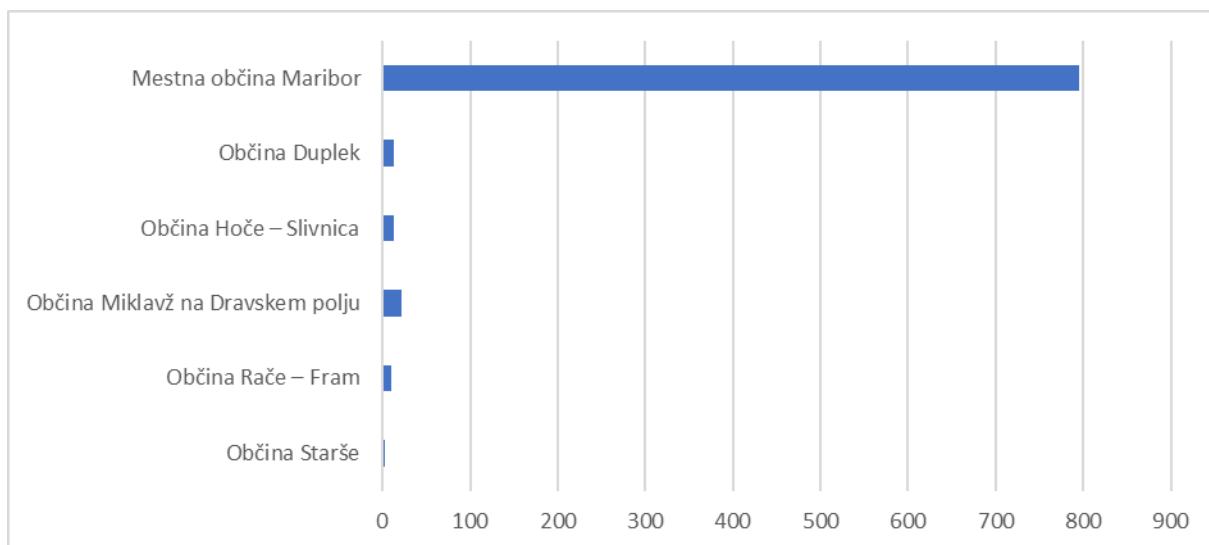
Dne 2.10.2017 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

Na razpis smo prejeli 855 vlog, pri čemer je v roku, to je do dne 2.11.2017, prispelo 850 vlog, 5 vlog je prispelo po navedenem roku.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2017:

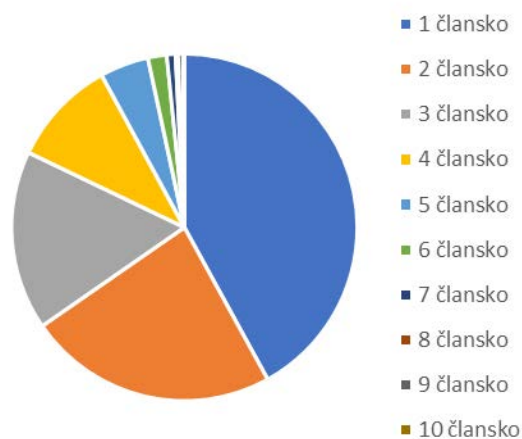
	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
Mestna občina Maribor	795
Občina Duplek	13
Občina Hoče – Slivnica	13
Občina Miklavž na Dravskem polju	22
Občina Rače – Fram	10
Občina Starše	2
SKUPAJ:	855

*Podatek je zbran na osnovi vlog prosilcev in še ni preverjen na Upravni enoti Maribor.



Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov v 2017:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	359
2 člansko	nad 30 do 45	200
3 člansko	nad 45 do 55	143
4 člansko	nad 55 do 65	85
5 člansko	nad 65 do 75	39
6 člansko	nad 75 do 85	15
7 člansko	nad 81 do 91	7
8 člansko	nad 87 do 97	2
9 člansko	nad 93 do 103	4
10 člansko	nad 103 do 109	1
Skupaj		855



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

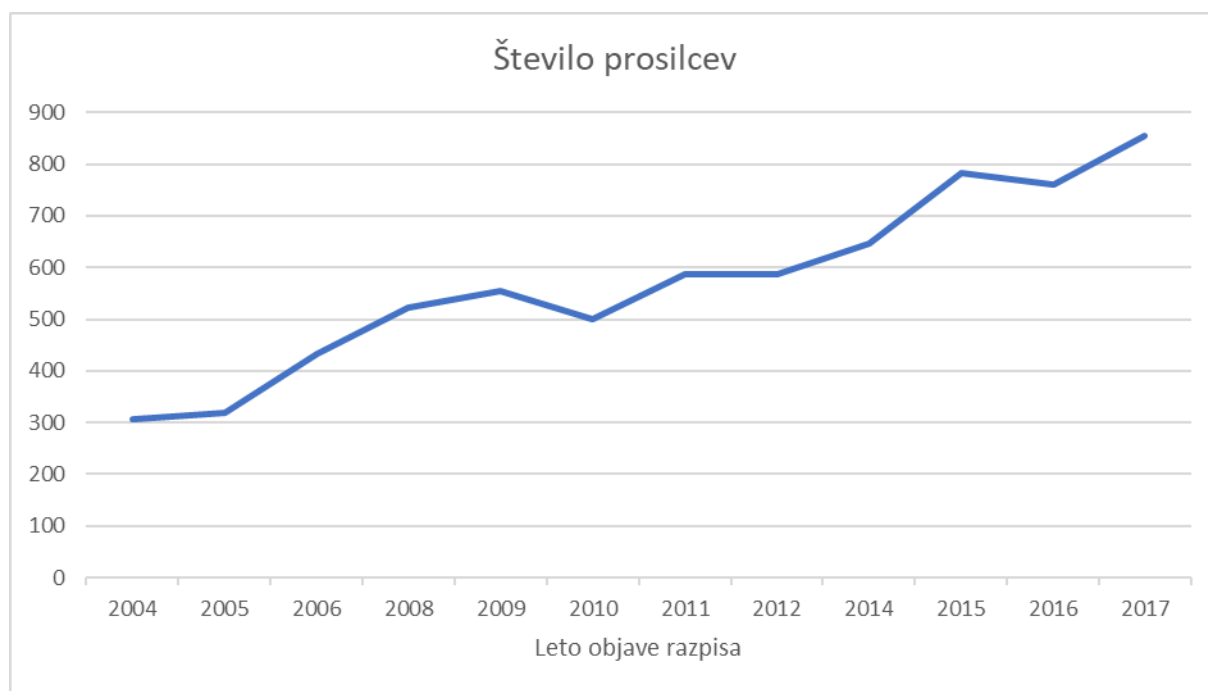
Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
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	32*	
12.	2017**	855					

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

*Z oddajo stanovanj nadaljujemo po 31.12.2017.

**Razpis objavljen dne 2.10.2017, odprt do dne 2.11.2017.



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev po letih narašča in 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.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2017 je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal 5 mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2016 smo izvedli vse preselitve v nadomestna stanovanja. Tako smo v letu 2017 iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 3 najemnike po mnenju iz leta 2016, in sicer:

- najemnika iz Ulice Kneza Koclja 16, Maribor,
- najemnika iz Linhartove ulice 14, Maribor,
- najemnika iz Koroške ceste 31, Maribor.

Od 5 pozitivnih mnenj, izdanih v letu 2017, se je 1 postopek preselitve ustavil, saj je bil odpravljen razlog za preselitev, 1 najemnica pa je podala odpoved najemnega razmerja. Ostale 3 najemnike po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2017 bomo v nadomestna stanovanja preselili v letu 2018.

Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2017 prejeli 46 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja.

V 32 primerih smo ugotovili, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 14 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe.

V letu 2017 je bilo preseljenih 20 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Izdanih je bilo 12 sklepov o ustavitvi postopka zamenjave bodisi ker so zavrnili primerno stanovanje bodisi je JMSS Maribor saniral obstoječe najemno stanovanje.

Na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2017 uvrščenih 29 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2017 je JMSS Maribor izvedel 3 javne razpise za oddajo skupno 6 službenih stanovanj v najem. Na razpis so prispele vloge 6 prosilcev, ki so izpolnjevali vse razpisne pogoje, zato so jim bila oddana službena stanovanja.

Konec leta 2017 je JMSS Maribor skladno s 14a. členom Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem (UPB-1, Medobčinski uradni vestnik, št. 15/2015) preveril upravičenost najemnikov do najema službenih stanovanj, pri čemer je na podlagi pridobljenih dokazil ugotovil, da vsi najemniki izpolnjujejo pogoje za najem službenega stanovanja.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V začetku leta 2017 je JMSS Maribor objavil razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta. Vsakega 1. v mesecu smo objavili osvežen seznam prostih tržnih stanovanj, pri čemer je bilo razpisanih skupno 6 obnovljenih tržnih stanovanj, ki so bila vsa oddana. S tem načinom oddaje tržnih stanovanj v najem bomo nadaljevali tudi v letu 2018.

2.1.2.6 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2017 sestala 10-krat. Obravnavala je 75 zadev.

V letu 2017 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 75 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 18 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 9 prosilcev kasneje odklonilo najem, tako da je bilo dejansko oddanih 9 začasnih bivalnih enot,
- 25 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 30 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 zavrnitvi za podaljšanje najemne pogodbe za začasno bivalno enoto zaradi neplačevanja najemnine in pripadajočih stroškov iz naslova uporabe začasne bivalne enote oziroma zaradi hujših kršitev hišnega reda.

Komisija je opravila 19 terenskih ogledov.

2.1.2.7 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2017 so bila na Panonski ulici 49, Maribor, oddana 3 oskrbovana stanovanja v lasti JMSS Maribor in 4 oskrbovana stanovanja v lasti NS PIZ. Prav tako je bil oddan 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

Komisija za pregled in ocenitev vlog za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (sestavljena iz predstavnika NS PIZ, JMSS Maribor in Doma starejših občanov Tezno) je v letu 2017 obravnavala 33 novih vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od katerih 2 prosilca nista izpolnjevala pogojev za najem, 31 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

V letu 2017 sta bila skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015) s seznama čakajočih črtana 2 prosilca, in sicer zaradi odklonitve 2 primernih oskrbovanih stanovanj oziroma odstopa od vloge za najem oskrbovanega stanovanja.

Na dan 31.12.2017 je bilo na seznamu čakajočih 58 prosilcev za najem oskrbovanega stanovanja (za primerjavo: na dan 31.12.2016 je bilo na seznamu čakajočih 33 prosilcev).

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 oskrbovana stanovanja. Praviloma so skozi leto zasedena vsa oskrbovana stanovanja družbe Dom pod gorco d.o.o.

2.1.2.8 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2017 preveril 325 najemnikov in njihovih družinskih članov. Izdanih je bilo 243 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 29 sklepov o ustavitvi postopka zaradi uveljavljanja statusa bivšega imetnika stanovanjske pravice, smrti najemnika, izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 50 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Pred izdajo odločb o spremembi najemnega razmerja in določitvi višine tržne najemnine je ena najemnica stanovanje zapustila, ter ga predala v posest lastniku, zato je bil postopek ustavljen. Izdanih je bilo 49 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine, ki trenutno znaša 1/300 od vrednosti neprofitnega stanovanja (metodologija določitve najemnine se bo v skladu s sklepom nadzornega sveta, ki je sprejel spremembe Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, in na podlagi soglasja mestnega sveta in občinskih svetov, v letu 2018 spremenila). Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale v začetku leta 2018, v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe je JMSS Maribor prejel 6 pritožb (do 1.2.2018). Za 2 najemnika postopek preveritve še ni zaključen zaradi vpisov in izbrisov družinskih članov, oziroma zaradi izdane sodbe na odpoved najemne pogodbe, ki še nima pravnomočne veljave.

V mesecu oktobru je JMSS Maribor začel preverjati še zadnjih 329 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki so v najemnem razmerju pet let ali več. Preverjanje v tem delu je še v fazi

pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2018.

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

JMSS Maribor je v letu 2017 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 240 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju. Gre za povečan obseg teh vlog (za primerjavo: v letu 2016 smo prejeli 127 vlog), kar je posledica izvedbe postopka preverjanja izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja.
- Sklenjenih je bilo 28 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga, 15 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 5 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 3 najemne pogodbe po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 3 najemne pogodbe po 12. členu Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017) – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrene so bile 3 vloge za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 11 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.

- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 32 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 25 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Na podlagi 33 prijav je bilo izvedenih 16 preveritev najemnikov glede načina uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 203 zasedenih stanovanj.
- Prejetih in obdelanih je bilo 36 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 24 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja. 10 najemnikom je bila varščina v skupni višini 4.300 € zadržana za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja.
- Obdelanih je bilo 314 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja.
- Pripravljenih je bilo 160 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.
- Sklenjenih je bilo 19 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS.

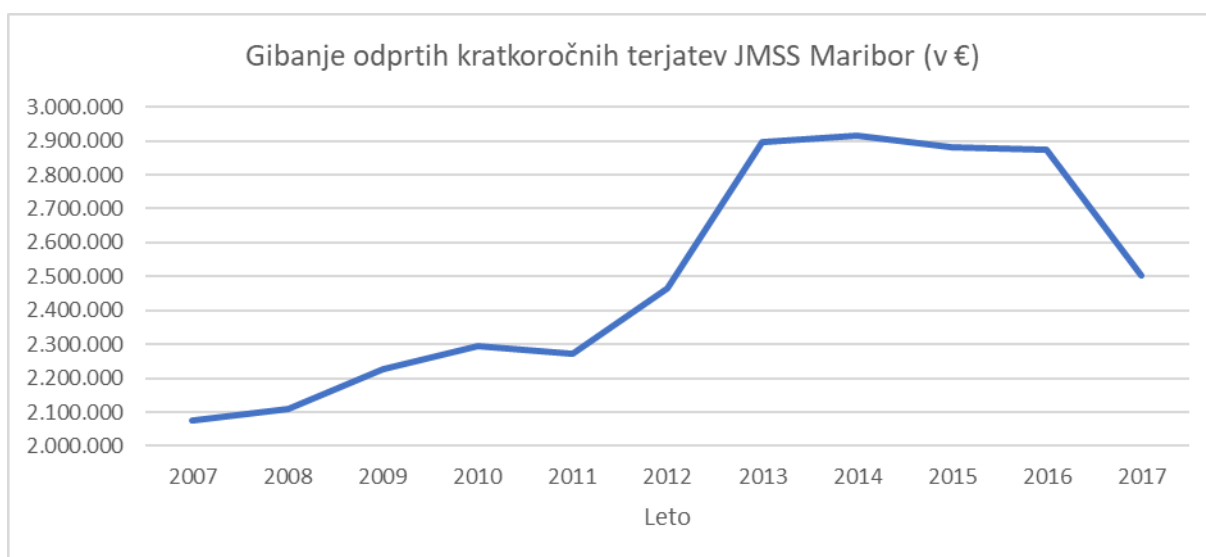
JMSS Maribor je konec leta 2002 z MOM in SSRS sklenil Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Skladno s 6. členom predmetne pogodbe mora JMSS Maribor v primeru, da je stanovanje v lasti SSRS, za katero ima JMSS Maribor razpolagalno pravico, nezasedeno več kot 30 dni, do ponovne zasedbe plačevati najemnino. V letu 2015 so JMSS Maribor, MOM in SSRS sklenili dodatek k navedeni pogodbi, s katerim so bolj jasno opredelili pravice in obveznosti SSRS kot lastnika stanovanj in JMSS Maribor kot nosilca razpolagalne pravice do dodeljevanja teh neprofitnih stanovanj. Dodatek določa, da je JMSS Maribor pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, v primeru, da upravičencu odda v najem večje stanovanje od določenega površinskega normativa, zavezan, da se razlika v m² najemniku zaračuna kot prosto oblikovana najemnina, in sicer kot neprofitna najemnina, povečana za 15 %. Nadalje dodatek določa, da najemnik sklene najemno pogodbo ali aneks k najemni pogodbi po pooblastilu SSRS z JMSS Maribor. JMSS

Maribor je sicer z navedenim pridobil večji obseg dela pri izvajanju opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem, hkrati pa je pridobil večjo kontrolo in celovitejšo evidenco najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti SSRS.

2.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2017 odprtih kratkoročnih terjatev v skupni višini 2.504.778 € (za primerjavo: 31.12.2016 v skupni višini 2.874.713 €). Ta znesek predstavlja:

- Neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005 v višini 263.791 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 1.134.255 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 642.329€
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 361.635 €,
- neplačani obratovalni stroški za začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 29.161€,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 5.777 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 38.071 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 29.759 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve ipd.).



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, nenaden padec v letu 2017 pa je predvsem posledica odpisanih

terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, so bili v letu 2017 vloženi 103 izvršilni predlogi zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2016 do vključno avgusta 2017, v vrednosti 33.383 €. Na dan 31.12.2017 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 757.074 €.

JMSS Maribor je prav tako vstopal v že začete postopke izvršb za prevzete terjatve po subsidiarni odgovornosti. Na dan 31.12.2017 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 642.329 €. V letu 2017 je JMSS Maribor vlagal tudi izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov za terjatve, plačane v letu 2016. Vloženih je bilo 266 izvršb v višini 69.945 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor in sicer za terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca leta 2016.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074

Opomba: Število vloženih izvršb iz naslova najemnin v letu 2008 je bilo 460 (vložene izvršbe skupaj za leti 2006 in 2007), v letu 2009 je bilo vloženih 276 izvršb in v letu 2010 je bilo vloženih 375 izvršb. Nenaden padec v letu 2017 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807

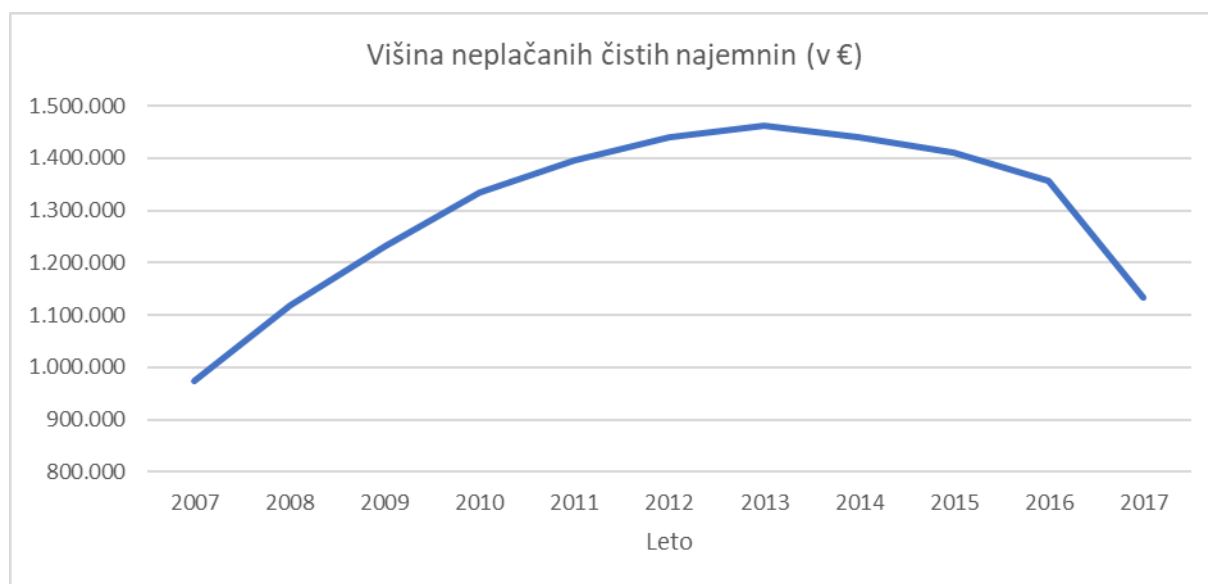
*V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017. Zmanjšanje terjatev iz naslova vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti je v večini posledica odpisov terjatev iz naslova osebnega stečaja v višini 111.282 € in odpisov terjatev mrtvih v višini 29.246 €.

V letu 2017 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnin v izvršbi znašali 52.064 € in iz izterjave glavnice subsidiarne odgovornosti lastnika 85.465 €, kar je skupaj znašalo 137.529 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin, brez opominov in zamudnih obresti (v tabeli so zajete vse terjatve, od katerih je v izvršbi že opisanih 757.074 €):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48

Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev. V letu 2014 smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti 57.018 €, v letu 2015 terjatve v vrednosti 49.476 €, v letu 2016 terjatve v vrednosti 38.751 € in v letu 2017 terjatve v vrednosti 205.436 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja v višini 39.104 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja v višini 166.332 €).



Skupaj vseh odpisanih terjatev po smrti najemnikov v letu 2017 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 80.084 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2017 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 346.997 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2017 znašajo 427.081 €.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2017 je bilo poslanih in vročenih 108 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 11 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 8 pozivov na izpraznitev stanovanja oziroma drugih

prostorov zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb, skupaj tako 127 opominov oziroma pozivov pred vložitev tožbe na pristojno sodišče.

V letu 2017 je bilo vloženih 47 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 2 tožbi na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 4 tožbe na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb in kljub pozivom stanovanje niso predali JMSS Maribor, skupaj tako 53 vloženih tožb na pristojno sodišče.

S strani pristojnega sodišča smo v letu 2017 prejeli 41 sodnih odločb, od tega 25 zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili), 13 sodb po opravljeni glavni obravnavi na 1. stopnji in 3 sklepe višjega sodišča, ki je odločalo na podlagi pritožbe najemnikov oziroma dolžnikov. Sodne postopke smo vodili sami, brez pooblastil odvetnikom, vključno z udeležbo na razpisanih narokih.

Na dan 31.12.2017 je bilo v teku 17 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zoper najemnike stanovanj in 3 tožbe na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike stanovanj brez veljavne najemne pogodbe, skupaj tako 20 odprtih sodnih postopkov.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo 28 v letu 2017 (več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 15).

V letu 2017 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 37 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 75 deložacij (za 60 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 15 deložacij (dva najemnika sta dan pred izvedbo prisilne izpraznitve sama predala nepremičnino v posest upniku), 60 deložacij (za 28 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga ponovno sklenjenih 28 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2017 je bilo skupno aktivnih 24 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2017 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2017:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	0*
2011	74	34	38	0*
2012	172	60	58	0*
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

*Pred letom 2013 nismo posebej vodili števila ponovno sklenjenih pogodb.

**Dva najemnika od 15-ih sta dan pred deložacijo sama predala nepremičnino v posest upniku.

2.1.2.12 Sodni postopki iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1 (SZ-1A), po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Višje sodišče v Mariboru je izoblikovalo sodno prakso, da je pogoj za nastop subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja po 5. odstavku 24. člena SZ-1 podan že s tem, če upnik izpolnitev obveznosti terjaja od primarnega (glavnega) dolžnika. S tem, ko je upnik vložil predloge za izvršbo zoper najemnike, je prišlo do pretrganja zastaranja zoper lastnika stanovanja. Nadalje 5. odstavek 369. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004 in 40/2007) določa, da v primeru, ko je bilo zastaranje pretrgano s

predlogom za izvršbo, začne zastaranje teči znova od dneva, ko je postopek končan. Ker izvršilni postopki zoper najemnike še niso zaključeni in ustavljeni, pomeni, da zastaranje po pretrganju sploh še ni začelo teči.

Za terjatve iz naslova dobave toplote iz vročevodnega omrežja, nastale v obdobju pred 25.6.2008, torej pred uveljavitvijo SZ-1A, po odločitvi sodišča veljajo Splošni pogoji za dobavo in odjem toplote iz distribucijskega omrežja Mestne občine Maribor iz leta 2006 (Uradni list RS, št. 20/2006 – v nadaljevanju Splošni pogoji), kakor tudi Splošni pogoji za dobavo toplote iz vročevodnega omrežja Javnega podjetja Toplotna oskrba d.o.o. Maribor iz leta 2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2000). Splošni pogoji določajo, da je plačnik stroškov ogrevanja najemnik, lastnik nepremičnine pa odgovarja subsidiarno. Takšna ureditev po mnenju sodišča ne nasprotuje nobenemu predpisu, ker so bili Splošni pogoji sprejeti v skladu s takrat veljavnim Energetskim zakonom. Kljub temu, da je takrat veljavni SZ-1 subsidiarno poroštvo predpisoval le za lastnike službenih in tržnih stanovanj, je sodišče v sodbah pojasnilo, da Splošni pogoji niso v nasprotju z veljavnimi predpisi in so tozadevno zavezujoči tudi za lastnike neprofitnih stanovanj. Glede terjatev, ki so nastale pred letom 2008, smo prejeli 3 sodbe Višjega sodišča v Mariboru, ki so sodno prakso oprle na veljavnost Splošnih pogojev iz leta 2000 oziroma iz leta 2006. Po sedanji sodni praksi je tako JMSS Maribor kot lastnik stanovanj dolžan poravnati vse terjatve, ki so nastale iz naslova ogrevanja, v kolikor je dobavitelj pravočasno vložil izvršilne postopke zoper najemnike, torej tudi za terjatve, nastale pred uveljavitvijo SZ-1A.

Upošteva se, da smo od leta 2012 z JP Energetika Maribor sklepali izvensodne poravnave in poravnali vse tekoče obveznosti svojih najemnikov, smo konec leta 2016 s strani JP Energetika Maribor prejeli predlog za sklenitev izvensodnega dogovora glede poravnave vseh obveznosti do leta 2012.

Konec leta 2016 je JMSS Maribor sklenil izvensodno poravnavo z JP Energetika Maribor za:

- terjatve od 2006 do 2008 brez zamudnih obresti,
- terjatve od 2008 do 2012 s 50 % obresti,

skupaj 252.787 €, pri čemer je znesek zajemal okvirno stanja odprtih terjatev.

Decembra 2016 je JMSS Maribor po sklenjeni izvensodni poravnavi izvršil plačilo v višini 100.000 €. JMSS Maribor in JP Energetika Maribor sta konec februarja 2017 sklenili aneks k

izvensodni poravnavi, s katerim sta stranki ugotovili, da znaša celotna obveznost lastnika do upnika po sklenjeni izvensodni poravnavi 175.986 €. JMSS Maribor je na podlagi aneksa plačal dne 29.5.2017 JP Energetika Maribor preostali znesek v višini 75.986 €.

JP Energetika Maribor je zaradi poplačila vseh obveznosti po sklenjeni izvensodni poravnavi in aneksu podala na pristojna sodišča umike vseh pravnih postopkov, kar pomeni, da so se vsi sodni postopki, ki so se nanašali na izpolnitev obveznosti po subsidiarni odgovornosti med JMSS Maribor in JP Energetika Maribor leta 2017 zaključili.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2017 realizirali v višini 111.110 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova vračila davka od dohodkov pravnih oseb v višini 73.266 €. Ostali nedavčni prihodki se nanašajo na sodne stroške v višini 20.257 €, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja v višini 1.136 €, del prihodkov pa se nanaša na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 15.708 € ter na vračilo sredstev s strani Eko sklada (fasada, izvedena preko upravnikov stavb na naslovu Klinetova ulica 12 in na naslovu Vrbanska cesta 28B) v višini 743 €.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2017 smo realizirali 889.105 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje na javni dražbi, po neposredni pogodbi in po javno – zasebnem partnerstvu v višini 762.045 € ter
- prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 127.060 €.

2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo

Prihodki od prodaje stanovanj, stanovanjskih objektov in delov zemljišč (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 762.045 €, od tega:

- po postopku javne dražbe v višini 689.030 €,
- po neposredni pogodbi v višini 45.578 € in
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 27.437 €.

Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. V letu 2017 je bila izpeljana 1 javna dražba.

Za vse nepremičnine, ki so predmet prodaje po metodi javne dražbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni posamezno nepremičnino in določi njeno ocenjeno tržno vrednost, ki predstavlja podlago za izklicno ceno na javni dražbi. Pred izvedbo javne dražbe prav tako uredimo in pridobimo listine, ki so potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbimo za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organiziramo in vodimo ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljemo izvedbo same javne dražbe.

Javna dražba je bila izvedena dne 24.5.2017. Razpis javne dražbe je bil dne 6.5.2017 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer.

Na javni dražbi je bilo ponujenih 33 nepremičnin, v skupni vrednosti 556.350 €, za katere je bilo s strani 108 dražiteljev pravočasno vplačanih 223 varščin.

Pripravili in sklenili smo 26 prodajnih pogodb za prodajo 26 nepremičnin (25 stanovanj in 1 večstanovanjski objekt). Zaradi odstopa od nakupa sta bili 2 dražiteljema zadržani 2 varščini v skupni višini 5.380 €. S prodajo 26 nepremičnin, za katere so bile vplačane varščine, in 2 zadržanima varščinama, smo po končanih postopkih prodaje iztržili 689.030 €, kar znaša 186.480 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost.

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

V nadaljevanju sta tabeli, iz katerih je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na javni dražbi dne 24.5.2017:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	BOLGARSKA ULICA 6	4	prit.	1 + kab.	38,80	1870	680 – TEZNO	180	4	G	20.600	20.800	536
2.	CANKARJEVA ULICA 15	5	2. nad.	4	124,10	1900	657 – MARIBOR – GRAD	895	5	D	59.500	91.200	735
3.	DELAVSKA ULICA 20	2	prit.	2	99,80	1936	659 – TABOR	2592	3	F	33.500	<i>3.350 zadržana varščina</i>	/
4.	FERKOVA ULICA 8	111	3. nad.	1	36,70	1969	659 – TABOR	3452	111	C	16.300	30.400	828
5.	FERKOVA ULICA 16	519	4. nad.	1	42,30	1969	659 – TABOR	3452	519	D	24.300	34.600	818
6.	GORIŠKA ULICA 19A	3	1. nad.	2	57,30	1965	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	3	P.S.D.	35.000	49.600	866
7.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	9	2. nad.	2	60,95	1929	655 – MELJE	677	9	C	19.500	19.500	320
8.	JEZDARSKA ULICA 1	7	2. nad.	2	62,51	1910	659 – TABOR	864	7	F	17.200	46.000	736
9.	KAMNIŠKA GRABA 6	1	prit.	1	68,53	1850	636 – KAMNICA	366	6	P.S.D.	17.000	17.000	248
10.	KAMNIŠKA GRABA 6	8	prit.	1	35,30	1850	636 – KAMNICA	366	8	P.S.D.	11.350	11.350	322
11.	KOROŠKA CESTA 18	5	prit.	2	48,40	1910	657 – MARIBOR – GRAD	2522	1	P.S.D.	22.000	29.200	603
12.	KOROŠKA CESTA 31	9	prit.	2	67,63	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	1	P.S.D.	26.000	35.000	518

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
13.	KOROŠKA CESTA 90	13	1. nad.	2	53,80 + shramba zunaj 10,00, ID znak: 658- 1547-1	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	13	G	16.000	28.400	445
14.	KREKOVA ULICA 6	6	1. nad.	2	55,10	1903	657 – MARIBOR – GRAD	1088	9	F	20.300	2.030 <i>zadržana varščina</i>	/
15.	KREKOVA ULICA 12A	3	1. nad.	2	74,31	1887	657 – MARIBOR – GRAD	1057	3	F	25.350	40.200	541
16.	LACKOVA CESTA 162	4	prit.	1	48,90	1879	676 – PEKRE	83	4	F	29.500	/	/
17.	MELJSKA CESTA 57	7	1. nad.	1	42,20	1909	655 – MELJE	430	8	E	12.000	12.200	289
18.	MELJSKA CESTA 57	9	1. nad.	1	52,70	1909	655 – MELJE	430	5	F	16.000	/	/
19.	METELKOVA ULICA 7	9	prit.	1	19,80	1934	659 – TABOR	2556	9	F	5.300	14.100	712
20.	NASIPNA ULICA 61	1	klet	1	25,25	1975	681 – POBREŽJE	2492	4	F	5.800	6.400	253
21.	NASIPNA ULICA 61	2	prit.	1	42,50	1975	681 – POBREŽJE	2492	2	F	14.300	19.100	449
22.	NASIPNA ULICA 61	6	1. nad.	1	26,98	1975	681 – POBREŽJE	2492	6	F	7.850	16.200	381
23.	PRERADOVIČEVA ULICA 19	2	prit.	2	63,30	1948	660 – STUDENCI	1035	2	G	18.800	19.000	300
24.	RAIČEVA ULICA 13	2	prit.	1	46,80	1895	659 – TABOR	281	5	E	17.000	22.200	474
25.	RAIČEVA ULICA 13	13	2. nad.	1	38,40	1895	659 – TABOR	281	11	E	14.300	18.100	471
26.	RUŠKA CESTA 100	3	1. nad.	2	51,74 + drvarnica zunaj 5,44	1890	660 – STUDENCI	371	3	E	13.000	/	/
27.	RUŠKA CESTA 100	5	1. nad.	2	52,42 + drvarnica zunaj 5,44	1890	660 – STUDENCI	371	2	E	14.700	/	/
28.	RUŠKA CESTA 102	2	prit.	1	42,20	1890	660 – STUDENCI	376	2	F	17.000	22.400	531

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
29.	SOKOLSKA ULICA 32	1	klet	2	45,00 + drvarnica zunaj 4,26	1994	660 – STUDENCI	652	1	F	25.000	/	/
30.	TABORSKA ULICA 12	3	vis. pritl.	gars.	22,44	1661	659 – TABOR	38	3	E	5.400	5.800	258
31.	ULICA MOŠE PIJADA 26	9	1. nad.	2	89,36 (od tega 8,00 shramba na dvorišču)	1860	659 – TABOR	333	9	F	22.600	22.800	255
32.	VALVASORJEVA ULICA 70	9	man-sard.	1	48,70	1900	660 – STUDENCI	293	4	F	12.300	12.300	253
SKUPAJ											649.230		

E.r. – energetski razred, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

V letu 2017 smo načrtovali prodajo 4 stavb skupaj z zemljiščem. Na javno dražbo smo uvrstili 1 stavbo skupaj z zemljiščem, medtem ko drugih nepremičnin zaradi postopkov urejanja zemljiškoknjžnega stanja, nismo uvrstili v prodajo.

Večstanovanjski objekt Ruška cesta 67, Maribor, s pripadajočim zemljiščem:

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	RUŠKA CESTA 67	1390/1	172,60 – večstanovanjski objekt 33,60 – gospodarski objekt 495,00 – zemljišče	1890	660 – STUDENCI	228	*	39.800	39.800	80

*Energetska izkaznica je izdelana in izdana skladno s 6. odstavkom 8. člena Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/2014), ki določa, da če je stavba nevdzdrževana, zapuščena ter dotrajana in se šteje kot neprimerna za uporabo ali bivanje, zanjo pa izračun energijskih kazalnikov ni mogoč, se to dejstvo navede na energetski izkaznici v rubriki »Komentar in posebni robni pogoji«.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Skupni prihodki iz neposredne prodaje solastniških deležev posameznih delov stavb, pripadajočih delov zemljišč in drugih tehničnih delov stavb v celoti, so v letu 2017 znašali 45.578 €, od tega:

- 2.032 € od prodaje 6,25 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja na Smetanovi ulici 68 in 68a v Mariboru,
- 893 € od prodaje 2,5 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja na Krekovi ulici 12 v Mariboru,
- 5.500 € od prodaje 1/3 solastniškega deleža stanovanja na Valvasorjevi ulici 74 v Mariboru,
- 3.000 € od prodaje kletne shrambe na Razlagovi ulici 7 v Mariboru,
- 27.000 € od prodaje 9/20 solastniškega deleža stanovanja na Borštnikovi ulici 126 v Mariboru,
- 2.463 € od prodaje 32,20 % solastniškega deleža zemljišča na Koroški cesti 11, Maribor,
- 2.330 € od prodaje kletne shrambe na Maistrovi ulici 10 v Mariboru,
- 2.360 € od prodaje kletne shrambe na Ulici heroja Staneta 4 v Mariboru.

Nepremično premoženje se v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 % ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,

- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) z nižano izklicno ceno za največ 15 %,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za dosego javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanjem z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Za neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, kateri je dodeljena pristojnost odločanja glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

V letu 2017 je bil realiziran sklep sprejet leta 2015, in sicer o prodaji:

- 6,25 % solastniškega deleža na skupnem delu – hišniškem stanovanju, posamezni del št. 4, v stavbi št. 1519, k.o. 658 – Koroška vrata, ID znak 658-1519-4, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 4, v skupni izmeri 44,40 m², v visokem pritličju večstanovanjske stavbe Smetanova ulica 68 s pripadajočim kletnim prostorom, ki pripada večstanovanjskima stavbama Smetanova ulica 68 in 68a, Maribor, po ocenjeni vrednosti 32.500 €; prodajna pogodba na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 2.032 € je bila sklenjena dne 14.3.2017.

V letu 2017 sta bila prav tako realizirana sklepa sprejeta leta 2016, in sicer o prodaji:

- 2,5 % solastniškega deleža na skupnem delu – hišniškem stanovanju, posamezni del št. 2, v stavbi št. 1094, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-1094-2, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 2, v skupni izmeri 47,1 m², s pripadajočim kletnim prostorom v pritličju večstanovanjske stavbe Krekova ulica 12, Maribor; prodajna

pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 893 € (pogodbena cena za celotno stanovanje je znašala 35.300 €), je bila sklenjena dne 13.12.2016;

- 1/3 solastniškega deleža na posameznem delu št. 6, v stavbi št. 297, k.o. 660 – Studenci, ki leži na parceli št. 1361, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1361/0–0, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 6, v 1. nadstropju, v skupni izmeri 46,80 m² neto tlorisne površine, v večstanovanjski stavbi Valvasorjeva ulica 74, Maribor, v vrednosti 5.500 € (po ocenjeni vrednosti 16.500 € za celotno nepremičnino);¹ prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 5.500 €, je bila sklenjena dne 19.4.2017.

V letu 2017 so bile izvedene 3 seje Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, in sicer 17. korespondenčna seja, ki je potekala od 23.3.2017 do 30.3.2017, 18. korespondenčna seja, ki je potekala od 25.4.2017 do 3.5.2017 in 19. korespondenčna seja, ki je potekala od 27.10.2017 do 7.11.2017.

Na 17. korespondenčni seji je komisija sprejela sklepa o prodaji:

- kletne shrambe, posameznega dela št. 46, v stavbi št. 1027, k.o. 657 – Maribor grad, ID znak 657–1027–46, v izmeri 10,50 m² v prvi kleti večstanovanjske stavbe Razlagova ulica 7, Maribor, po ocenjeni vrednosti 3.000 €; prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 3.000 €, je bila sklenjena dne 19.4.2017;
- 9/20 solastniškega deleža na posameznem delu št. 403, v stavbi št. 1905, k.o. 678 – Spodnje Radvanje, ID znak 678-1905-403, ki v naravi predstavlja stanovanje v skupni izmeri 66,80 m², v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe Borštnikova ulica 126, Maribor, po ocenjeni vrednosti 60.000 € za celotno nepremičnino oziroma 27.000 € za solastniški delež 9/20; prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 27.000 €, je bila sklenjena dne 22.5.2017.

¹ JMSS Maribor je v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2016 in 2017 načrtoval prodajo svojega solastniškega deleža v višini 1/3 na štirih stanovanjih na naslovu Valvasorjeva ulica 74, Maribor. Solastniške deleže v višini 2/3 so najemniki posameznih stanovanj pridobili z nakupom po SZ iz leta 1991, po končanem denacionalizacijskem postopku. Z nakupom solastniškega deleža bi sedanji najemniki in solastniki stanovanj pridobili lastninsko pravico do celote. Na ponudbo za odkup solastniškega deleža JMSS Maribor se je v letu 2016 odzvala ena najemnica in solastnica stanovanja št. 6, ki je bil realiziran v letu 2017. Preostali trije najemniki in solastniki niso izkazali interesa po odkupu solastniških deležev.

Na 18. korespondenčni seji je komisija sprejela sklep o prodaji:

- 32,20 % solastniškega deleža na delu splošnega skupnega dela stavbe Koroška cesta 11, Maribor, na parc. št. 1627, k.o. 657 Maribor grad (po izvedeni parcelaciji zemljišče s parc. št. 1627/2, k.o. 657 Maribor grad), v izmeri 92 m², po ocenjeni tržni vrednosti 7.650 € za celotno nepremičnino oziroma 2.463 € za solastniški delež 32,20 %; prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 2.463 €, je bila sklenjena dne 15.12.2017.

Na 19. korespondenčni seji je komisija sprejela sklepa o prodaji:

- kletne shrambe, posameznega dela št. 55, v stavbi št. 878, k. o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-878-55, v izmeri 9,60 m², v večstanovanjski stavbi Maistrova ulica 10, Maribor, po ocenjeni vrednosti 2.330 €; prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 2.330 €, je bila sklenjena dne 28.11.2017;
- kletne shrambe, posameznega dela št. 48, v stavbi št. 930, k. o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-930-48, v izmeri 10,26 m², v večstanovanjski stavbi Ulica heroja Staneta 4, Maribor, po ocenjeni vrednosti 2.360 €; prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 2.360 €, je bila sklenjena dne 23.11.2017.

Nadalje so bili na 19. korespondenčni seji sprejeti sklepi o prodaji, katerih realizacijo pričakujemo v letu 2018:

- kletne shrambe, posameznega dela št. 50, v stavbi št. 930, k. o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-930-50, v izmeri 8,00 m², v večstanovanjski stavbi Ulica heroja Staneta 4, Maribor, po ocenjeni vrednosti 2.500 €;
- 19,21 % solastniškega deleža JMSS Maribor na delu podstrešja, posamezni del št. 14, v stavbi št. 296, k. o. 682 – Zrkovci, ID znak 682-296-14, v izmeri 20,31 m², v večstanovanjski stavbi Zrkovci 75, Maribor, po ocenjeni tržni vrednosti 3.700 € za celotno nepremičnino;
- 19,21 % solastniškega deleža JMSS Maribor na delu podstrešja, posamezni del št. 15, v stavbi št. 296, k. o. 682 – Zrkovci, ID znak 682-296-15, v izmeri 13,78 m², v večstanovanjski stavbi Zrkovci 75, Maribor, po ocenjeni tržni vrednosti 2.500 € za celotno nepremičnino;

- dela stanovanja v izmeri 4,26 m², v enostanovanjski stavbi na naslovu Gorkega ulica 25b, Maribor, na parc. št. 852/4, k. o. 659 – Tabor, po ocenjeni tržni vrednosti 1.960 €.

JMSS Maribor je v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2017 načrtoval tudi menjavo nepremičnin z MOM. Načrtoval je menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici, vse v lasti JMSS Maribor, z nepremičninami v lasti MOM. Nadalje je JMSS Maribor, ob ustreznem dogovoru z MOM, načrtoval menjavo celotnega objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, s poslovnim prostorom na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM oziroma z drugo primerno nepremičnino v lasti MOM. Do realizacije navedenih menjav v letu 2017 ni prišlo, saj MOM ob usklajevanju proračuna za leto 2017 ni planirala odhodkov za menjavo.

Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila sporazumno razveljavljena zgolj 1 pogodba v letu 2009. Prihodki iz naslova plačil rednih obrokov so opredeljeni v poglavju 2.1.2 »Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)«.

V letu 2017 so 3 najemniki, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjenih Pogodb o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij iz leta 2005, v celoti poravnali kupnino v skladu s sklenjenimi pogodbami ter tako postali 100 % lastniki stanovanj na naslednjih nepremičninah:

- stanovanju št. 21, Smoletova ulica 10, Maribor,
- stanovanju št. 10, Lackova cesta 43, Maribor,
- stanovanje št. 13, Ulica Heroja Mašere in Spasiča 2, Maribor.

2 najemnika sta z enkratnim predčasnim poplačilom izpolnila preostanek obveznosti, dogovorjenih v Pogodbi o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij, ter tako postala 100 % lastnika stanovanj na naslednjih nepremičninah:

- stanovanju št. 6, Zdravkova ulica 12, Maribor, pri čemer je preostanek obveznosti znašal 14.846 €,
- stanovanje št. 8, Ulica Kneza Koclja 2, Maribor, pri čemer je preostanek obveznosti znašal 12.591 €.

JMSS Maribor je iz naslova javno zasebnega partnerstva v letu 2017 skupaj prejel 27.437 €.

2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2017 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico.

Izmed 4 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2017, so bile pravočasno plačane 4 varščine za 4 stanovanja in oddane 4 popolne vloge za odkup.

Posledično so bile sklenjene 4 prodajne pogodbe za 4 stanovanja, in sicer:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe in ID dela stavbe	Izklicna cena (€)	Prodajna cena (€)	Cena na m ² (€)
1.	LJUBLJANSKA ULICA 86A	34	5. nad.	gars.	24,8	1968	678 – SPODNJE RADVANJE	378 – 34	19.300	19.300	778
2.	OB GOZDU 16	9	2. nad.	2S	47,40	1962	681 – POBREŽJE	109 – 6	40.800	40.800	861
3.	POBREŠKA CESTA 46	2	prit.	2S	43,7	1890	681 – POBREŽJE	262 – 2	12.350	12.360	283
4.	SARAJEVSKA ULICA 3	8	1. nad.	2+ kab.	73,8	1964	680 – TEZNO	64 – 8	54.600	54.600	740
SKUPAJ									127.060		

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2017, znaša 127.060 €.

2.2.3 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991

Na podlagi pravnomočno zaključenih denacionalizacijskih postopkih poslovno stanovanjskih stavb, kjer so lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor, je v letu 2017 potekala prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ) najemnikom bivšim imetnikom stanovanjske pravice, ki izpolnjujejo pogoje za odkup stanovanj, na naslednjih naslovih:

- Gregorčičeva ulica 14, Maribor, in Krekova ulica 11, Maribor, v deležu 9/10 od celote,
- Gosposka ulica 32, Maribor,
- Gosposka ulica 26, Maribor,
- Limbuška cesta 20, Maribor,
- Ruška cesta 3, Maribor,
- Ulica carja Lazarja 5, Maribor.

V januarju 2018 smo bili s strani MOM obveščeni o ustavni odločbi za Krekovo ulico 11, Maribor, in Gregorčičevo 14, Maribor, s katero je ustavno sodišče pravnomočno sodbo upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo sodišču v ponovno odločanje. Prav tako je senat ustavnega sodišča izdal odločbo za Gosposko ulico 32, Maribor, s katero je pravnomočno sodbo upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah Koroška cesta 34 (o postopku smo bili s strani MOM obveščeni v letu 2016), Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, vse v Mariboru. Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, v kolikor nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem, se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določilih SZ bivšim imetnikom stanovanjske pravice nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek JMSS Maribor.

2.3 Transforni prihodki

V letu 2017 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 832.888 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 708.372 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2017 prejeli 124.516 €.

3 Odhodki

V letu 2017 smo porabili sredstva v skupni višini 4.452.223 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.712.400 € (od katerih je glavnina strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj), za tekoče transfere 66 € in za investicijske odhodke 1.739.757 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2017 porabili 2.712.400 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 674.363 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 100.210 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za

blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.840.197 € ter plačila domačih obresti v višini 97.630 €.

3.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2017 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.840.197 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja.

3.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2017 porabili sredstva v skupni višini 1.673.061 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 209.790 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 644.329 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 52.447 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 57 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 683.310 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 34.335 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 48.793 €.

3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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, 62/2010-ZUPJS, 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 stanovanj in večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let. Tako znaša skupni znesek mesečnega nadomestila upravnikoma Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o. 7.761 € z DDV. Pogodba je v veljavi od 1.11.2015 in upošteva pogodbeno obdobje velja do 30.10.2018.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 209.790 €.

3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2017 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 644.329 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

Na postavki so zajeta tudi tekoča vzdrževalna dela, kot so popravila odtočnih kanalizacij, sanacije električnih inštalacij, delne zamenjave strojnih inštalacij in sanitarne opreme, izpraznitve in odvozi odpada po deložacijah in podobno, ki smo jih preko postopka javnega naročanja naročili neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«.

3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v juniju 2016 objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 3 let od 1.9.2016 dalje. Izbran ponudnik je bila Zavarovalnica Maribor d.d. oziroma sedaj – po združitvi Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2017 smo za zavarovanje stanovanj porabili 52.447 €.

Prejeli smo 12 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor, od katerih se je 1 zahtevek nanašal na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb, 11 zahtevkov pa se je nanašalo na povračilo materialne škode, ki je nastala v stanovanju, last fizične osebe, kot posledica zamakanja iz stanovanja, last JMSS Maribor. Vsak posamezni primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

Zraven zgoraj navedenih odškodninskih zahtevkov je bil v letu 2017 zaključen tudi 1 pravdni postopek zaradi plačila odškodnine, ki jo je tožeča stranka uveljavljala zaradi poškodb, ki jih je utrpela na skupnem stopnišču stavbe. Postopek se je končal s sodbo Višjega sodišča v Mariboru na način, da je JMSS Maribor oziroma za njo tožena stranka Zavarovalnica Sava d.o.o. morala tožnici plačati 11.360 € s pripadki in JMSS Maribor kot drugo tožena stranka pa 2.840 € s pripadki.

3.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V teku je še zgolj ena pogodba, ki zapade v plačilo v letu 2018. V letu 2017 smo za ta namen porabili sredstva v višini 57 €.

3.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2017 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 683.310 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, 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, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7) ter stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b in V borovju 7 v Mariboru).

Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 178.356 €, kar predstavlja porabo v višini 26,1 % celotne postavke za leto 2017 (izterjava subsidiarnih plačil od najemnikov je prikazana v poglavju 2.1.2.10 »Izterjava najemnine in subsidiarne odgovornosti«, v letu 2017 smo iz tega naslova prejeli 85.465 €).

Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

V letu 2017 je JMSS Maribor pričel z uspešnim sodelovanjem z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev najemnikov stanovanj (antideložacijska dejavnost). Namen izvajanja dejavnosti je prvenstveno zmanjševanje izgub JMSS Maribor, ki so posledica neplačevanja najemnin in obratovalnih stroškov za neprofitna stanovanja terčasne bivalne enote, posledično pa tudi preprečevanje brezdomstva, boljša vključenost socialno izključenih ljudi v socialni, ekonomski in zdravstveni sistem ter v širše družbeno življenje.

Prvi del programa poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor, kjer je okvirno 150 uporabnikov. Z namenom gradnje na povezovanju in participaciji stanovalcev so oblikovne različne podporne skupine, in sicer za ženske, otroke, mladostnike in starše.

Drugi del programa zajema individualno pomoč okvirno 20 posameznikom in družinam na nivoju najemnega razmerja:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi;
- opozarjanje na redno plačevanje najemnine in obratovalnih stroškov,
- pomoč pri uveljavljanju pravic do subvencioniranja najemnine in denarne socialne pomoči;
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja oziroma bivalne enote in skupnih prostorov;
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda;
- razreševanje konfliktnih situacij med sosedi;
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju oziroma bivalni enoti in okolici;
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin;
- spremstvo na različne institucije;
- medinstitucionalno mreženje v zvezi s posameznimi primeri;
- pomoč pri vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

V letu 2017 smo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 9.130 €.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 34.335 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

V letu 2017 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.1.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 48.793 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 3.3.1.5 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2017 smo za izdatke za blago in storitve porabili 152.679 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 144.887 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 7.792 €.

3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 144.887 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2017, 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 2017 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja, kar smo tudi dosegli.

V letu 2017 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- prenova stanovanjske zakonodaje,
- najemna razmerja stanovanjskih in poslovnih prostorov,
- celovite prenove stavb,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja v javnem sektorju,
- arhiviranje, upravljanje in hramba podatkov,
- novosti in spremembe Zakona o pravnem postopku,
- preprečevanje pranja denarja,
- stvarno pravni dnevi,
- nepremičninski dnevi,
- brezdomni kongres,
- izobraževanje zaposlenih s področja certifikata Družini prijazno podjetje.

JMSS Maribor je v letu 2017 sklenil 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji, in sicer z 1 javno uslužbenko za podiplomski magistrski program »Inovativni menedžment v socialni in izobraževanju«, smer »Sociala«, in z 1 javnim uslužbencem za podiplomski magistrski program, smer »Upravljanje in vodenje podjetij«.

3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 7.792 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

Varno delo predstavlja prispevek 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 tem sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o. (prej Varnost Maribor d.d.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo.

Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja za dijake na obvezni šolski praksi. Novo zaposleni delavci so praviloma napoteni na preventivni zdravniški pregled.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo 10 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2017 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

Ker je srčna kap eden najpogostejših vzrokov umiranja v razvitem svetu in tudi v Sloveniji, smo v letu 2017 nabavili defibrilator, s katerim bomo posamezniku v primeru srčnega infarkta oziroma nenadnega srčnega zastoja lahko nudili prvo pomoč.

3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja (5.734 €), stroške bančnih garancij za najeta posojila (2.772 €), stroške Družini prijaznega podjetja (2.653 €), stroške bančnih storitev (2.051 €), stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije (684 €) in stroške za neizpolnjevanje kvote za zaposlovanje invalidov (563 €) smo porabili sredstva v skupni višini 14.457 €.

3.1.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

JMSS Maribor je imel pridobljen certifikat s področja standarda kakovosti SIST ISO 9001 od leta 2008 do januarja 2017. V kolikor bi JMSS Maribor želel s certificiranjem standarda

nadaljevati, bi moral konec leta 2016 vzpostaviti nov standard kakovost SIST EN ISO 9001:2015. Upošteva, da je do sedaj vzpostavljen sistem učinkovit in zagotavlja kakovost delovanja tako v notranjem kot zunanem okolju, se JMSS Maribor za nadaljnje certificiranje ni odločil.

3.1.1.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je osnovni certifikat pridobil novembra 2014. Pridobitev osnovnega certifikata je bila delno sofinancirana iz sredstev Evropskega socialnega sklada, zato JMSS Maribor upošteva navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih na način, da je na vseh dopisih in na internetni strani ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« vpeljal tudi logotip Evropskega socialnega sklada.

Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja podjetij 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, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar ima za posledico tudi pozitivne ekonomske učinke.



Po treh letih od pridobitve osnovnega certifikata je JMSS Maribor ob koncu leta 2017 skladno s sprejetimi dodatnimi ukrepi in izvedbenim planom implementacije vložil zahtevo za

pridobitev polnega certifikata. Izkušnje JMSS Maribor z izvajanjem projekta kažejo, da sta zadovoljstvo in pripadnost zaposlenih pomembna za uspešno poslovanje in razvoj sklada. V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se javnim uslužbencem v JMSS Maribor omogoča

lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja. S tem se povečuje motivacija, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, posledično pa je višja tudi kakovost in obseg izvedenega dela.

3.1.1.3.3 Varna točka

V mesecu avgustu 2017 je JMSS Maribor v svojih prostorih obeležil varno točko z nalepko in logotipom.



Varne točke so javni prostori, v katerih usposobljeni ljudje nudijo otrokom trenutno zaščito, pomoč ali zgolj nasvet v stiski. Varne točke pripomorejo k ustvarjanju ozračja večje varnosti za otroke in mladostnike v mestu, kjer primanjkuje prostorov, kamor bi se otroci lahko zatekli po pomoč in se počutili varne. Projekt »varne točke« pripomore k večji varnosti otrok in mladostnikov na poti v šolo in iz nje. Cilj »varne točke« je, da omili otrokovo/mladostnikovo trenutno stisko in ga, v kolikor je to potrebno, napoti do drugih organizacij.

3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 97.630 €, od tega za najeta posojila pri SSRS sredstva v višini 70.405 €, pri ABANKA Banka Celje d.d. sredstva v višini 10.079 € in pri Sberbank banka d.d. sredstva v višini 17.146 €.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % SSRS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal

denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovenski državni holding d.d. (pravni naslednik Slovenske odškodninske družbe), smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 66 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2017 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.739.757 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.096.342 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 323.003 €,
- nakup nepremičnin v višini 320.412 €.

3.3.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 1.096.342 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 658.120 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 372.548 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 24.286 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 18.718 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 22.670 €.

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

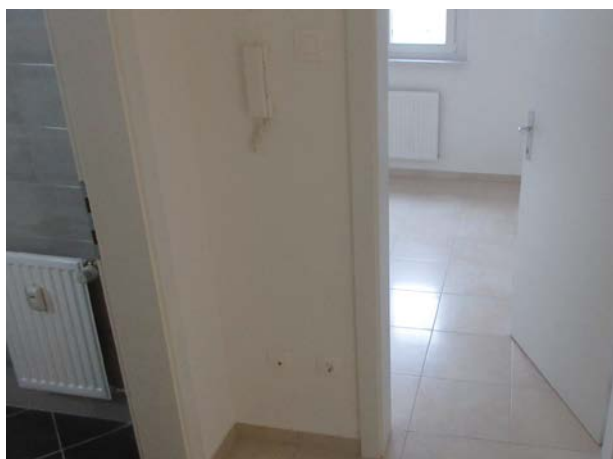
V letu 2017 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 658.120 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2017. Razen izpostavljenih smo večje prenove izvedli še na drugih naslovih, poleg teh pa smo v 88 stanovanjih izvedli delne prenove.

Koroška cesta 65, Maribor, stanovanje št. 2, površina 72 m²

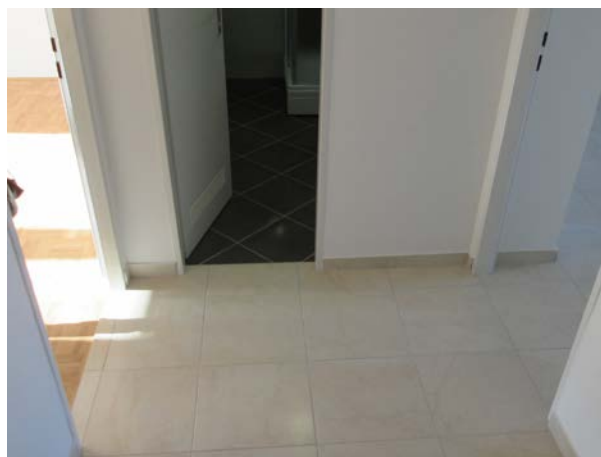
V stanovanju smo zamenjali finalne pode, uredili električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 20.148 €, od tega je bilo v letu 2017 izvedenih del v vrednosti 17.071 €. Dela so se zaključila v letu 2018.

**Makedonska ulica 31, Maribor, stanovanje št. 26, površina 65 m²**

V stanovanju smo delno zamenjali in delno obnovili finalne pode, obnovili električno in vodovodno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in ogrevalna telesa, obnovili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 17.108 €.

**Markovičeva ulica 13, stanovanje št. 12, površina 62 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.953 €.



Meljska cesta 93, stanovanje št. 5, površina 53 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 11.740 €, od tega je vrednost izvedenih del v letu 2017 znašala 6.470 €. Dela so se zaključila v letu 2018.



Ob gozdu 6, stanovanje št. 10, površina 21 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 8.543 €.



Ob gozdu 12, stanovanje št. 15, površina 36 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.492 €.



Ob gozdu 14, stanovanje št. 6, površina 36 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.927 €.

**Ptujska cesta 55, stanovanje št. 2, površina 31 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in namestili električna grelna telesa, zamenjali stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 11.129 €, od tega smo v letu 2017 izvedli dela v vrednosti 6.975 €. Dela so se zaključila v letu 2018.

**Regentova ulica 18, stanovanje št. 303, površina 55 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 14.490 €.



Razen v poslovno finančnem načrtu izpostavljenih stanovanj smo večje prenove izvedli še na dodatnih naslovih, kjer so se stanovanja sprostila med letom.

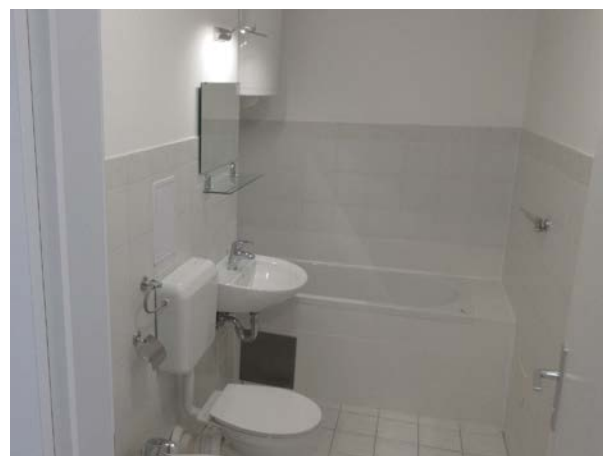
Borova vas 28, Maribor, stanovanje št. 2, površina 55 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, uredili električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.743 €.



Dogoška cesta 79c, Maribor, stanovanje št. 10, površina 62 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in notranja vrata, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 9.060 €, od tega pa smo v letu 2017 izvedli dela v vrednosti 6.455 €. Dela so se zaključila v letu 2018.



Meljska cesta 93, stan. št. 1, površina 38 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 20.735 €, od tega je vrednost izvedenih del v letu 2017 znašala 14.056 €. Dela so se zaključila v letu 2018.

**Meljska cesta 93, stan. št. 6, površina 52 m²**

V stanovanju smo delno zamenjali finalne pode, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali stavbno pohištvo ter sanirali stene proti vlagi in izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 8.857 €, od tega je vrednost izvedenih del v letu 2017 znašala 6.895 €. Dela so se zaključila v letu 2018.

**Ob gozdu 4, stanovanje št. 15, površina 38 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.778 €.



Ob gozdu 8, stanovanje št. 9, površina 31 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.378 €.



Prušnikova ulica 44, stanovanje št. 121, površina 72 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 18.112 €.



Ulica heroja Šlandra 11, stanovanje št. 17, površina 72 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico in WC. Vrednost del je znašala 17.276 €.



Seznam stanovanj, v katerih so bile izvedene investicijske obnove v vrednosti nad 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV	Opis izvedenih del
1.	BEVKOVA ULICA 1	32	4.378	opleski, podi, sanitarna oprema
2.	BOROVA VAS 2	120	2.523	opleski, podi, popravilo odtokov
3.	BOROVA VAS 21	102	1.092	opleski, podi
4.	BOROVA VAS 24	512	4.012	opleski, obnova kopalnice
5.	BOROVA VAS 24	545	4.292	opleski, obnova kopalnice
6.	BOROVA VAS 25	619	4.310	opleski, obnova kopalnice
7.	BOROVA VAS 25	13	4.301	opleski, obnova kopalnice
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 23	7	4.356	opleski, obnova kopalnice
9.	BORŠTNIKOVA ULICA 27	209	4.368	opleski, obnova kopalnice
10.	CESTA K DRAVI 6A	207	2.759	opleski, podi, sanitarna oprema
11.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 64	26	1.336	opleski, podi, sanitarna oprema
12.	CESTA XIV. DIVIZIJE 5	40	4.375	opleski, podi, sanitarna oprema
13.	DOGOŠKA CESTA 61	101	4.360	opleski, podi, sanitarna oprema
14.	DOGOŠKA CESTA 73	5	4.370	opleski, podi, sanitarna oprema
15.	DOGOŠKA CESTA 79C	9	2.622	opleski, podi, sanitarna oprema
16.	ENGELSOVA 42	16	2.226	opleski, podi, sanitarna oprema
17.	ENGELSOVA ULICA 42	15	4.371	opleski, podi, sanitarna oprema
18.	ENGELSOVA ULICA 42	2	4.140	opleski, podi, sanitarna oprema
19.	ENGELSOVA ULICA 48	4	3.869	opleski, podi, sanitarna oprema
20.	ENGELSOVA ULICA 50	14	4.364	opleski, podi, sanitarna oprema
21.	FRAMSKA ULICA 4	79	4.249	opleski, obnova kopalnice
22.	GEENWIŠKA CESTA 10A	99	4.313	opleski, podi, popravilo odtokov
23.	GORIŠKA ULICA 17B	116	4.380	opleski, podi, sanitarna oprema
24.	GORIŠKA ULICA 3	15	4.369	opleski, podi, sanitarna oprema
25.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	1	3.632	opleski, podi, sanitarna oprema
26.	GOSPOSVETSKA CESTA 20	6	4.299	opleski, obnova kopalnice
27.	GROHARJEVA ULICA 9	31	4.342	opleski, podi, sanitarna oprema
28.	JOCOVA ULICA 4	2	2.605	opleski, podi, popravilo odtokov
29.	KAMNIŠKA ULICA 33	114	3.443	opleski, obnova kopalnice
30.	KOČEVARJEVA ULICA 8A	17	3.694	opleski, podi, obnova kopalnice
31.	LACKOVA CESTA 43B	211	1.962	opleski, podi
32.	LACKOVA CESTA 43B	219	4.379	sanitarna oprema, stavbno pohištvo

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV	Opis izvedenih del
33.	LJUBLJANSKA CESTA 16	4	3.137	opleski, podi, sanitarna oprema
34.	LJUBLJANSKA ULICA 86A	1	4.373	opleski, obnova kopalnice
35.	MAGDALENSKI TRG 7	14	3.331	opleski, podi, sanitarna oprema
36.	MAJERIČEVA ULICA 2	3	3.810	opleski, podi, sanitarna oprema
37.	MAKEDOSNKA ULICA 31	15	4.160	opleski, podi, sanitarna oprema
38.	MARIBORSKA CESTA 37	4	2.234	opleski, podi, sanitarna oprema
39.	MARKOVIČEVA ULICA 17	224	4.378	opleski, podi, sanitarna oprema
40.	MELJSKA CESTA 93	2	2.053	opleski, podi, obnova kopalnice
41.	MLINSKA ULICA 30	102	1.753	obnova kopalnice
42.	OB GOZDU 8	2	4.363	opleski, podi, obnova kopalnice
43.	OB GOZDU 14	11	4.372	opleski, podi, sanitarna oprema
44.	OB GOZDU 16	16	4.344	opleski, obnova kopalnice
45.	PAJKOVA ULICA 31	38	2.960	opleski, podi, sanitarna oprema
46.	PANONSKA ULICA 5B	1	4.133	opleski, podi, sanitarna oprema
47.	PANONSKA ULICA 5B	17	3.822	opleski, podi, sanitarna oprema
48.	PANONSKA ULICA 5B	28	3.104	opleski, podi, sanitarna oprema
49.	PANONSKA ULICA 5B	40	2.131	opleski, podi, sanitarna oprema
50.	PANONSKA ULICA 5B	43	1.133	opleski, podi
51.	PIVOLA 18	10	4.335	opleski, obnova kopalnice
52.	POD NADVOZOM 10	5	8.977	opleski, podi, sanitarna oprema
53.	PREKMURSKA ULICA 65	1	6.283	opleski, podi, sanitarna oprema
54.	PRERADOVIČEVA UL. 17B	39	2.601	opleski, podi, sanitarna oprema
55.	PRERADOVIČEVA UL. 17B	42	4.328	opleski, podi, sanitarna oprema
56.	PRERADOVIČEVA UL. 17B	32	4.305	opleski, podi, sanitarna oprema
57.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	36	3.156	opleski, podi, sanitarna oprema
58.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	33	4.377	opleski, podi, sanitarna oprema
59.	PRUŠNIKOVA ULICA 14	29	4.360	opleski, obnova kopalnice
60.	PRUŠNIKOVA ULICA 16	104	3.959	opleski, obnova kopalnice
61.	PRUŠNIKOVA ULICA 38	729	3.490	opleski, podi, sanitarna oprema
62.	PRUŠNIKOVA ULICA 42	25	2.076	opleski, podi, sanitarna oprema
63.	PRUŠNIKOVA ULICA 48	21	4.283	opleski, obnova kopalnice
64.	RIBIŠKA ULICA 6	218	3.391	opleski, podi, sanitarna oprema
65.	SARAJEVSKA ULICA 6	5	4.346	opleski, obnova kopalnice

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV	Opis izvedenih del
66.	SMOLETOVA ULICA 10	5	4.299	opleski, podi, sanitarna oprema
67.	SOKOLSKA ULICA 44	17	4.033	opleski, podi, sanitarna oprema
68.	STANTETOVA ULICA 28	4	3.170	opleski, obnova kopalnice
69.	STANTETOVA ULICA 6	7	3.200	opleski, podi, sanitarna oprema
70.	ŠTREKLEJVA ULICA 38	207	1.131	opleski, podi
71.	ŠTREKLEJVA ULICA 70	1	3.218	opleski, podi, sanitarna oprema
72.	TRG REVOLUCIJE 7	3	3.206	opleski, podi, sanitarna oprema
73.	TYRŠEVA ULICA 24	8	1.372	opleski, podi, sanitarna oprema
74.	ULICA BRATOV GREIFOV 9	14	1.441	opleski, podi
75.	ULICA MARJANA NEMCA 2	23 in 25	4.019	opleski, podi, sanitarna oprema
76.	ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5	24	2.327	opleski, podi, sanitarna oprema
77.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23	18	4.349	opleski, podi, sanitarna oprema
78.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 25	30	4.372	opleski, podi, sanitarna oprema
79.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	17	4.197	opleski, podi, sanitarna oprema
80.	USNJARSKA ULICA 3	1	4.361	opleski, podi, sanitarna oprema
81.	V BOROVIJU 7	12	1.687	opleski, podi, sanitarna oprema
82.	V BOROVIJU 7	14	3.143	opleski, podi, sanitarna oprema
83.	V BOROVIJU 7	215	2.626	opleski, podi, sanitarna oprema
84.	VALVASORJEVA ULICA 12A	7	3.871	opleski, podi, sanitarna oprema
85.	ŽELEZNIKOVA ULICA 20	43	2.034	opleski, podi, sanitarna oprema
86.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22	22	2.099	opleski, podi, sanitarna oprema
87.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	31	1.907	opleski, podi, sanitarna oprema
88.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	43	4.373	opleski, podi, sanitarna oprema

3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2017 porabili 372.548 €.

V okviru postavke smo med večjimi deli sofinancirali obnove streh in fasad, razen tega pa je bilo na skupnih delih in napravah objektov potrebno opraviti veliko manjših del, kot so obnove kotlovnice in podpostaj, zamenjave stavbnega pohištva na stopniščih in kletih,

izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih in podobno, katerih delež je za JMSS Maribor predstavljal manjše zneske (od nekaj deset do nekaj sto evrov).

V spodnjem seznamu navajamo obnovitvena dela iz rezervnega sklada na fasadah in strehah, pri katerih je udeležba JMSS Maribor presegala 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
1.	CESTA OSVOBODILNE FRONTE 40	OBNOVA FASADE	8.575
2.	TOMANOVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	1.589
3.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 11, 11A	OBNOVA FASADE IN STREHE	14.229
4.	ULICA MOŠE PIJADA 34	OBNOVA FASADE	1.764
5.	ULICA STANETA SEVERJA 7	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.782
6.	ZRKOVSKA CESTA 12	OBNOVA FASADE	9.828
7.	ŽIČKI PREHOD 5	POPRAVILO STREHE	1.815

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2017 porabili 24.286 €.

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 smo predvidevali nakup petih računalnikov. Na teh novih računalnikih bi bil nameščen programski paket MS Office 2016, ki zaradi ne povezljivosti z obstoječim poštnim strežnikom (iz leta 2009) ne bi omogočal prejemanja in pošiljanja elektronske pošte. JMSS Maribor je zato namesto računalnikov nabavil nov strežnik s pripadajočo programsko opremo v skupni vrednosti 14.625 €, ki bo omogočal nadaljnjo nadgradnjo informacijskega sistema v skladu s prihajajočimi smernicami v informacijski tehnologiji.

V letu 2017 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev SZ-1, ki v 11a. členu dovoljuje brezplačno pridobivanje podatkov o najemnikih in drugih udeležencih v postopkih neprofitnih razpisov in preveritvah najemnikov iz podatkov zbirk različnih upravljalcev (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017). V zvezi s tem smo na Gospodarsko zbornico Slovenije podali

pobudo za elektronsko pridobivanje podatkov s strani različnih upravljalcev, ki so določeni v navedem členu. Minister za javno upravo je v delovno skupino za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje za potrebe stanovanjskih skladov imenoval tudi javnega uslužbenca JMSS Maribor. Delovna skupina pripravlja tehnično rešitev avtomatskega prenosa podatkov v zaledne sisteme posameznih Skladov.

V letu 2016 je bila sprejeta Splošna uredba o varstvu podatkov (Uredba (EU) št. 679/2016), s katero bo področje varstva osebnih podatkov enotno urejeno po celotni EU (v veljavo bo stopila 25.5.2018). Uredba uvaja predvsem boljši nadzor državljanov nad njihovimi osebnimi podatki, lažji dostop ter strožjo ureditev dolžnosti obveščanja posameznika o obdelavi njegovih osebnih podatkov. Upoštevali smo v letu 2017 pričeli s spreminjanjem programskih paketov, ki bodo zadostili zahtevanim smernicam varovanja osebnih podatkov.

Elektronski arhivi postajajo pomemben del večine organizacij, zato smo tudi v letu 2017 nadaljevali s projektom elektronskega arhiviranja dokumentov. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 za lastne potrebe digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) za potrebe verifikacije digitaliziranih dokumentov nalaga digitalizacijo dokumentacije s strani verificiranega ponudnika teh storitev. Po pogodbi opravlja to storitev Pošta Slovenije d.d.

Obstoječi portal »WEB poštar« ki ga uporabljamo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter tudi za ostala strokovna opravila, smo nadgradili z modulom analiz, ki omogoča vpogled v število nepremičnin in najemnikov glede na lastništvo, tip, vrsto in zasedenost nepremičnine. Na portalu smo tako omogočili dodatne statistične preglede in izpise.

Obstoječi program »JMSSM«, ki ga uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Večja sprememba v delovanju programa je bila narejena zaradi spremembe tokokroga prevzemnih oziroma predajnih zapisnikov (ob oddaji nepremičnine v najem, ob predaji nepremičnine s strani najemnika ter ob nakupu oziroma prodaji nepremičnine).

Program »Razpisi«, ki omogoča vodenje razpisov za oddajo stanovanj ter preveritev najemnikov, smo nadgradili z možnostjo preveritve upravičenosti prosilcev oziroma najemnikov, ki so lastniki premičnega in nepremičnega premoženja, do najema neprofitnega stanovanja.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

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

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

3.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2017 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 18.718 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 3.1.1.1.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 22.670 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

3.3.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2017 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 323.003 €.

3.3.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52

Objekti na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 so bili zgrajeni leta 1995 in so v 100 % lasti JMSS Maribor. Vhoda št. 42 in 44 tvorita eno celoto, vhodi 46, 48, 50 in 52 pa so v nizu druge celote. V objektih sta 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem. Za vse objekte je predvidena energetska



sanacija, in sicer zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatna toplotna ojačitev strehe, izvedba krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja. Skladno s sprejetim poslovno finančnim načrtom za leto 2016 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na vseh št. 42 in 44. Pogodbena vrednost del je znašala 119.551 € z DDV, od tega je za leto 2017 ostalo še neizvedenih del v vrednosti 32.980 €.

V letu 2017 je bila za pridobivanje sredstev iz evropskih strukturnih in investicijskih skladov podana vloga na »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100 % (oziroma več kot 75 %) javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb« (CTN). Posredniški organ (PO) za izvedbo 1. faze izbora operacij za sofinanciranje v okviru izvajanja prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju« (PN 4.1), specifičnega cilja 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«, mehanizma CTN, je bilo Združenje mestnih občin Slovenije (ZMOS). S strani ZMOS smo bili 11.8.2017 obveščeni o uvrstitvi na Seznam izbranih operacij za sofinanciranje z mehanizmom CTN PN 4.1, tako da smo s prijavo nadaljevali v 2. fazi postopka, ki se izvaja pri Ministrstvu za infrastrukturo

(MZI), ki je posredniški organ za 2. fazo pridobivanja sredstev. Za izdelavo dokumentacije, potrebne za prijavo na razpis, smo porabili 6.320 €, od tega za investicijsko dokumentacijo 2.410 € in za razširjen energetski pregled (REP) 3.910 €. Skupaj z dokončanjem del zamenjave stavbnega pohištva po pogodbi iz leta 2016 je vrednost del v letu 2017 tako znašala 40.626 €.

3.3.2.2 Vurberk 90 in 93

Objekt Vurberk 90 in Vurberk 93 sta bila zgrajena leta 1750 in že nujno potrebna temeljite obnove.

Na objektu Vurberk 90 je bila zamenjana dotrajana strešna kritina in delno zamenjana strešna konstrukcija. Istočasno so bili zamenjani vsi potrebni kleparski izdelki. Investicijska vrednost del v lastniškem deležu JMSS Maribor je znašala 49.950 €, od tega je JMSS Maribor za svoj lastniški delež prispeval sredstva v višini 37.084 €.



Na objektu Vurberk 93, v katerem se nahajata dva prostora v lasti občine Duplek, eno lastniško stanovanje in tri stanovanja v lasti JMSS Maribor, smo izvedli obnovo fasade, vključno z zamenjavo okenskih polic in nadstreškov nad vhodnimi vrati v objekt. Pri izvedbi smo upoštevali zahteve Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.



Vrednost celotne investicije je znašala 34.704 €, od tega za JMSS Maribor 16.455 €.

Vrednost investicije za oba objekta skupaj je za JMSS Maribor znašala 53.539 €.

3.3.2.3 Šentiljska cesta 19

Objekt Šentiljska cesta 19 je bil zgrajen leta 1903. V njem se nahaja 6 stanovanj, ki so trenutno prazna. S celovito rekonstrukcijo objekta je predvidena pridobitev 7 novih enot skupne bivalne površine 305 m² oziroma 451 m² neto tlorisne površine. Projekt bomo prijavi v Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih



stanovanj v letih 2016 do 2020 (v nadaljevanju Program), ki ga je razpisal SSRS.

JMSS Maribor je v letu 2017 naročil izdelavo idejne zasnove in urbanistično dokumentacijo v vrednosti 11.285 € ter projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekt za izvedbo (PZI) v skupni vrednosti 24.321 €. Po izdelavi PGD je bila v oktobru 2017 na UE Maribor podana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V letu 2017 je strošek za projektno dokumentacijo znašal 23.445 €, in sicer za idejno zasnovo in urbanistično dokumentacijo 11.285 € ter za PGD 12.160 €, medtem ko bo strošek za PZI in projektantski nadzor v vrednosti 12.161 € zapadel v plačilo v letu 2018.

3.3.2.4 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

JMSS Maribor je lastnik zemljišč 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 m². Na omenjenem zemljišču, kjer smo v letu 2017 začeli s postopkom



izravnave parcelne meje, ima JMSS Maribor v prihodnosti namen zgraditi stanovanjsko sosesko z okvirno 65 stanovanji skupne površine 3.600 m². Za predvideno gradnjo smo v letu 2016 naročili izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) in v letu 2017 še izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP). Za izdelana osnutek OPPN in DIIP smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 4.843 €.

3.3.2.5 Panonska ulica 5b – energetska prenova stavbe

Stanovanjski blok z 41 stanovanji je bil zgrajen leta 1973 kot samski dom za zaposlene v gradbenem podjetju. V letu 1995 so z delno rekonstrukcijo preuredili kuhinje, sanitarne prostore in kopalnice, fasada pa je (razen barvanja) še prvotna. Stanovanja so ogrevana z etažnim centralnim ogrevanjem s



plinskimi kotli. Energetski razred objekta je E in je potreben celovite energetske prenove. Predvidena je zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanje z rekuperacijo. Del potrebnih sredstev bo predvidoma zagotovljenih iz Operativnega programa, del pa iz proračuna MOM. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 590.051 €. V letu 2017 je bil izdelan PZI za energetska sanacijo, REP in naročen DIIP.

Za izdelano dokumentacijo PZI in REP smo v letu 2017 namenili sredstva v višini 17.057 €, izdelava DIIP v vrednosti 1.901 € pa zapade v plačilo v letu 2018.

3.3.2.6 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V začetku leta 2017 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru po pogodbi, podpisani konec leta 2016. Vrednost izvedenih del v 59 stanovanjih je znašala 74.789 €.

V novembru in decembru smo izvedli še zamenjavo stavbnega pohištva v 38 stanovanjih po javnem razpisu, izvedenem v letu 2017. Vrednost del je znašala 59.763 €, od tega je v letu 2017 zapadlo v plačilo 47.194 €, preostanek pa je bil izplačan v letu 2018.

Vrednost vseh zamenjav stavbnega pohištva v letu 2017 je znašala 121.983 €.

3.3.2.7 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2017 smo izvedli zamenjavo plinskih peči v 15 stanovanjih na naslovu Ulica Veljka Vlahovića 27 in 29. Tako so sedaj v kareju Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29 vse stare atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, zamenjane z novjšimi kondenzacijskimi, ki za svoje delovanje uporabljajo zunanji zrak. Pri teh plinskih pečeh je dovod zraka in odvod dimnih plinov izveden z dvoplaščnim dimnikom, kot to narekujejo veljavni predpisi in tehnične zahteve. Vrednost izvedenih del je znašala 42.489 €.

Na različnih lokacijah v Mariboru smo interventno zaradi okvar in dotrajanosti zamenjali še 5 peči v vrednosti 19.021 €. Pri zamenjavah peči se še vedno srečujemo s tehnično težavo, in sicer je potrebno zamenjati vse plinske peči na isti vertikali. V kolikor se eden od etažnih lastnikov ne strinja z zamenjavo, se le-ta ne more izvesti.

Skupna vrednost vseh zamenjav peči je tako v letu 2017 znašala 61.510 €.

3.3.3 Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj

Na tej postavki smo porabili sredstva v višini 320.412 €, od tega:

- 295.000 € za nakupe 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor;
- 18.000 € za nakup solastniškega deleža 27/100 od celote stanovanja št. 208, Borštnikova ulica 33, Maribor; z nakupom je JMSS Maribor postal 100 % lastnik stanovanja;
- 7.412 € za nakup solastniškega deleža 12/100 od celote stanovanja št. 6, Borštnikova ulica 29, Maribor; z nakupom iz osebnega stečaja bivše najemnice je JMSS Maribor postal 100 % lastnik stanovanja.

Nakupi stanovanj in solastniških deležev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Naslov	Šifra in ime K.O.	ID stavbe in ID dela stavbe	Površina dela stavbe po GURS (m ²)	Leto gradnje	Pogodbena cena (€)	Cena na m ² (€)
1.	Občina Starše	Starše 76 D	712 – Starše	712-211-6	58,39	1967	55.000	941
2.	Občina Duplek	Cesta k Dravi 6a	692 – Spodnji Duplek	692-1076-207	66,50	2007	73.000	1.098
3.	Občina Rače – Fram	Sadjarska ulica 57	716 – Rače	716-2141-4	60,50	2017	70.000	1.157
4.	Občina Miklavž na Dravskem polju	Ulica Marjana Nemca 2	693 – Miklavž na Dravskem polju	693-2797-36 693-2797-65 693-2797-66	98,70 stanovanje in dve garažni mesti	2009	97.000	983
5.	Mestna občina Maribor	Boršnikova ulica 33	678 – Sp. Radvanje	678-1394-208	74	1991	delež 27/100 18.000	900
6.	Mestna občina Maribor	Boršnikova ulica 29	678 – Sp. Radvanje	678-1394-6	65,19	1991	delež 12/100 7.412	948
SKUPAJ							320.412	

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2017 izkazujemo stanje 174 €, ki zajemajo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 174 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2 »Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin«. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v poglavju 2.2.3 »Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona« tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2017 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 558.624 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2017 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 558.624 € zajema odplačilo posojil.

5.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2017 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 558.624 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 401.651 €,
- glavnice banki Abanka d.d. v višini 63.556 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 3.1.2 »Plačila domačih obresti«.

6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015) smo na Portalu javnih naročil v letu 2017 objavili naslednja javna naročila:

- julija 2017 za izbiro izvajalca za obnovo stanovanj na različnih lokacijah, upošteva okoljske zahteve (ocenjena vrednost del je znašala 437.300 € brez DDV); naročilo je bilo razdeljeno na 5 sklopov - sklopi 1, 2, 3 in 5 so bili oddani podjetju BSB

INŽENIRING d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 234.470 € z DDV, od tega je bilo v letu 2017 realiziranih 210.724 €, preostanek bo realiziran v letu 2018; naročilo za sklop 4 ni bilo oddano, saj zanj ni prispela nobena ponudba;

- julija 2017 za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah, upošteva je okoljske zahteve (ocenjena vrednost del je znašala 65.000 € brez DDV); naročilo je bilo oddano podjetju AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o.; pogodba je bila sklenjena 2.10.2017; pogodbeno vrednost, skupaj s sklenjenim aneksom, znaša 59.763 €, v letu 2017 je v plačilo zapadlo 47.194 €;
- avgusta 2017 za izbiro izvajalca za dobavo in zamenjavo kalorimetrov in vodomero v objektih v Mariboru (ocenjena vrednost del je znašala 55.000 € brez DDV); naročilo je bilo oddano podjetju CMC EKOCON d.o.o., ki se sedaj imenuje CMC GROUP d.o.o. za ponudbeno ceno 45.054 € z DDV, pogodba je bila sklenjena 17.1.2018 in bo v celoti realizirana v letu 2018;
- decembra 2017 za izbiro izvajalca za obnovo stanovanja št. 4, Pobreška cesta 9, Maribor, upošteva je okoljske zahteve (ocenjena vrednost del je znašala 41.000 € brez DDV); odločitev o oddaji javnega naročila do konca leta 2017 še ni bila sprejeta.

7 Urejanje zemljiškknjižnega stanja

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb in se tako uspešno vpisali na 33 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2017 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 13 posameznih stanovanjskih enotah.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2017 kot izločitveni upnik v 3 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 18 nepremičninah. V enem stečajnem postopku nam je

bila izločitvena pravica na 3 stanovanjskih enotah prerekana, za kar teče tožba pred Okrožnim sodiščem v Mariboru zaradi ugotovitve lastninske pravice.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako smo v letu 2017 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim rešili 4 primerov, na podlagi katerih se je JMSS Maribor lahko uspešno vpisal kot lastnik posameznega dela stavbe v zemljiško knjigo.

V primeru zemljiškoknjižnega lastnika, ki je že izbrisan iz sodnega registra, smo na podlagi postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine in izjave lastnikov sosednjih nepremičnin uspešno rešili ter v zemljiško knjigo vpisali 10 posameznih stanovanjskih enot.

Upošteva se zgoraj navedeno smo v letu 2017 uredili zemljiškoknjižno stanje 78 nepremičnin.

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

Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, smo po potrebi izdali nova zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Število zaposlenih na dan 31.12.2017 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2016.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2017 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer je bila 1 javna uslužbenka zaposlena za določen čas do nastopa zmožnosti za delo odsotne javne uslužbenke.

Javna uslužbenka, zaposlena za določen čas, je bila najprej zaposlena na delovnem mestu Samostojna svetovalka za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, in sicer do vrnitve javne uslužbenke s porodniškega dopusta ter dopusta za nego in varstvo

otroka, to je bilo do dne 5.11.2017. Po njeni vrnitvi je bila javna uslužbenka od dne 6.11.2017 do dne 30.11.2017 zaposlena za določen čas na delovnem mestu Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II v Sektorju za finance in računovodstvo za polovični delovni čas 20 ur na teden, in sicer do nastopa zmožnosti za delo odsotne javne uslužbenke v polnem delovnem času. Zaradi ponovne začasne odsotnosti javne uslužbenke je bila do njene vrnitve po zaključeni bolniški odsotnosti javna uslužbenka zaposlena od dne 1.12.2017 do dne 15.1.2018 za polni delovni čas.

Nadalje je na dan 31.12.2017 opravljala 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2017:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2017
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	3
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	3	2
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE	9	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene zaradi bolniške odsotnosti)
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene zaradi bolniške odsotnosti)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2017:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017
TARIFNI RAZRED I	0	0

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017
TARIFNI RAZRED II	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	23	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene zaradi bolniške odsotnosti)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene zaradi bolniške odsotnosti)

9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 2. redni seji dne 30.6.2015, lahko uprava JMSS Maribor glede na potrebe občanov občin ustanoviteljic JMSS Maribor in glede na stanje ter lego nepremičnin znotraj fonda nepremičnin opredeli namembnost nepremičnine, pri čemer se o posameznih vrstah stanovanj poroča v okviru letnega poročila.

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2015, 31.12.2016 in 31.12.2017:

Vrsta stanovanja	Število enot na dan 31.12.2015	Število enot na dan 31.12.2016	Število enot na dan 31.12.2017
Neprofitno	1.931	1.902	1.883
Neobnovljeno tržno	95	95	81
Tržno	18	21	20
Službeno	35	33	37
Oskrbovano	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43
Hišniško	1	1	1
SKUPAJ	2.149	2.115	2.078

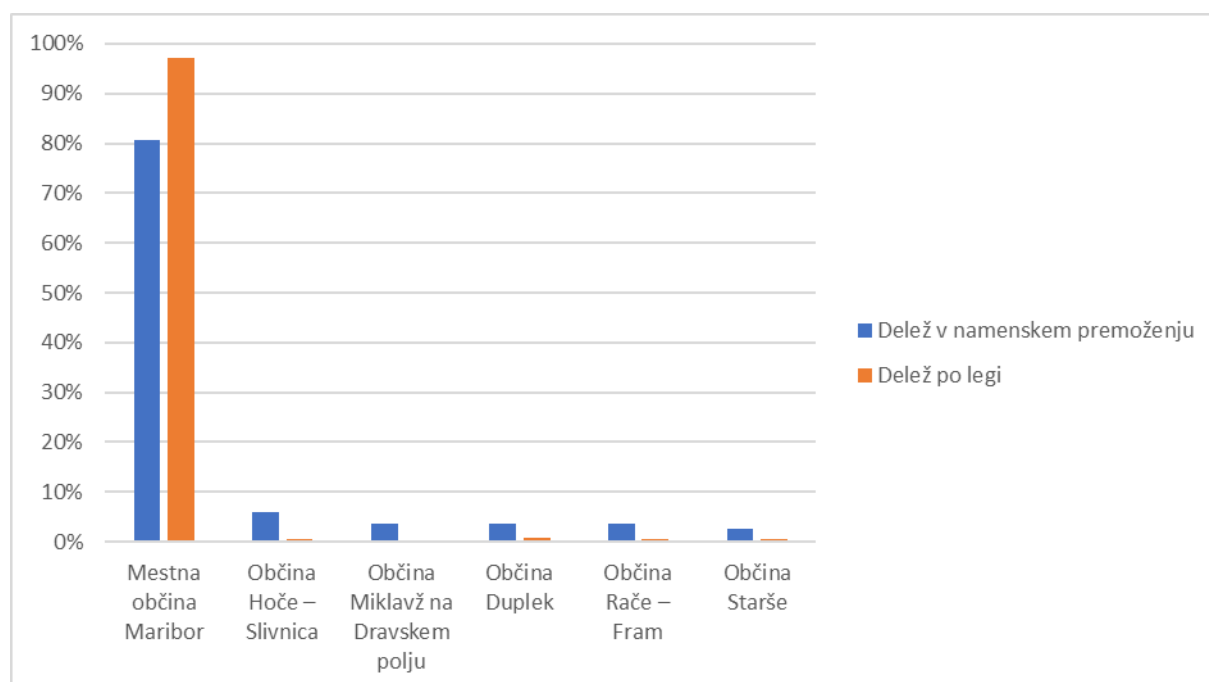
Po Odloku o ustanovitvi JMSS Maribor iz leta 2011 vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor znaša 138.286.560 €, deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor so razvidni iz spodnje tabele.

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

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

Lega stanovanj na dan 31.12.2017:

Občina ustanoviteljica	Število stanovanj	Delež po legi (%)
Mestna občina Maribor	2.017	97,06
Občina Hoče – Slivnica	14	0,67
Občina Miklavž na Dravskem polju	6	0,29
Občina Duplek	16	0,77
Občina Rače – Fram	13	0,63
Občina Starše	12	0,58
SKUPAJ	2.078	



V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 13 letih (od leta 2005 do vključno leta 2017), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (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. K padcu najemnin pripomorejo še novi točkovalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemna posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji. Čeprav so se že v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 sporazumele, da se bodo vsa neprodana stanovanja prenesla na skupni stanovanjski sklad, tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike zadnja leta ni več. JMSS Maribor si prizadeva, da bi se dogovor o delitvi skupnega premoženja med ustanovitelji upošteval do zaključka celotne denacionalizacije in bi bil na sklad izvršen prenos še zadnjih okvirno 100 stanovanj.

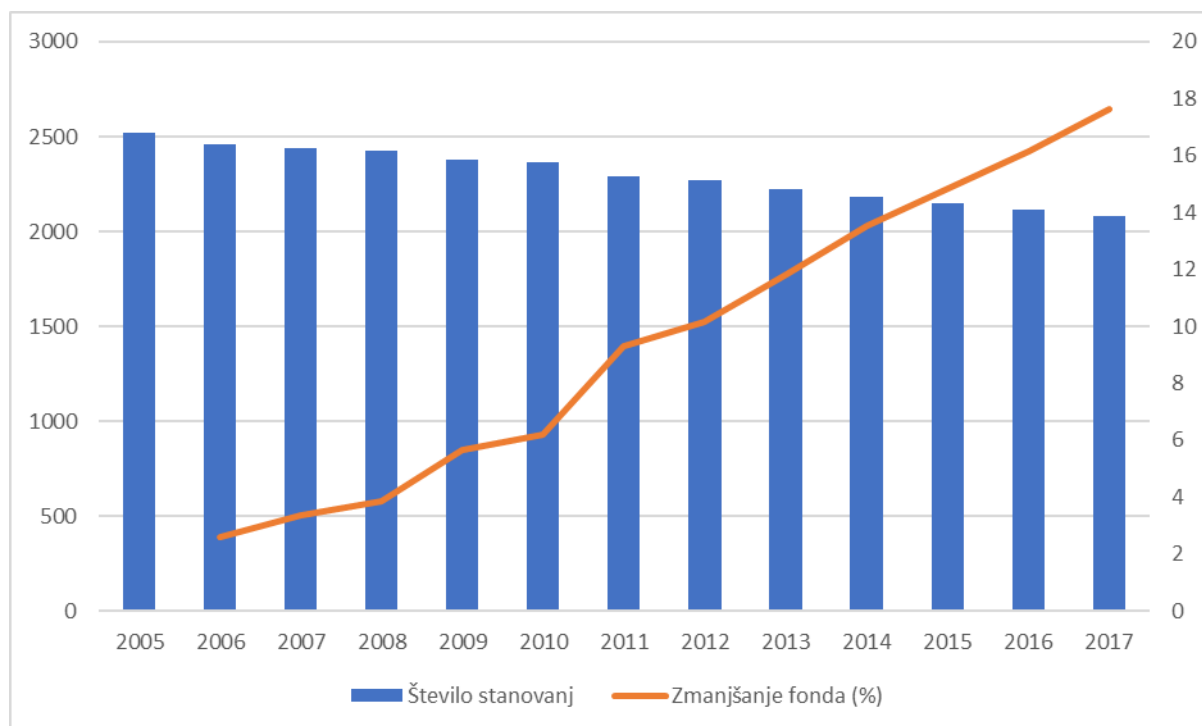
Vse zgoraj navedeno rezultira, da JMSS Maribor realno razpolaga s približno polovico manj sredstev kot ob uveljavitvi SZ-1 leta 2003, kar ima za posledico zmanjševanje števila stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2017:

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523	
2006	2.458	2,58
2007	2.438	3,37
2008	2.426	3,84
2009	2.380	5,67
2010	2.367	6,18
2011	2.288	9,31
2012	2.267	10,15

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda (%)
2013	2.225	11,81
2014	2.182	13,52
2015	2.149	14,82
2016	2.115	16,17
2017	2.078	17,64

Opomba: Podatki so zbrani na 31.12. posameznega leta.



10 Seje nadzornega sveta

Pretežni del leta 2017 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi:

- Igor KOS – predsednik nadzornega sveta,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
- Damjan LAH – član nadzornega sveta,
- Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
- Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
- Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Decembra 2017 je na podlagi odstopa s funkcije člana Nadzornega sveta JMSS Maribor prenehala funkcija Damjanu LAHU.

V letu 2017 je bilo izvedenih 7 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, na katerih so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

▪ **redna seja dne 24.3.2017:**

- Letno poročilo 2016, s katerim se je nadzorni svet seznanil, k njemu podal poročilo in predlagal sprejem le-tega mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Poslovno finančni načrt JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo,
- delovna uspešnost direktorice in namestnika direktorice za leto 2016 in
- Strategija razvoja JMSS Maribor do leta 2025, h kateri so člani nadzornega sveta podali predloge za dopolnitev.

▪ **korespondenčna seja od dne 5.4.2017 do dne 7.4.2017:**

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP) – Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50, 52, katerega je nadzorni svet mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor predlagal v sprejem.

▪ **redna seja dne 14.6.2017:**

- Strategija razvoja JMSS Maribor do leta 2025, pri kateri je bil sprejet sklep o sklicu seje nadzornega sveta skupaj s župani in direktorji občinskih uprav občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Poročilo o izvajanju aktivnosti na projektu Trajnostne urbane strategije, s katerim se je nadzorni svet seznanil z aktivnostmi za energetske prenovne stavbe Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 in aktivnostmi pridobivanja dokumentacije za energetske prenovne stavbe Panonska ulica 5b in

- uskladitev najemnin za oskrbovana stanovanja s stopnjo inflacije, s čimer je nadzorni svet soglašal.

- **izredna seja dne 30.6.2017:**
 - Strategija razvoja JMSS Maribor do leta 2025 in
 - Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 – Dopolnitev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Dopolnitev Investicijskega programa (IP),
pri čemer pa člani nadzornega sveta o točkah niso sprejeli nobenega sklepa.

- **redna seja dne 7.9.2017:**
 - Polletno poročilo od dne 1.1.2017 do dne 30.6.2017, s katerim se je nadzorni svet seznanil,
 - javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa,
 - predlog za imenovanje revizorja za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za leto 2017, ki je bil posredovan v sprejetje oziroma imenovanje mestnemu svetu ter občinskim svetom občinam ustanoviteljicam JMSS Maribor,
 - oddaja službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa in
 - Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 – Dopolnitev Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Dopolnitev Investicijskega programa (IP), pri čemer je Nadzorni svet JMSS Maribor sprejetje obeh dokumentov predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

- **redna seja dne 6.11.2017:**
 - oddaja službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa, o čemer je nadzorni svet sprejel odločitev in
 - Rebalans Poslovno finančnega načrta 2017, h kateremu je zaradi sprejetega Rebalansa Proračuna Mestne občine Maribor za leto 2017 in ukinitve sredstev na proračunski postavki »102212 Energetska prenova stavb v lasti JMSS«

nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo.

▪ **redna seja dne 13.12.2017:**

- Poslovno finančni načrt 2018 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo,
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor glede višine tržne najemnine, katere je nadzorni svet sprejel in jih dal v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor in
- stopnja neprofitne najemnine začasne bivalne enote.



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

1	Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2017	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	9
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Zadolževanje	9
1.3.2	Odplačilo dolga	9
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	10
2	Prerazporeditev sredstev	11
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017	12
3.1	Celotno premoženje	12
3.2	Namensko premoženje	15
3.3	Premoženje v upravljanju	18

1 Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2017

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2017 je naslednji:

	Rebalans FN 2017 (vključene prerazporeditve sredstev) (€)	Realizacija FN 2017	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	4.859.730	4.862.007	100
II. Odhodki	4.784.830	4.452.223	93
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	74.900	409.784	547
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	250	174	70
V. Dana posojila	0	0	
VI. Prejeta minus dana posojila	250	174	70
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	74.900	409.958	547
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	564.000	558.624	99
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	-564.000	-558.624	99
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	564.000	558.624	99
XI. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	-488.850	-148.666	30
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.940.768	1.940.768	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.377.768	1.792.102	130

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2017 izkazana v višini 4.862.007 €, kar predstavlja 100 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017, ter na odhodkovni strani 4.452.223 € oziroma 93 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017.

Skupaj s prejetimi vračili danih posojil je skupni presežek znašal 409.958 €. Na račun odplačila dolga prejetih kreditov v skupni vrednosti 558.624 € se je stanje sredstev na računu zmanjšalo za 148.666 € in je na dan 31.12.2017 znašalo 1.792.102 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2017 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.862.007 € prihodkov, od tega 4.737.491€ pri poslovanju z namenskim premoženjem in 124.516 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa FN 2017 (€)
1.1.1.	Prihodki	4.862.007
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.140.014
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	889.105
1.1.1.3.	Transforni prihodki	832.888

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, zadržane varščine ter vračila sredstev s strani Eko sklada) ter znašajo skupaj 3.140.014 €, kar predstavlja 100 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017.

V letu 2017 smo realizirali 22.109 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.006.795 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2017 realizirali v višini 111.110 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova vračila davka od dohodkov pravnih oseb iz naslova preplačila akontacij davka v letu 2016. Ostali nedavčni prihodki se nanašajo

na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. ter na vračila sredstev s strani Eko sklada.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2017 smo realizirali 889.105 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji skupaj 762.045 € in prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb 127.060 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2017 znašala 832.888 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 97 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 708.372 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 124.516 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2017 je bilo realiziranih skupaj 4.452.223 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.327.707 € in odhodki za premoženje v upravljanju 124.516 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2017 (€)
1.1.2.	Skupaj odhodki	4.452.223
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.712.400
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	674.363
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	100.210
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.840.197
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	97.630
1.1.2.2.	Tekoči transferi	66
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	66
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	1.739.757
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.739.757

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2017 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.712.400 €, kar predstavlja 95 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2017 načrtovali sredstva v višini 710.000 € in jih realizirali v višini 674.363 €, kar predstavlja 95 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2017 realizirali 100.210 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 1.840.197 €, kar predstavlja 96 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 209.790 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 644.329 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 52.447 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 57 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 683.310 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 34.335 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 48.793 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 152.679 €, od tega 144.887 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 7.792 € za stroške varnosti in zdravja pri delu
- ter stroški revizije poslovanja (5.734 €), stroški bančnih garancij za najeta posojila (2.772 €), stroški Družini prijaznega podjetja (2.653 €), stroški bančnih storitev (2.051 €), stroški plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije (684 €) in strošek za neizpolnjevanje kvote za zaposlovanje invalidov (563 €) v skupni višini 14.457 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2017 porabili sredstva v višini 70.405 €. Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri ABANKA Banki Celje d.d. smo porabili sredstva v višini 10.079 € in za plačila domačih obresti za najeta posojila pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 17.146 €. Skupna vrednost plačil domačih obresti je znašala 97.630 €, kar predstavlja 93 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 66 €.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2017 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.739.757 €, kar predstavlja 90 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2017. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 1.096.342 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 658.120 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 372.548 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 24.286 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 18.718 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 22.670 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 323.003 € (Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 40.626 €, Vurberk 90 in 93 v višini 53.539 €, Šentiljska ulica 19 v višini 23.445, soseka Studenci v višini 4.843 €, Panonska ulica 5b v višini 17.057 €, menjava stavbnega pohištva v višini 121.983 € in menjava plinskih peči v višini 61.510 €).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« smo postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot« realizirali v višini 320.412 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2017 izkazujemo stanje 174 €, kar predstavlja 70 % načrtovanega za leto 2017.

Prejeta vračila danih posojil zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 174 €.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2017 izkazuje odplačila dolga v višini 558.624 €. Realizacija postavke predstavlja 99 % načrtovanega za leto 2017.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2017 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 558.624 € zajema odplačilo posojil.

1.3.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2017 smo plačali anuitete najetih posojil v skupni višini 558.624 €, ki zajemajo odplačila:

- glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS v višini 401.651 €,
- glavnice banki Abanka d.d. v višini 63.556 €,

- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v zadnjem odstavku poglavja 1.1.2.1 »Tekoči odhodki«.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

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

JMSS Maribor je v letu 2017 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 409.784 €, prejeta vračila danih posojil v višini 174 € in neto odplačilo dolga v višini 558.624 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2017 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 148.666 €.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta za leto 2017 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 5 % načrtovane porabe v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu Poslovno finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vsaki seji Nadzornega sveta.

JMSS Maribor je od sprejetja Rebalansa Poslovno finančnega načrta za leto 2017 sprejel en Sklep o prerazporeditvah sredstev v višini 500 €. Sredstva je prerazporedil znotraj odhodkov in predstavljajo 0,01 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2017. Podrobneje smo prerazporeditev opredelili v naslednji tabeli:

Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
20.12. 2017	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2017) 765.971 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 500 € vrednost po prerazporeditvi 765.471 € 	<p>»Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2017) 320.000 € povečanje vrednosti na postavki za 500 € vrednost po prerazporeditvi 320.500 € 	<p>JMSS Maribor je bil lastnik 73/100 stanovanja št. 8, Borštnikova ulica 33, Maribor, v velikosti 77,20 m². Preostalega deleža, to je 27/100 stanovanja, je bil lastnik fizična oseba, ki je hkrati najemnik predmetnega stanovanja. Fizična oseba (solastnik in ob enem najemnik) je konec novembra 2017 podala vlogo za prodajo svojega deleža in hkrati na sklad naslovila prošnjo za najem manjšega stanovanja. Poročilo o ocenjeni vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic na delu 27/100 z dne 14.12.2017, ki ga je izdelala ocenjevalka mag. Lidija Kavalar, univ. dipl. inž. grad., je znašala 18.000 € (preračunano na celotno stanovanje je ocenitev 66.500 € za 77,20 m² veliko stanovanje). Na postavki 11545 »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)« so bila načrtovana sredstva v višini 320.000 € in jih je bilo potrebno zaradi nakupa navedenega deleža stanovanja povečati za 500 € na 320.500 €.</p>	500 €
Skupaj:	Rebalans PFN 2017 5 % = 478.483 €		500 € (0,01 %)	

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017

3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7	5.070.439	4.859.730	4.862.007	96	100
71	3.112.973	3.137.000	3.140.014	101	100
710 1.	2.969.964	3.017.000	3.028.904	102	100
7102 a.	23.222	17.000	22.109	95	130
7103 b.	2.946.742	3.000.000	3.006.795	102	100
714 2.	143.009	120.000	111.110	78	93
72	1.129.344	862.730	889.105	79	103
720 1.	1.129.344	862.730	889.105	79	103
7200 1/a.	1.124.096	862.730	889.105	79	103
a.	1.043.496	735.680	762.045	73	104
b.	80.600	127.050	127.060	158	100
7221 1/b.	5.248	0	0	0	0
74	828.122	860.000	832.888	101	97
740 1.	828.122	860.000	832.888	101	97
7401 1/a.	828.122	860.000	832.888	101	97
a.	679.744	710.000	708.372	104	100
b.	148.378	150.000	124.516	84	83
c.	0	0	0	0	0
7403 1/b.	0	0	0	0	0
741 2.	0	0	0	0	0
7413 2/a.	0	0	0	0	0
4	4.946.075	4.784.830	4.452.223	90	93
40	2.758.308	2.844.560	2.712.400	98	95
400 1.	636.278	710.000	674.363	106	95
401 2.	91.755	110.000	100.210	109	91
402 3.	1.892.205	1.919.060	1.840.197	97	96
A.	1.727.455	1.746.060	1.673.061	97	96
a.	196.315	210.000	209.790	107	100
b.	548.872	650.000	644.329	117	99
c.	52.498	56.000	52.447	100	94
d.	48	60	57	119	95
e.	810.740	735.000	683.310	84	93
f.	55.077	35.000	34.335	62	98
g.	63.905	60.000	48.793	76	81

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	143.717	153.000	152.679	106	100
a. Stroški poslovanja sklada	140.496	145.000	144.887	103	100
b. Varnost in zdravje pri delu	3.221	8.000	7.792	242	97
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	21.033	20.000	14.457	69	72
403 A. Plačila domačih obresti (4/a)	138.070	105.500	97.630	71	93
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	138.070	105.500	97.630	71	93
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	93.551	75.000	70.405	75	94
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	12.303	13.000	10.079	82	78
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	32.216	17.500	17.146	0	98
41	92	66	66	72	100
413 1. TEKOČI TRANSFERI (B)	92	66	66	72	100
4132 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	92	66	66	72	100
a. Obvezni prispevki iz kupnin	92	66	66	72	100
42	2.187.675	1.940.204	1.739.757	80	90
420 1. INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.187.675	1.940.204	1.739.757	80	90
A. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.149.289	1.225.471	1.096.342	95	89
A. Investicijska vzdrževanje (a+b+c+d+e)	666.132	765.471	658.120	99	86
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	425.349	380.000	372.548	88	98
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	28.412	25.000	24.286	85	97
c. Investicijska oprema in informatika	8.622	23.600	18.718	217	79
d. Investicijsko vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	20.774	31.400	22.670	109	72
e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	261.748	394.233	323.003	123	82
B. Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (B/1)	261.748	394.233	323.003	123	82
B/1. Preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k)	95.117	40.627	40.626	43	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	28.267	58.000	53.539	189	92
b. Vurberk 90 in 93	0	35.606	23.445	0	66
c. Šentiljska ulica 19	0	10.000	4.843	0	48
d. Soseska "Študenti"	0	20.000	17.057	0	85
e. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	10.799	150.000	121.983	0	81
f. Menjava stavbnega pohištva	96.791	80.000	61.510	0	77
g. Menjava plinskih peči	0	0	0	0	0
h. Ulica Veljka Vlahoviča 23 - 29	0	0	0	0	0
i. Domnova ulica 18, 20	0	0	0	0	0
j. Makedonska ulica 31	0	0	0	0	0
k. Ptujška cesta 55	30.774	0	0	0	0
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (C/1)	776.638	320.500	320.412	41	100
C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a+b+c)	776.638	320.500	320.412	41	100
a. Nakup stanovanj in časnih bivalnih enot (vključno z menjavo)	776.638	320.500	320.412	41	100
b. Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	0	0	0	0	0
c. Trajnostna urbana gradnja	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
III.	124.364	74.900	409.784	330	547
	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJILJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75 IV.	3.484	250	174	5	70
750 1.	0	0	0	0	0
751 2.	1.043	0	0	0	0
752 3.	2.441	250	174	7	70
44 V.	0	0	0	0	0
VI.	3.484	250	174	5	70
	RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII.	0	0	0	0	0
500	0	0	0	0	0
55 VIII.	567.190	564.000	558.624	98	99
550	567.190	564.000	558.624	98	99
a.	551.847	564.000	558.624	101	99
b.	15.343	0	0	0	0
IX	-567.190	-564.000	-558.624	98	99
IX					
X	-439.342	-488.850	-148.666	34	30
	2.380.110	1.940.768	1.940.768	82	100
	1.940.768	1.377.768	1.792.102	92	130
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA				
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA				

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.922.061	4.709.730	96	101
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.112.973	3.137.000	101	100
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.969.964	3.017.000	102	100
7102 a.	Prihodki od obresti	23.222	17.000	95	130
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.946.742	3.000.000	102	100
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	143.009	120.000	78	93
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	1.129.344	862.730	79	103
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	1.129.344	862.730	79	103
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	1.124.096	862.730	79	103
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja, jzp)	1.043.496	735.680	73	104
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	80.600	127.050	158	100
7221 1/b.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	5.248	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	679.744	710.000	104	100
740 1.	Tranferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)	679.744	710.000	104	100
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	679.744	710.000	104	100
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	679.744	710.000	104	100
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.797.697	4.634.830	90	93
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.639.326	2.749.560	100	96
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	636.278	710.000	106	95
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	91.755	110.000	109	91
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.773.223	1.824.060	109	96
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.608.473	1.651.060	99	96
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	196.315	210.000	107	100
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	548.872	650.000	117	99
c.	Zavarovanje stanovanj	52.498	56.000	100	94
d.	Obročno vodenje kuprin	48	60	119	95
e.	Ostali stroški stanovanj	810.740	735.000	84	93

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
B.	143.717	153.000	152.679	106	100
a.	140.496	145.000	144.887	103	100
b.	3.221	8.000	7.792	242	97
C.	21.033	20.000	14.457	69	72
403	138.070	105.500	97.630	71	93
4/a.	138.070	105.500	97.630	71	93
a.	93.551	75.000	70.405	75	94
b.	12.303	13.000	10.079	82	78
c.	32.216	17.500	17.146	53	98
41	92	66	66	72	100
413	92	66	66	72	100
4132	92	66	66	72	100
a.	92	66	66	72	100
42	2.158.279	1.885.204	1.698.369	79	90
420	2.158.279	1.885.204	1.698.369	79	90
A.	1.119.893	1.170.471	1.054.954	94	90
a.	666.132	765.471	658.120	99	86
b.	425.349	380.000	372.548	88	98
C.	28.412	25.000	24.286	85	97
B.	261.748	394.233	323.003	123	82
B/1.	261.748	394.233	323.003	123	82
a.	95.117	40.627	40.626	43	100
b.	28.267	58.000	53.539	189	92
c.	0	35.606	23.445		66
d.	0	10.000	4.843		48
e.	0	20.000	17.057		85
f.	10.799	150.000	121.983	1.130	81
g.	96.791	80.000	61.510	64	77
h.	0	0	0	0	0
i.	0	0	0	0	0
j.	0	0	0	0	0
k.	30.774	0	0	0	0
C.	776.638	320.500	320.412	41	100
C/1.	776.638	320.500	320.412	41	100
a.	776.638	320.500	320.412	41	100
b.	0	0	0	0	0
c.	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	74.900	409.784	330	547
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2+3)	250	174	5	70
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0
751 2.	Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	1.043	0	0	0
752 3.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	2.441	174	7	70
44 V.	DANA POSOJILA				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	250	174	5	70
	RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0
500	Najem kreditov	0	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	567.190	558.624	98	99
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	567.190	558.624	98	99
a.	Odplačilo posojil	551.847	558.624	101	99
b.	Vrnitev lastnih udeležb	15.343	0	0	0
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-567.190	-558.624	98	99
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)				
X	ZMANIŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-499.342	-148.666	34	30

3.3 Premoženje v upravljanju

		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	REBALANS PFN ZA LETO 2017 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	148.378	150.000	124.516	84	83
	SKUPAJ PRIHODKI (74)			124.516		
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	148.378	150.000	124.516	84	83
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	148.378	150.000	124.516	84	83
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	148.378	150.000	124.516	84	83
a	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	148.378	150.000	124.516	84	83
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	148.378	150.000	124.516	84	83
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	118.982	95.000	83.128	70	88
402	1 Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	55.077	35.000	34.335	62	98
	2 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	63.905	60.000	48.793	76	81
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (b) (1+2)	29.396	55.000	41.388	141	75
420	1 Investicijsko vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	8.622	23.600	18.718	217	79
	2 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	20.774	31.400	22.670	109	72



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

RAČUNOVODSKO POROČILO

za leto 2017

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2018

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	4
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	5
1.5	Vizija	6
1.6	Poslovni cilji	6
2	RAČUNOVODSKO POROČILO	6
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	6
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	7
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	11
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	54
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	54
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	56
2.5.3	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	58
2.5.4	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	58
2.5.5	Izvenbilančna evidenca	62
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	62
2.6.1	Nedavčni prihodki	62
2.6.2	Kapitalski prihodki	62
2.6.3	Transforni prihodki	63
2.6.4	Tekoči odhodki	63
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	63
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	64
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	64
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	66
2.6.5	Tekoči transferi	67
2.6.6	Investicijski odhodki	67
2.6.7	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	67
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	67
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	68
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	69
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	69

2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	71
3	POROČANJE PO ZJS-1	75
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR	75
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI	75
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA	75

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2017 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 je bil obravnavan na 1. redni seji, dne 24.3.2017.

Dejavnost sklada je:

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je v letu 2017 izvedel 7 sej Nadzornega sveta. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

Pretežni del leta 2017 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi:

- Igor KOS – predsednik nadzornega sveta,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
- Damjan LAH – član nadzornega sveta,
- Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
- Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
- Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Decembra 2017 je na podlagi odstopa s funkcije člana Nadzornega sveta JMSS Maribor prenehala funkcija Damjanu LAHU.

V letu 2017 je bilo izvedenih 7 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2017 v poglavju 10 Seje nadzornega sveta na strani 75.

Uprava

Direktorica: mag. Tanja Vindiš Furman

Namestnik direktorice: Miha Glavič, univ. dipl. inž. grad.

1.4 Poslanstvo

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev, izboljševanju kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih kot tudi v sodelovanju oziroma načrtovanju razvojnih usmeritev s področja stanovanjskega gospodarstva v občinah ustanoviteljicah. JMSS Maribor skozi vsa leta delovanja uspešno

izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih ter hkrati varovati in zadovoljevati specifične potrebe invalidov, ki živijo v občinah ustanoviteljicah, ter občanov, ki se znajdejo v težkih življenjskih okoliščinah.

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev;
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- soinvestorstvo s SSRS in z morebitnimi zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga;
- dvig stanovanjske kulture.

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanco stanja s prilogami: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil;
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

Vrednosti v poročilu so izkazane brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

2.2 PRAVNE PODLAGE

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15 in 96/15);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11 in 86/16);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16 in 75/17);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15 in 75/17);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08).

2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje:

Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane

realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Prihodki se razčlenjujejo na davčne prihodke, nedavčne prihodke, kapitalske prihodke prejete donacije, transferne prihodke ter prejeta sredstva iz Evropske unije.

Z nedavčnimi prihodki so mišljeni prihodki iz opravljanja dejavnosti, prihodki od financiranja, prihodki od taks in pristojbin ter vsi drugi prihodki, ki niso v tem členu posebej opredeljeni.

Podrobnejša opredelitev prihodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto prihodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU.

Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske.

Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev.

Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Opredmetena osnovna sredstva

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

Med opredmetena osnovna sredstva JMSS Maribor uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobní inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

Nabavno vrednost kupljenega osnovnega sredstva sestavljajo njegova nabavna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, to so zlasti stroški dovoza in namestitve.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo, se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se vštévajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti ter nabranimi izgubami zaradi oslabitve. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije.

Neodpisano vrednost neopredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva skladno amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja. Zemljišča se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem ko je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

JMSS Maribor uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 100/15) in so naslednje:

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

NAZIV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA
POHIŠTVO	12,00
AVTO	12,50
OPREMA ZA OGREVANJE, VENT.	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN.	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	50,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	25,00
DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ.	14,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00
SPECIALNO IN UNIV. ORODJE	15,00
GRADBENI OBJEKTI	3,00

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Znesek obračunane amortizacije od osnovnih sredstev prejetih v upravljanje pa zmanjšuje obveznosti neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

V Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane.

JMSS Maribor ne vodi posebej knjižene terjatve, ki bi jih bilo potrebno šteti kot dvomljive ali sporne terjatve. V postopku tožbe na odpoved najemne pogodbe so zajete neplačane obveznosti iz naslova najemnega razmerja, ki jih najemnik ali poravnava, ali pa se zoper njega po izselitvi vlagajo izvršbe na transakcijski račun. Za odprte terjatve se letno vlagajo izvršbe na transakcijski račun preko COVL (Centralni oddelek za verodostojno listino).

Odpis terjatev se opravi le na podlagi pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja in po smrti najemnika.

Oslabitev terjatev (s popravkom vrednosti) se ne opravlja, odpis terjatev pa zmanjšuje ustrezno obveznost do virov teh sredstev.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 419.644 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2018.

Obveznosti

Obveznosti se pri začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin o njihovem nastanku.

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 2.553.666 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 92.574.374 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

PRILOGA 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2017 do 31.12.2017

PRILOGA 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 4: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

PRILOGA 6: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

PRILOGA 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2017 - 31.12.2017

Osnovni podatki	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97110
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	5805295000
Ime poslovnega subjekta	JMSS MARIBOR
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Grajski trg 1, 2000 Maribor
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Darja Rajšp, spec.
Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance	022506335
Email kontaktne osebe	darja.rajsp@jmss-mb-si
Vodja poslovnega subjekta	mag. Tanja Vindiš Furman
Kraj	Maribor

Obdobje poročanja	
od	1.1.2017
do	31.12.2017

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Bilanca stanja na dan 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	98.577.333	103.011.650
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	64.952	84.725
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	51.945	78.782
02	NEPREMIČNINE	004	131.037.072	132.131.127
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	33.165.738	29.912.203
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	268.112	260.188
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	233.418	223.081
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	180.960	180.960
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	477.338	568.716
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	4.832.886	5.464.808
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	182	249
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.791.920	1.940.519
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	46.307	112.764
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	97	2.361
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.574.736	2.957.117
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	419.644	451.798
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	103.410.219	108.476.458
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.663.385	6.897.870
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	3.553.144	4.005.636
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	64.057	58.649
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	321.548	360.865
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	2.198	2.623
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	27.106	22.020
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	579.834	564.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	4.735	7.641
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.553.666	2.989.838
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	99.857.075	104.470.822
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	439.193	320.740
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	543.074	649.383
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	92.574.374	96.354.266
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	3.083.551	3.628.084
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	280.747	306.624
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.936.136	3.211.725
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	103.410.219	108.476.458
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.663.385	6.897.870

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	4.862.007	5.070.439
	TEKOČI PRIHODKI	102	3.140.014	3.112.973
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
7050	Carine	132	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2017 - 31.12.2017**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	3.140.014	3.112.973
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	3.028.904	2.969.964
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	22.109	23.222
7103	Prihodki od premoženja	144	3.006.795	2.946.742
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	111.110	143.009
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	111.110	143.009
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	889.105	1.129.344
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	889.105	1.124.096
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	889.105	1.124.096
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0	5.248
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	5.248
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	832.888	828.122
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	832.888	828.122
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	832.888	828.122
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2017 - 31.12.2017**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	4.452.223	4.946.075
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.712.400	2.758.308
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	674.363	636.278
4000	Plače in dodatki	224	605.898	568.625
4001	Regres za letni dopust	225	21.963	19.425
4002	Povračila in nadomestila	226	35.032	35.297
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	2.587	6.499
4004	Sredstva za nadurno delo	228	8.501	5.416
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	382	1.016

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2017 - 31.12.2017**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	100.210	91.755
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	54.820	51.247
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	40.572	38.056
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	407	396
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	619	580
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	3.792	1.476
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.840.197	1.892.205
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	235.777	232.046
4021	Posebni material in storitve	239	1.453	1.667
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	401.863	467.388
4023	Prevozni stroški in storitve	241	2.207	1.939
4024	Izdatki za službena potovanja	242	2.630	5.637
4025	Tekoče vzdrževanje	243	718.963	649.063
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	23.329	51.518
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	453.975	482.947
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	97.630	138.070
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	27.225	44.519
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	70.405	93.551
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	66	92
410	SUBVENCIJE	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	66	92
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	66	92
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2017 - 31.12.2017**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	1.739.757	2.187.675
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	1.739.757	2.187.675
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	320.412	751.372
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	18.267	8.590
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	3.322	3.664
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.389.003	1.398.783
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	8.753	25.266
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	409.784	124.364
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	29	28
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




 [Signature]

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	301	174	3.484
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	313	0	1.043
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	1.043
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	174	2.441
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	321	0	0
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	VII/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	348	174	3.484
	VII/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	349	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance
Darja Rajšp
Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba
Tanja Vindiš Furman
mag. Tanja Vindiš Furman



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

[Handwritten signature]

Tant

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa financiranja od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	558.624	567.190
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	558.624	567.190
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	156.972	162.750
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	401.652	389.097
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	15.343
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	558.624	567.190
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	0	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	148.666	439.342

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



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

Tanja

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2017 - 31.12.2017

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



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

Tani

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	5.192.314	1.980.589	75.400	0	313.722	72.166	109.433	2.936.136	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	5.192.314	1.980.589	75.400	0	313.722	72.166	109.433	2.936.136	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	127.283.725	28.233.477	1.376.601	1.435	2.244.182	469.597	3.667.931	94.982.898	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	84.725	78.782	10.087	0	29.860	28.955	2.118	13.007	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.814.311	0	0	0	0	0	0	4.814.311	0	0
E. Zgradbe	713	122.124.501	27.931.614	1.351.985	0	2.207.717	434.037	3.650.305	90.120.887	0	0
F. Oprema	714	242.998	213.054	14.529	1.435	6.605	6.605	13.359	29.679	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	10.027	0	0	0	0	2.149	5.014	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance
Darja
Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba
Tanja Vindiš Furman
mag. Tanja Vindiš Furman
 JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Tanja

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

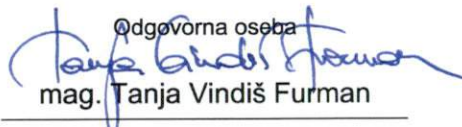
VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe	800	180.960	0	0	0	0	0	180.960	0	180.960	0
A. Naložbe v delnice	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže	806	180.960	0	0	0	0	0	180.960	0	180.960	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	180.960	0	0	0	0	0	180.960	0	180.960	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti	819	1.738	0	0	0	0	0	1.738	0	1.738	0
A. Dolgoročno dana posojila	820	1.738	0	0	0	0	0	1.738	0	1.738	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	1.738	0	0	0	0	0	1.738	0	1.738	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	182.698	0	0	0	0	0	182.698	0	182.698	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2018

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance
Darja Rajšp, spec.Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman


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



IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JMSS MARIBOR.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

V LETU 2017 JE BILA IZVEDENA REDNA NOTRANJA REVIZIJA PRAVILNOSTI POSLOVANJA V JAVNEM MEDOBČINSKEM STANOVANJSKEM SKLADU MARIBOR S STRANI SLUŽBE ZA NOTRANJO REVIZIJO MESTNE OBČINE MARIBOR. REVIZIJA PRAVILNOSTI POSLOVANJA JE BILA IZVEDENA NA PODROČJU E-RAČUNOV IN ARHIVIRANJA.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež **skupne notranjerevizijske službe:** MESTNA OBČINA MARIBOR, SLUŽBA NOTRANJE REVIZIJE, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR

Navedite matično številko **skupne notranjerevizijske službe:** 5883369000

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2017 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

E-ARHIVIRANJE Z E-ARHIVOM POŠTE SLOVENIJE, AŽURIRANJE INTERNIH AKTOV V SKLADU Z ZAKONODAJO.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

mag. Tanja Vindiš Furman

Datum podpisa predstojnika:

27.02.2018

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

Datum oddaje:

27.02.2018

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2017 za JMSS Maribor

Februar 2018

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2017.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2017 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti.
3. Potrjuje se predlog sklepa odpis terjatev za umrle najemnike.
4. Potrjuje se predlog sklepa odpis terjatev za najemnike za odpuste obveznosti iz naslova pravnomočnega sklepa o odpustu terjatev iz naslova osebnih stečajev najemnikov.

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja.
2. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2017 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
3. Odpis terjatev za umrle najemnike.
4. Odpis terjatev iz naslova terjatev po pravnomočnem sklepu o odpustu obveznosti za najemnike v osebnem stečaju.

Seznam programa (kto004) za odpis - urejen po šifri drobnega inventarja

Zap. št.	Inventurna številka	Naziv	Nabavna vrednost v €	Popravek vrednosti v €
1.	041058	BLAGAJNA KOVINSKA ROČNA	26,21	26,21
2.	04168414	KUHALNIK INDUKCIJSKI	61,01	61,01
3.	041689	POSLOVNA TORBE	100,00	100,00
4.	041776	PNEVMATIKE 4 KOM CONTINENTAL	273,89	273,89
5.	041829	MOBITEL LUMINA 640/051685115	118,80	118,80
6.	041830	MOBITEL LUMINA 640/051685115	118,80	118,80
7.	041831	MOBITEL LUMINA 640/051685115	118,80	118,80
8.	041832	MOBITEL LUMINA 640/051685115	118,80	118,80
9.	041833	MOBITEL LUMINA 640/051685115	118,80	118,80
10.	041841	POČIVALO ZA NOGE 4X	160,07	160,07
11.	041842	LUKNJAČ NOVUS B265	40,28	40,28
12.	041844	ABUS KLJUČAVNICA	38,90	38,90
13.	041845	ABUS KLJUČAVNICA	38,91	38,91
14.	041846	KLS KOŠARA ZA PRTLJAŽNIK	16,10	16,10
15.	041847	KLS KOŠARA ZA PRTLJAŽNIK	16,11	16,11
16.	041848	KLS TLAČILKA AIRFLOW ONE	35,10	35,10
17.	041849	STOJALO ZA PLAŠČE	59,45	59,45
18.	041850	SPENJALEC NOVUS	64,98	64,98
19.	041902	CIPA 17-ES ETUI	49,96	49,96
20.	041903	CIPA 17 ES ETUI	49,96	49,96
21.	041905	CIPA 17 ES ETUI	49,96	49,96
22.	041911	LONEC METALAC	14,99	14,99
23.	041912	SERVIRNA SKLEDA LUMINARC	8,98	8,98
24.	041913	KONTAKTNI ŽAR GORENJE	54,90	54,90
		SKUPAJ:	1.753,76	1.753,76

Sedanja vrednost predlaganega drobnega inventarja za odpis znaša 0 €. Odpis se odpravi na dan 31.12.2017.

ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 9.519,16 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za izvršba glavnice subsidiarnost JMSS (konto 175002123) v višini 1.416,29 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za električno (konto 17500213) v višini 295,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg plin (konto 1750215) v višini 4,67 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V borovju 7 (konto 17500219) v višini 330,42 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V borovju 7 v izvršbi (konto 175002191) v višini 240,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o. (konto 17500224) v višini 332,44 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 1750022430) v višini 443,89 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost v izvršbi Ista d.o.o. (konto 1750022431) v višini 220,72 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 1.150,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 3.336,53 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 1.847,03 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 309,35 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o. (konto 17500229) v višini 47,79 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 558,46 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 12.460,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 2.000,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 556,08 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka (konto 17500231) v višini 1.566,52 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka – sodni stroški (konto 175002312) v višini 44,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 9,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – v izvršbi (konto 175002421) v višini 692,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – sodni stroški (konto 175002422) v višini 74,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. – (konto 175002424) v višini 289,36 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. – v izvršbi (konto 1750024241) v višini 184,86 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 39,50 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 12,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 3.980,99 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 25.471,83 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršbe (konto 17500352) v višini 1.263,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine v izvršbi (konto 17500353) v višini 77,14 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 92,43 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške neaktivnih izvršb (konto 175003521) v višini 157,08 €.

Odpis v letu 2018 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	1750021	Najemnine	9.519,16
2.	17500213	Dolg elektrika	295,19
3.	17500215	Dolg plin	4,67
4.	17500219	Dolg obratovalni stroški Borovje	330,42
5.	175002191	Dolg obratovalni stroški Borovje v izvršbi	240,00
6.	175002123	Subsidiarnost v izvršbi JMSS Maribor	1.416,29
7.	17500224	Subsidiarnost Tamstan d.o.o.	332,44
8.	1750022430	Subsidiarnost Ista d.o.o.	443,89
9.	1750022431	Subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi	220,72
10.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	1.150,40
11.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	3.336,53
12.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	1.847,03
13.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	309,35
14.	17500229	Subsidiarnost Upra-stan d.o.o.	47,79
15.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	558,46
16.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	12.460,38
17.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	2.000,63
18.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	556,08
19.	17500231	Subsidiarnost SZ Smreka d.o.o.	1.566,52
20.	175002312	Subsidiarnost SZ Smreka d.o.o. sodni stroški	44,00
21.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	39,50
22.	17500242	Subsidiarnost Plinarna d.d.	9,34
23.	17502421	Subsidiarnost Plinarna d.d. v izvršbi	692,26
24.	175002422	Subsidiarnost Plinarna d.d. sodni stroški	74,00
25.	175002424	Subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o.	289,36
26.	1750024241	Subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. v izvršbi	184,86
27.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	12,32
28.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	3.980,99
29.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	25.471,83
30.	17500352	Stroški izvršbe	1.263,00
31.	175003521	Stroški po ustavljenih izvršbah	157,08
32.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	77,14
33.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	92,43
		SKUPAJ ZA ODPIS	69.024,06

Vsi odpisi v skupni višini 69.024,06 EUR zgoraj navedenih terjatev se opravijo na dan 31.12.2017.

ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU TERJATEV IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 16.856,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za izvršbe glavnice subsidiarnost JMSS (konto 175002123) v višini 5.560,50 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za električno (konto 17500213) v višini 4.301,51 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg plin - izvršba- (konto 17502153) v višini 2.446,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški v izvršbi V Borovju 7 (konto 175002191) v višini 596,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. (konto 17500223) v višini 1.193,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – v izvršbi (konto 175002231) v višini 4.262,50 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – sodni stroški (konto 175002232) v višini 312,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002233) v višini 172,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 17500224) v višini 46,74 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 1750022430) v višini 216,28 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 2.472,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 60.938,64 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 6.805,27 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 2.159,11 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti, ki še niso v izvršbi (konto 175002254) v višini 5,43 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Indoma d.o.o. – v izvršbi (konto 175002261) v višini 87,57 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Indoma – sodni stroški (konto 175002262) v višini 44,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Stanovanjska zadruga Maribor – v izvršbi (konto 175002281) v višini 234,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o. – sodni stroški (konto 175002292) v višini 74,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Mariborski vodovod (konto 175002294) v višini 122,28 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 30.731,17 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 6.289,13 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 6.054,03 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka (konto 17500231) v višini 1.160,75 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka d.o.o. – v izvršbi (konto 175002311) v višini 897,22 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka – sodni stroški (konto 175002312) v višini 64,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 49,36 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. konto 17500242) v višini 2.476,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – v izvršbi (konto 175002421) v višini 6.124,16 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – sodni stroški (konto 175002422) v višini 1.227,27 €,
- Odpis terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – zamudne obresti (konto 175002423) v višini 189,95 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 1.113,31 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 18.582,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 149.475,61 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 7.123,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 204,66 €,
- Odpis terjatev najemnikov zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 6.326,94 €.

Odpis terjatev najemnikov v osebnem stečaju po odpustu terjatev v tabeli

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	1750021	Najemnine	16.856,00
2.	175002123	Subsidiarnost v izvršbi glavnice	5.560,50
3.	175002153	Plinarna subsidiarnost v izvršbi	2.446,30
4.	17500213	Dolg elektrika najemniki	4.301,51
5.	175002191	Borovje v izvršbi	596,24
6.	17500223	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. glavnica	1.193,19
7.	175002231	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. glavnica v izvršbi	4.262,50
8.	175002232	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. sodni stroški	312,00
9.	175002233	subsidiarnost Kommunio d.o.o. zamudne obresti	172,26
10.	17500224	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. glavnice	46,74
11.	1750022430	Subsidiarnost Ista d.o.o.	216,28
12.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	2.472,63
13.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	60.938,64
14.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	6.805,27
15.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	2.159,11
16.	175002254	Zamudne obresti, ki niso v izvršbi	5,43
17.	175002261	Subsidiarnost Indoma d.o.o. v izvršbi	87,57
18.	175002262	Subsidiarnost Indoma d.o.o. sodni stroški	44,00
19.	175002281	Subsidiarnost Stanovanjska zadruga v izvršbi	234,00
20.	175002292	Subsidiarnost Upra-stan d.o.o. sodni stroški	74,00
21.	175002294	Subsidiarnost Mariborski Vodovod	122,28
22.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	30.731,17
23.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	6.289,13
24.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	6.054,03
25.	17500231	Subsidiarnost SZ Smreka d.o.o.	1.160,75
26.	175002311	Subsidiarnost SZ Smreka d.o.o. v izvršbi	897,22
27.	175002312	Subsidiarnost SZ Smreka d.o.o. sodni stroški	64,40
28.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	49,36
29.	17500242	Subsidiarnost Plinarna d.d.	2.476,90
30.	17502421	Subsidiarnost Plinarna d.d. v izvršbi	6.124,16
31.	175002422	Subsidiarnost Plinarna d.d. sodni stroški	1.227,27
32.	175002423	Subsidiarnost Plinarna d.d. zamudne obresti	189,95
33.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	1.113,31
34.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	18.582,12
35.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	149.475,61
36.	17500352	Stroški izvršbe	7.123,73
37.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	204,66
38.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	6.326,94
SKUPAJ ZA ODPIS			346.997,16

Vsi odpisi v skupni višini 346.997,16 € zgoraj navedenih terjatev se opravijo se opravijo na dan 31.12.2017.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2017 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

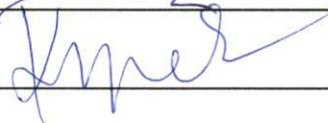
Hermína PERNAT – predsednica



Jernej ŠILAK – član



Natalija KRUMPAK – članica



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2017 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	13.007
Materialne pravice (računalniški programi)	64.952
Popravek vrednosti materialnih pravic	51.945
NEPREMIČNINE	97.871.334
Nepremičnine v lasti	94.935.198
Zemljišča	4.814.311
Gradbeni objekti – stanovanja (2104enot)	121.268.769
Popravek vrednosti stanovanj	31.147.882
Stanovanja v upravljanju	2.936.136
Stanovanja NV (181enot)	4.953.992
Popravek vrednosti	2.017.856
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	34.694
Oprema NV	269.866
Popravek vrednosti opreme	235.172
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	180.960
Dom pod Gorco d.o.o. - delež	180.960
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	1.738
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	543.074
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	104
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	542.970

SKUPAJ A :	98.644.807
-------------------	-------------------

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	182
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	1.791.920
Žiro račun 012706520971127	1.572
Žiro račun 012706950971157	15.148
Depozit Sberbank d.d.	200.000
Depozit Deželna banka Slovenije	200.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d.	400.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d.	200.000
Depozit Nova ljubljanska banka d.d.	775.200
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	46.307
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	32.220
Terjatve do Mestne občine Maribor za kupnine po SZ	830
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	349
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	144

Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	376
Terjatve za subvencijo do Občine Rače - Fram	70
Terjatve za subvencijo MOM	5.373
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	5.118
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	1.439
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	388
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	97
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.507.262
NEPLAČANI ODHODKI	419.644

SKUPAJ B :	4.765.412
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	103.410.219
--------------------------------	--------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.663.385
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	64.057
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	321.548
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	2.198
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	27.106
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	4.735
NEPLAČANI PRIHODKI	2.553.666

SKUPAJ D:	2.973.310
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

REZERVNI SKLAD	439.193
DOLGOROČNE PČR	543.074
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	92.574.374
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	3.663.385
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	177.930
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	284.440
Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	391.270
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	732.358
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	214.628

Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	334.469
Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	313.929
Dolg. posojilo 064581/8 – Abanka d.d. (prej Banka Celje d.d.)	560.445
Dolg. posojilo Sberbank d.d.	653.916
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	280.747
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	2.936.136
SKUPAJ E:	100.436.909

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	103.410.219
------------------------------	--------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.663.385
---	------------------

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2017.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

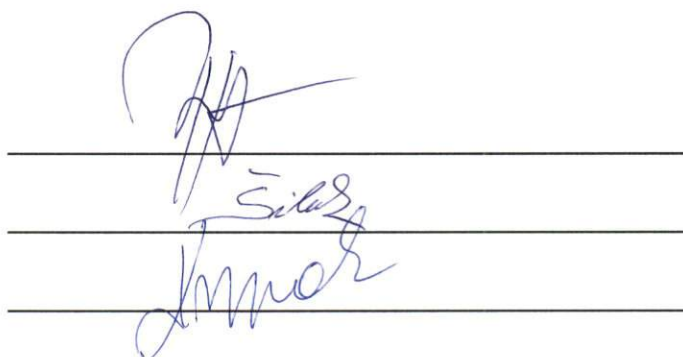
1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2017 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa izločitve drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti ter odpis terjatev po seznamu. Odpis se opravi na dan 31.12.2017.
3. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpis se opravi na dan 31.12.2017.
4. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja. Odpis se opravi na da 31.12.2017.

INVENTURNA KOMSIJA V SESTAVI:

Hermina PERNAT – predsednica

Jernej ŠILAK – član

Natalija KRUMPAK – članica



Three horizontal lines for signatures. The first line has a signature that appears to be 'Pernat'. The second line has a signature that appears to be 'Šilak'. The third line has a signature that appears to be 'Krumpek'.

2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 98.644.807 EUR po stanju na dan 31.12.2017. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 98.577.333 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 13.007 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 97.871.334 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 4.814.311 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 90.120.887 EUR, so locirani JMSS in v višini 2.936.136 EUR last občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 986.758 EUR.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 34.694 EUR, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme, ki je že v celoti odpisana, pa se še vedno uporablja za opravljanja dejavnosti znaša 155.579 EUR.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 180.960 EUR in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2017 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,7785 % delež v osnovnem kapitalu.
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom: V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

Povečanja sredstev v lasti JMSS Maribor so bila financirana z lastnimi viri, sredstva v upravljanju pa so bila financirana s strani MOM.

Nabavna vrednost dolgoročnih premoženjskih pravice se je povečala v višini 10.087 EUR. Amortizacija je bila obračunana v višini 2.118 EUR. V letu 2017 je sklad na podlagi inventurnega zapisnika 2016 izločil programsko opremo, ki se več ne uporablja (nabavna vrednost 29.860 EUR, sedanja vrednost 905,21 EUR).

Povečanje nabavne vrednosti stanovanj v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 1.351.985 EUR, povečanja predstavljajo investicije sklada, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2017, v poglavju 3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.650.305 EUR. Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri, na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin ter na knjiženi popravek. Pojasnila o prodanem premoženju

v letu 2017 so zapisana v Poročilu o delu 2017,2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2017

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2017	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2017
070	Komisijiski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2017				0

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 543.074 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 104 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) v višini 542.970 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 65.736 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 477.338 EUR. Kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja 65.736 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 104 EUR in terjatve po JZP v višini 65.632 EUR.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2017	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2017
085	Dolg. terjatve za kupnine	312		208	104
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	649.070	0	106.100	542.970
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-65.736
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2017				477.338

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 4.765.412 EUR po stanju na dan 31.12.2017. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 67.474 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 4.832.886 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.791.920 EUR, ki se v višini 775.200 EUR nanaša na depozite pri Novi ljubljanski banki d.d., vezan depozit pri Sberbank d.d. v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Deželni banki Slovenije v višini 200.000 EUR, vezana depozita pri Novi kreditni banki Maribor v višini 400.000 EUR in v višini 200.000 EUR. Znesek 16.720 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 182 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 46.307 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 32.220 EUR;
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini 830 EUR za kupnine Stanovanjskem zakonu;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 144 EUR;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 376 EUR;
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 349 EUR;
 - terjatve do Občine Rače - Fram za subvencije v višini 70 EUR;
 - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 5.118 EUR;
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 388 EUR;
 - terjatve do SNG Maribor v višini 1.439 EUR;
 - terjatve za subvencijo MOM v višini 5.373 EUR.
- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil;
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 97 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.507.262 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 67.474 EUR in tako so izkazana v višini 2.574.736 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine in obratovalne stroške v višini 521.908 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 4.011 EUR;
 - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 743.211 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 38.071 EUR;
 - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 1.194.961 EUR;
 - druge terjatve v višini 5.100 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2018 znaša 67.474 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša

pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu in na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2018;

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepih za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2018 v poglavjih:

- 2.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
- 2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
- 2.1.2.12 Sodni postopki iz naslova subsidiarne odgovornosti

Terjatve po zapadlosti:

Terjatve zapadle pred 31.12.2013	1.824.667,14
Terjatve zapadle na dan 31.12.2014	269.706,99
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	178.066,25
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	183.981,53
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	48.355,72
Skupaj	2.504.777,63

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 419.644 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2018, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

V letu 2017 je iz naslova odpisov terjatev po smrti najemnikov bilo odpisanih 80.084 EUR terjatev, od tega po inventurnem elaboratu na dan 31.12.2016 odpis na dan 31.12.2017 znesek v višini 11.060 EUR in po inventurnem elaboratu na dan 31.12.2017, odpis na dan 31.12.2017 znesek v višini 69.024 EUR.

Odpisanih terjatev v letu 2017 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi je znesek v višini 39.103 terjatev. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov, ter sodnih stroškov.

Na dan 31.12.2017 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 346.997 EUR, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi znesek v višini 166.332. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

2.5.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2017 znašajo 2.973.310 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 3.553.144 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 579.834 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti do zaposlenih** v višini 64.057 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2017 in so bile poravnane v januarju 2018;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 321.548 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2018 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2017);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 2.198 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 27.106 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 7.873 EUR, ostale obveznosti do MOM v višini 1.743 EUR, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 90 EUR, kratkoročna obveznost do FURS v višini 17.141 EUR ter obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 259 EUR;
- **obveznosti do financerjev** v višini 579.834 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2018 za najete kredite;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 4.735 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.553.666 EUR. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2017 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavka je razkrita v točki Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije številka 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 4,9757 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.5.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2017 znašajo 100.436.909 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 99.857.075 EUR. Razlika znaša 579.834 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 439.193 EUR in se nanaša na sredstva namenjena poravnavi kasnejših stroškov za vzdrževanje iz rezervnega sklada, ko bodo le-ti nastali.
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 543.074 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 542.970 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 104 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 92.574.374 EUR. V sodni register vpisana vrednost namenskega premoženja sklada znaša 138.286.560 EUR, skupno zmanjšanje namenskega premoženja sklada do 31.12.2017 znaša 45.712.186 EUR
- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 3.663.385 EUR in se nanašajo:
 - na prejeta posojila SSRS v višini 2.449.024 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 1.214.361 EUR, od tega na posojilo prejeto od Abanke d.d. (prej Banke Celje d.d.) v višini 560.445 EUR in na prejeto posojilo Sberbank d.d. v višini 653.916 EUR.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2018 skupaj znaša 579.834 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 3.083.551 EUR.

Preglednica 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

KONTO	debet	kredit
KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih		
KONTO 9400		
OTVORITEV		138.286.560
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
OTVORITEV	14.626.584	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		558.624
VRAČILO DEPOZITA KREPEK D.O.O.		2.453
REVALORIZACIJA	29.924	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		45.619
PREJEM VARŠČIN	22.196	
PRIMANJKLJAJ	148.666	
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	14.220.674	
KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
OTVORITEV	26.984.970	
NOVE NABAVE STANOVANJ IN VLAGANJA		863.081
AM STANOVANJ	3.650.304	
IZLOČITEV STANOVANJ	1.284.777	
IZLOČITVE OPREME	905	
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		23.181
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	17.625	
STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	31.052.319	
KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)	320.740	
OTVORITEV	320.740	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	328.207	
PORABA REZERVNI SKLAD		209.754
STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):	439.193	
SKUPAJ SKUPINA 94:		92.574.374

Preglednica 5: Pregled dolgoročnih kreditov najetih pri SSRS in bankah

KONTO	KREDITO-DAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	177.930	r + 1,95 %	Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 177.930 EUR (hipoteka)	31.8.2027
960001	SSRS	NSO4	284.440	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 284.440 EUR	31.7.2020
960002	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	391.270	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 391.270 EUR	31.1.2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	732.358	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 732.358 EUR	30.4.2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	214.628	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih v višini 214.628 EUR	31.7.2024
960005	SSRS	XXV-33/99	334.469	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini in garancija SKB d.d., v višini 334.469 EUR	30.6.2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	313.929	r + 1,95 %	Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 313.929 EUR (hipoteka)	31.3.2027
960010	Abanka d.d.(prej Banka Celje d.d.)	064581/8	560.445	6 mesečni Euribor + 1,9 % letno	Menice, zavarovano v višini 560.445 EUR	31.12.2025
960011	Banka Sberbank d.d.	640-51-506843	653.916	3 mesečni Euribor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 653.916 EUR	31.12.2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-579.834			
SKUPAJ:			3.083.551			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 280.747 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 2.936.136 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.882.862 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR.
Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica se, glede na preteklo leto 2016 niso spremenile.

JMSS Maribor na datum 31.12.2017 ne izkazuje zapadlih neplačanih obveznosti.

2.5.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti, ki so nastale zaradi zavarovanja najetih kreditov višini 3.663.385 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 3.663.385 EUR.

2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2017 realiziral 3.140.014 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 22.109 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 3.006.795 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 111.110 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2017 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 22.109 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki smo jih imeli razpršene pri: Deželni banki Slovenije d.d., Novi kreditni banki Maribor d.d., Novi Ljubljanski banki d.d. in Sberbanki d.d. v višini 4.378 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP pa znašajo skupaj 17.731 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.006.795 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.785.658 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 78.527 EUR, prihodki od zakupnin v višini 1.723 EUR. Znesek 140.887 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 111.110 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke pridobljene iz naslova vračila davka od dohodkov pravnih oseb v višini 73.266 EUR, prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d.d. v višini 15.708 EUR, prihodek iz naslova plačila sodnih stroškov v višini 20.257 EUR, prihodki iz naslova zadržanih varščin v višini 1.136 EUR ter prihodke v višini 743 EUR, ki smo jih prejeli s strani Staninvesta d.d.o. in se nanašajo na povrnjena sredstva s strani Eko sklada.

2.6.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2017 doseženi v višini 889.105 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi, po neposredni prodaji in po javno – zasebnem partnerstvu skupaj** v znesku 762.045 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 127.060 EUR.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 832.888 EUR in sicer:

- 791.500 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 83.128 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 708.372 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 41.388 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2017 smo imeli 2.712.400 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 674.363 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 100.210 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.840.197 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 97.630 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2017 674.363 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 605.898 EUR;
- regres za letni dopust v višini 21.963 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 35.032 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 2.587 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 8.501 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 382 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2017 znašajo 100.210 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 54.820 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 40.572 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 407 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 619 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 3.792 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2017 znašajo 1.840.197 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 235.777 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 14.139 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 9.971 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 164.859 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 2.547 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.752 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 5.583 EUR;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 18.362 EUR;
- računalniške storitve Ipiramida 6.588 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 5.753 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 5.223 EUR.

b) Posebni material in storitve v višini 1.453 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 1.453 EUR.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 401.863 EUR

- električna energija znaša 18.390 EUR;
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 20.872 EUR;
- poraba plina znaša 37.487 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 43.484 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 12.420 EUR;
- mobitel znaša 3.906 EUR;
- RTV prispevek znaša 2.245 EUR;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 24.948 EUR;
- IUS naročnina znaša 1.754 EUR;

- ostali obratovalni stroški znašajo 236.357 EUR.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.207 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 869 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila vozila v višini 409 EUR;
- stroški nakupa vinjet v višini 96 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 833 EUR.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 2.630 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 493 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 758 EUR;
- stroški prevoza v državi 1.189 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 190 EUR.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 718.963 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 660.349 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 58.614 EUR.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 23.329 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 23.329 EUR.

h) Drugi operativni odhodki v višini 453.975 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 7.405 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 2.263 EUR;
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 11.139 EUR;
- odvetniške storitve v višini 7.044 EUR;
- notarske storitve v višini 3.764 EUR;
- sodne takse v višini 1.478 EUR;
- članarine v višini 724 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.434 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 7.180 EUR;
- stroški sodnih postopkov v višini 9.464 EUR;
- vračilo kavcij v višini 17.023 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 9.017 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 1.897 EUR;
- stroški cenitev v višini 9.253 EUR;
- davek na promet nepremičnin v višini 2.088 EUR;
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu – Staninvestu v višini 57 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 6.200 EUR;
- plačilo za delo preko študentskega servisa v višini 1.004 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 6.712 EUR;

- stroški strokovnih mnenj v višini 6.472 EUR;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 243.633 EUR;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 9.130 EUR;
- stroški ostalih bančnih storitev v višini 902 EUR;
- stroški za plačilo storitev organizacijam, pooblaščenim za plačilni promet v višini 488 EUR;
- stroški izdelave evakuacijskega načrta 37 EUR;
- stroški zamenjave plinskega ventila 43 EUR;
- stroški vzdrževanja programske opreme 549 EUR;
- stroški popisa za zamenjavo stavbnega pohištva 2.050 EUR;
- stroški priklopa na javno kanalizacijsko omrežje 2.664 EUR;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščenim za plačilni promet v višini 1.576 EUR;
- stroški urejanja okolice na naslovu ulica heroja Nandeta in Prvomajska v višini 1.659 EUR;
- stroški postopka pridobitve polnega certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.220 EUR;
- stroški izdelave energetske izkaznice v višini 6.978 EUR;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 2.653 EUR;
- stroški upravljanja I-DOM d.o.o v višini 22 EUR;
- stroški strokovnega predavanja v višini 470 EUR;
- stroški plačila prispevkov za vzpodbujanje zaposlovanje invalidov v višini 563 EUR;
- stroški geodetskih storitev v višini 885 EUR;
- stroški izpraznitve stanovanj v višini 18.192 EUR;
- stroški izdelave varnostnega načrta za Shakespearovo ulico 2 v višini 33 EUR;
- stroški poročila najemnin v višini 72 EUR;
- stroški prenakazila najemnin na MOM v višini 10.559 EUR;
- stroški overitev in predlogov ZK v višini 174 EUR;
- stroški prekinitve dobave plina 78 EUR;
- stroški izvršitelja Požar Matjaža v višini 776 EUR;
- stroški revidiranja računovodskih izkazov v višini 5.734 EUR;
- stroški vračila lastne udeležbe 54 EUR;
- stroški najema dvorane za javno dražbo 2017 v višini 290 EUR;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 25.427 EUR;
- stroški ostalih storitev v višini 3.446 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 97.630 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 70.405 EUR, pri Abanki d.d.(prej Banki Celje) in Sberbank d.d. pa v višini 27.225 EUR.

2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 66 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v SSRS iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

2.6.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 1.739.757 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 320.412 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 18.267 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 3.322 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.389.003 EUR;
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 8.753 EUR.

Preglednica 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2017	Leto 2016
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	4.452.223	4.946.075
1. Tekoči odhodki	2.712.400	2.758.308
2. Tekoči transferi	66	92
3. Investicijski odhodki	1.739.757	2.187.675
SKUPAJ	4.452.223	4.946.075

2.6.7 Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2017 do 31.12.2017 znaša 409.784 EUR in je v primerjavi z letom 2016 višji za 329,50 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2016 do 31.12.2016 je bil 124.364 EUR).

2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb izkazuje razliko med prejetimi vračili danih posojil in prodajo kapitalskih deležev ter med danimi posojili in povečanjem kapitalskih deležev.

Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev znašata v letu 2017 174 EUR. JMSS Maribor je v letu 2017 prejel 174 EUR prejetih vračil danih posojil.

JMSS Maribor v letu 2017 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi minus danimi posojili in sprememba kapitalskih deležev znaša 174 EUR.

Preglednica 7: Prikaz posojil

	Realizacija 2017	Realizacija 2016
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	174	3.484
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	174	3.484

2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter banki Sberbank d.d. je bilo v višini 558.624 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 401.652 EUR, vračilo glavnice Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) in banki Sberbank d.d. za najeto posojilo pa je bilo v višini 156.972 EUR.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2017 zmanjšanje sredstev na računih v višini 148.666 EUR.

Glede na to, da JMSS Maribor izkazuje v svojih poslovnih knjigah na dan 31.12.2017 presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku mu na podlagi mnenja Ministrstva za finance št. 410-119/2016/18 z dne 13.2.2017, ni potrebno izračunati presežka po 77. členu ZIPRS1718.

Zmanjšanje sredstev na računih je nastalo zaradi povečanega investicijskega vzdrževanja dotrajanih stanovanj in stanovanjskih objektov ter zaradi neplačevanja dolgov s strani najemnikov.

Preglednica 8: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2017	Realizacija 2016
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	558.624	567.190

Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in skladno s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javne finance. V skladu z 37. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS št. 77/08) pa skupni obseg zadolženosti ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;

oziroma

- 10 % skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31.12.2017 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter pri banki Sberbank d.d. pa je na dan 31.12.2017 izkazana v višini 3.663.385 EUR, kar predstavlja 2,65 % vpisanega namenskega premoženja v Sodni register.

2.9 LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU

Sklad zagotavlja v svojih poslovnih knjigah ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju. Ločitev prihodkov in odhodkov Sklada med namenskim premoženjem in sredstvi v upravljanju se opravlja v skladu z določili Ustanovitvenega akta.

2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2017 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 9: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2017

Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Preglednici 4.

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-45.712.186
SKUPAJ		92.574.374

Preglednica 10: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2017

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	111.640.952,48
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	8.333.562,97
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	5.004.728,89
OBČINA STARŠE	2,4845	3.435.729,58
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	4.875.292,67
OBČINA DUPEK	3,6130	4.996.293,41
SKUPAJ	100	138.286.560,00

Preglednica 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2017

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	74.736.773
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	5.578.810
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	3.350.359
OBČINA STARŠE	2,4845	2.300.010
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	3.263.710.
OBČINA DUPEK	3,6130	3.344.712
SKUPAJ	100	92.574.374

2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2017 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	2.882.862
02	NEPREMIČNINE	4.900.718
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	2.017.856
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	108.265
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	108.265
	I. AKTIVA SKUPAJ	2.991.127
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	108.265
28	NEPLAČANI PRIHODKI	108.265
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	2.882.862
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.882.862
	I. PASIVA SKUPAJ	2.991.127

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman


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

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31.12.2017 (Občina Hoče - Slivnica)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	33.398
02	NEPREMIČNINE	33.398
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	33.398
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	33.398
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	33.398
	I. PASIVA SKUPAJ	33.398

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.



Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman



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



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBCINSKI STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2017 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	19.876
02	NEPREMIČNINE	19.876
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	19.876
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	19.876
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	19.876
	I. PASIVA SKUPAJ	19.876

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.

Rajšp

Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman
**JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

[Handwritten signature]

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE
od 1. januarja do 31. decembra 2017

7 I. SKUPAJ PRIHODKI	124.516
74 TRANSFERNI PRIHODKI	124.516
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH	
740 JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	124.516
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	124.516
4 II. SKUPAJ ODHODKI	124.516
40 TEKOČI ODHODKI	83.128
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	83.128
4022 ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	26.168
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	19.834
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	37.126
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	ZNESEK
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	41.388
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	41.388
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

JMSS Maribor je v letu 2017 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

Sklad v poslovnih knjigah ne izkazuje danih posojil in ne izdaja poroštEV. Zaradi tega ni izpostavljen kreditnim tveganjem.

4 VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR

Zoper JMSS Maribor sta vloženi tožbi 2 fizičnih oseb v skupni vrednosti 9.313 EUR in 3 tožbe s strani pravnih oseb, v vrednosti 13.953 EUR.

JMSS Maribor zaradi ugotovitve lastninske pravice na 3 stanovanjskih enotah toži podjetje Stavbar IGM v višini 144.426 EUR.

5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2017 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2017.

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2017

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Igor KOS in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, mag. Zorica ZAJC - KVAS, je na svoji 14. redni seji, ki je bila dne 27.3.2018, v sestavi predsednik Igor KOS in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC ter mag. Zorica ZAJC – KVAS, pregledal Letno poročilo 2017 JMSS Maribor.

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila 2017:

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2017, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2017, Poročilo o delu 2017, Realizacijo finančnega načrta 2017 in Računovodsko poročilo 2017 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2017, obravnaval na svoji 14. redni seji, dne 27.3.2018. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2017 sprejmejo, presežek prihodkov nad odhodki v letu 2017, ki znaša 409.784 €, pa se v letu 2018 porabi za odplačilo dolga najetih kreditov.

V Mariboru, dne 27.3.2018

Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor
Igor KOS



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