

# POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



**KAZALO**

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor	5
1.3	Poslanstvo	6
1.4	Vizija	7
1.5	Cilji	7
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	10
2	Stanovanjski program	11
2.1	Neprofitna stanovanja	12
2.2	Zamenjave in preselitve	13
2.3	Stanovanja za mlade, mlade družine in študente	14
2.4	Službena stanovanja	14
2.5	Tržna stanovanja	15
2.6	Oskrbovana stanovanja	16
2.7	Začasne bivalne enote	17
2.8	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj	17
3	Prihodki	18
3.1	Nedavčni prihodki	18
3.1.1	Prihodki od obresti	18
3.1.2	Prihodki od premoženja	18
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	20
3.2	Kapitalski prihodki	20
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)	21
3.2.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	22
3.3	Transforni prihodki	22

4	Odhodki	23
4.1	Tekoči odhodki	23
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	23
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	24
4.1.3	Plačila domačih obresti	32
4.2	Investicijski odhodki	32
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	32
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	38
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	39
5	Račun finančnih terjatev in naložb	43
6	Račun financiranja	43
6.1	Zadolževanje	43
6.2	Odplačila dolga	44
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	44
7	Prerazporejanje pravic porabe	45
8	Kadrovski načrt za leti 2022 in 2023	46
9	Povečanje kapitala in namenskega premoženja	49
10	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	52
10.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	52
10.2	Razvojni načrt	53
11	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2022 – splošni del	59
11.1	Celotno premoženje	59
11.2	Namensko premoženje	62
11.3	Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor	65

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017, 59/2019 in 90/2021) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi JMSS Maribor v letu 2001 kot pravni naslednik Stanovanjskega sklada občine Maribor iz leta 1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje občine: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Hoče – Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače – Fram in Občina Starše.

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

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

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

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, znaša 138.286.560 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 129.980.544 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.306.016 €.

Deleži posameznih občin ustanoviteljic so: 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 % in Občina Starše: 2,4845 %.

V teku je povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih.

Nova vrednost namenskega premoženja in ustanovitveni deleži bodo naslednji:

	<b>Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)</b>	<b>Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)</b>
Mestna občina Maribor	112.423.458	80,7263
Občina Hoče - Slivnica	8.394.915	6,0280
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.041.423	3,6200
Občina Duplek	5.032.791	3,6138
Občina Rače - Fram	4.911.693	3,5269
Občina Starše	3.460.780	2,4850
<b>SKUPAJ</b>	<b>139.265.060</b>	<b>100,0000</b>

## 1.2 Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor

V nadaljevanju je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 10 letih, ki konstantno pada. Prejete najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Tako je JMSS Maribor primoran prodajati lastna stanovanja.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2012	2.267	
2013	2.225	1,85
2014	2.182	1,93
2015	2.149	1,51
2016	2.115	1,58
2017	2.080	1,65
2018	2.056	1,15
2019	2.056	0,00
2020	2.045	0,54
2021	2.035	0,49

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Neprofitne najemnine se bile zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/2021), ki uveljavlja postopen dvig neprofitnih najemnin do leta 2023. Vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja se iz 2,63 € spreminja na 3,50 €. Dvig bo postopen: od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 znaša vrednost točke 2,92 €, od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 bo vrednost točke 3,21 € in od 1. aprila 2023 naprej 3,50 €. SZ-1E uveljavlja tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se bo prvič uveljavilo z marcem 2024.

Nadalje je bila septembra 2021 sprejeta nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021), ki spreminja višino neprofitne najemnine za stanovanja v najemu, zaradi vpliva lokacijskega faktorja posamezne nepremičnine.

Z uveljavitvijo novele SZ-1 in uredbe za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin se bo do aprila 2023 neprofitna najemnina povišala za okvirno 35 %. Navedeno povečanje ne zadošča za financiranje gradenj novih neprofitnih stanovanj.

Zagotavlja le sredstva za investicijsko vzdrževanje obstoječega fonda stanovanj. Za izgradnjo neprofitnih stanovanj bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

Struktura stanovanj ob koncu leta 2021:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.846
Neobnovljeno tržno	62
Obnovljeno tržno	29
Namensko za mlade	16
Službeno	24
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	40
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.035</b>

Legra stanovanj ob koncu leta 2021:

Legra stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.964	96,55
Občina Hoče – Slivnica	17	0,84
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39
Občina Duplek	17	0,79
Občina Rače – Fram	15	0,74
Občina Starše	14	0,69
Skupaj	2.035	100,00

### 1.3 Poslanstvo

Poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju javnih najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev z visoko kakovostjo bivanja.



## 1.4 Vizija

Vizija JMSS Maribor je postati sodobna, učinkovita in razvojno usmerjena ustanova, ki bo z zadostnim številom javnih najemnih stanovanj zagotavljala vsem kategorijam prosilcev udobno in varno bivanje.

Razvoj JMSS Maribor je in bo tudi v prihodnje usmerjen v:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj ob iskanju najugodnejših finančnih virov tako na lokalni, državni, kakor tudi evropski ravni;
- pridobivanje nezazidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo;
- razvijanje ustreznih tehnoloških in arhitekturnih rešitev, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne in trajnostne rešitve, enostavni način vzdrževanja in posledično višjo kakovost bivanja.

## 1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- povečati namensko premoženje,
- izboljšati in posodobiti obstoječ stanovanjski fond,
- zagotoviti nezazidana stavbna zemljišča, primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- pridobiti finančne vire za nakup in gradnjo javnih najemnih stanovanj iz skladov Evropske unije, z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev (javno – zasebno partnerstvo),
- upravljati z večstanovanjskimi objekti v 100 % in večinski lasti JMSS Maribor, vključno s stanovanji,
- dvig stanovanjske kulture.

Tako bo JMSS Maribor v letu 2022 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi:

- zagotavljati zadostno število primernih najemnih stanovanj z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki so v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- nadaljevati z aktivnostmi, povezanimi z izgradnjo novih stanovanj,
- zagotavljatičasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin z vzdrževanjem, prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2022:

- objaviti razpis za dodelitev okvirno 50 neprofitnih stanovanj;
- oddati v najem okvirno 80 stanovanj, od tega:
  - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020;
  - 20 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, morebitnih bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj;
  - 5 stanovanj po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim, mladim družinam in študentom;
  - 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem;
  - 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem;
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog;
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih;
- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren;
- marca 2022 pričeti z upravljanjem stanovanj in stanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor; gre za 45 vhodov, v katerih je skupno 506 stanovanj;

- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 800.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb;
- izvesti nakup okvirno 3 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju in 1 stanovanje v Občini Duplek, v skupni okvirni vrednosti 270.000 €;
- izvesti nakup večstanovanjske stavbe, v kateri se nahajajo 3 stanovanja, v Občini Starše, v okvirni vrednosti 260.000 €;
- izvesti nakup 1 stanovanja, 1 večjega poslovnega prostora za pridobitev 2 stanovanj, z garažami in s parkirnimi prostori, v Občini Rače - Fram, lastnik Republika Slovenija, upravljalec Ministrstvo za notranje zadeve, v okvirni vrednosti 230.000 €;
- izvesti menjavo nepremičnin z MOM (1 stanovanje in 1 zemljišče v lasti JMSS Maribor z 2 stanovanjema v lasti MOM), v okvirni višini 120.000 €;
- na območju MOM izvesti menjavo 1 stanovanja v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, v okvirni vrednosti 100.000 €;
- za gradnjo Dvorakova ulica 5-7, Maribor, dokončati javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov, rešitev arhitekturnega natečaja vključiti v izdelavo OPPN, naročiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja;
- naročiti idejno zasnovo za objekt Vrbanska cesta 10;
- naročiti idejno zasnovo za objekt Vrbanska cesta 101;
- izvesti obnove v predvidoma 80 stanovanjih;
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 30-ih stanovanjih (5 enot leseno stavbno pohištvo, skladno s soglasjem ZVKD in 25 enot PVC stavbno pohištvo);
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 25 stanovanjih in izvesti servis okvirno 150 plinskih peči;
- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj;
- zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvest vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.

## 1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2022 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2022 in 2023.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2022.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2021, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2022.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2022 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000), v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 82/2018, 79/2019 in 10/2021).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2022 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2020, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2020,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2021, kot je izkazan v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2021 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2021,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2022.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2022.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2022 (načelo denarnega toka).

## 2 Stanovanjski program

Primarna naloga in poslanstvo JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj občanom in občankam občin ustanoviteljic JMSS Maribor. JMSS Maribor stanovanja zagotavlja s prenovo obstoječega fonda, kakor tudi z nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko na osnovi analiz ugotovimo, da prosilci iz liste B, kjer je potrebno plačilo varščine v višini treh najemnin, stanovanje velikokrat dobijo že ob prvi prijavi. Prosilci iz liste A, na kateri so upravičenci z nižjimi dohodki in ni potrebno plačilo varščine, na stanovanje čakajo tudi po več let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

V letu 2022 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanjskih enot:

- oddajo okvirno 50 stanovanj po javnem razpisu iz leta 2020, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na časovnico zaključenih obnov, ki zagotavlja razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor);
- oddajo okvirno 20 stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
- oddajo okvirno 5 stanovanj za mlade, mlade družine in študente na podlagi razpisa;
- oddajo okvirno 3 službenih stanovanj na podlagi razpisa;
- oddajo okvirno 2 tržnih stanovanj na podlagi razpisa;
- v primeru izpraznitve nadaljnjo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem na lokaciji Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru;
- oddajo bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v skladu s potrebami in razpoložljivimi enotami;
- preveritev izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja na 5 let.

## 2.1 Neprofitna stanovanja

Pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih.

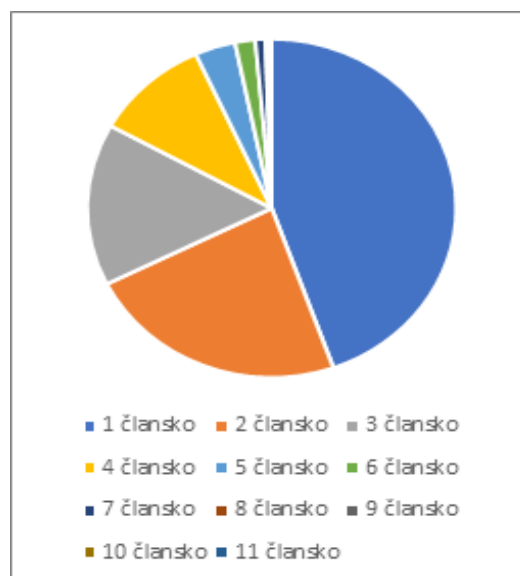
Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
2012	586	493	478	15	76	15,4
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	50	5,3
2020	1.128	974	934	40	24*	

\*\*dodeljevanje stanovanj je v teku

Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva se 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, že ob prvi prijavi pridobijo neprofitno stanovanje.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 15.10.2020, je prispelo 1.128 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih. Struktura 1.117 pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	496
2 člansko	nad 30 do 45	257
3 člansko	nad 45 do 55	174
4 člansko	nad 55 do 65	114
5 člansko	nad 65 do 75	40
6 člansko	nad 75 do 85	20
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	2
9 člansko	nad 93 do 103	2
10 člansko	nad 99 do 109	1
11 člansko	nad 105 do 115	1
<b>Skupaj</b>		<b>1.117</b>



Iz navedenega je razvidno, da potrebujemo predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2020 po posamezni občini:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini
MOM	998
Občina Duplek	27
Občina Hoče – Slivnica	48
Občina Miklavž na Dravskem polju	18
Občina Rače – Fram	23
Občina Starše	3
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.117</b>

V letu 2021 neprofitnega razpisa nismo izvedli, temveč bomo dodeljevali neprofitna stanovanja po razpisu, objavljenem v oktobru 2020. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Ponovni razpis bo po predhodni potrditvi nadzornega sveta izveden v letu 2022.

## 2.2 Zamenjave in preselitve

### Zamenjave

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

V letu 2021 je bilo izvedenih 11 zamenjav. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2021 uvrščenih 53 najemnikov. V letu 2022 bo za upravičence po navedenem seznamu čakajočih namenjeno okvirno 15 stanovanj.

### Preselitve

V letu 2022 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je

ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2021 je bilo izvedenih 6 preselitev v nadomestna stanovanja.

Na seznamu čakajočih je 14 najemnikov. Upošteva dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, pričakujemo realizacijo 5 preselitev.

Tako je bilo v letu 2021 skupaj izvedenih 17 zamenjav in preselitev. Za leto 2022 načrtujemo za potrebe zamenjav in preselitev oddati okvirno 20 stanovanj.

### **2.3 Stanovanja za mlade, mlade družine in študente**

JMSS Maribor razpolaga z 20 namenskimi najemnimi stanovanji za mlade in mlade družine, od katerih je 16 v lasti JMSS Maribor, 3 v lasti Ministrstva za notranje zadeve in 1 v lasti MOM.

V letu 2022 predevamo objavo razpisa za oddajo okvirno 5-ih dodatnih stanovanj, ki bodo poleg mladim in mladim družinam, namenjena tudi študentom.

### **2.4 Službena stanovanja**

Skladno s spremembo Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem v letu 2020 je najemnina za službena stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2021 razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem nismo izvedli. Razpis načrtujemo v letu 2022, in sicer za oddajo okvirno 3 službenih stanovanj v najem.



Pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2012	1	3	1	33,3
2.	2013	1	1	0	0
3.	2014	2	0	0	0
4.	2015	0	0	0	0
5.	2016	1	2	2	100
6.	2017	3	6	6	100
7.	2018	1	3	0	0
8.	2019	0	0	0	0
9.	2020	1	2	2	100
10.	2021	0	0	0	0

## 2.5 Tržna stanovanja

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

V maju 2021 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj. Seznam prostih tržnih stanovanja se je posodabljal. V letu 2021 so bila oddana 4 tržna stanovanja.

V letu 2022 načrtujemo objavo razpisa za oddajo okvirno 2 tržnih stanovanj v najem.

Število oddanih tržnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0	39	39
2015	0	/	0
2016	5	/	5
2017	6	/	6
2018	5	/	5
2019	/	/	0
2020	2	/	2
2021	4	/	4

## 2.6 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 2 stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj v zadnji 10-ih letih:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2

V letu 2021 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji, eno v lasti JMSS Maribor in eno v lasti NS PIZ. Trenutno je na čakalni listi 185 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Kot 3,4070 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

## 2.7 Začasne bivalne enote

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor ima konec leta 2021 v lasti 40 začasnih bivalnih enot, od tega:

- 32 enot (67 postelj) v objektu V borovju 7, Maribor;
- 8 enot, razpršenih na območju občin ustanoviteljic.

Najemniki začasnih bivalnih enot so pretežno samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine bodisi izgube službe, v manjši meri gre za družine, predvsem matere samohranilke.

V JMSS Maribor je oblikovana komisija, sestavljena s predstavnika JMSS Maribor, MOM, Centra za socialno delo Maribor in Zveze prijateljev mladine Maribor, ki obravnavajo prispele vloge ter podajo predloge za dodelitev začasnih bivalnih enot, po predhodnem mnenju centra za socialno delo.

V letu 2022 bomo nadaljevali z oddajo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljnečasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo.

## 2.8 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj

JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in novele SZ-1C z dne 2.6.2017 preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice.

V letu 2021 je bilo zaključeno preverjanje za 460 najemnikov, za katere se je preveritev začela oktobra 2020.

V letu 2022 bomo nadaljevali s preverjanjem 327 najemnikov, za katere preveritev se je pričela oktobra 2021. Preverjanje bo predvidoma zaključeno v prvi polovici leta 2022.

Nadalje se bo v letu 2022 ponovno preverjalo najemnike s sklenitvijo najemne pogodbe od leta 1992 dalje, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih, razen bivših imetnikov stanovanjske pravice.

### **3 Prihodki**

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2022 skupaj 5.583.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.613.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 820.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.150.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

#### **3.1 Nedavčni prihodki**

V letu 2022 načrtujemo 3.613.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine s strani zavarovalnice za škodne dogodke, prihodke iz naslova upravljanja stanovanj v 100 % lasti in druge manjše prihodke).

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

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od prodaje stanovanj po javno zasebnem partnerstvu. V letu 2022 jih načrtujemo v višini 13.000 €.

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

V letu 2022 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.500.000 €.

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

###### **3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov**

V letu 2022 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z

aktivnim sodelovanjem ter, kot do sedaj, nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

JMSS Maribor je v septembru 2020 sklenil pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Redno se bodo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2022 vlagali izvršilni predlogi za plačilo najemnin in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

Na dan 4.11.2021 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 447.653 €.

JMSS Maribor pa še naprej sam vlaga tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge na prisilno izpraznitev stanovanj.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	456.598	370.136	826.734
2021	447.653*	344.703*	792.356*

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

\*podatki zbrani na dan 4.11.2021

Iz zgornje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15	60	28
2018	65	7	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	3	36	15
2021	20	/	18	10 (+12)*

*Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2021, ko so na dan 4.11.2021*

*\*12 novo sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga pred sklepom o izvršbi na nedenarno terjatev*

### 3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2022 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 100.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., na prihodke iz naslova upravljanja stanovanj v 100 % lasti, in podobno.

### 3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje premoženja. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb ter prihodki od prodaje zemljišč.

V letu 2022 jih načrtujemo v skupni višini 820.000 €, in sicer:

- 800.000 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 20.000 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.

### **3.2.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba)**

V letu 2022 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v višini 800.000 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018, 16/2019, 25/2020-UPB in 10/2021 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavlja izklicno ceno.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2022 bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša ter v skladu s priporočili za zaščito zdravja prebivalstva (COVID-19).

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je, da se s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotovijo finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2022.

### 3.2.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje menjavo 1 zemljišča z nepremičninami MOM, in sicer zemljišče, del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m<sup>2</sup>. Iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 20.000 €.

Načrtovana menjava bo vključevala še 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor. Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor predvidoma pridobil 2 stanovanji v lasti MOM, v skupni okvirni vrednosti 120.000 € (opomba: 26. člen ZSPDLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

Upošteva se zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2022 načrtuje prihodke od prodaje zemljišč (vključno z menjavo) v višini 20.000 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2022.

### 3.3 Transforni prihodki

V letu 2022 načrtujemo 1.150.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 1.000.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	620.485	679.744	708.373	697.228	748.970	784.137	688.363*

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2021, ko je na dan 4.11.2021.



S strani MOM in občin ustanoviteljic načrtujemo v letu 2022 povrnitev sredstev v višini 140.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor ter stanovanj v lasti MOM, in sicer za:

- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM 45.000 €,
- investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor 25.000 €,
- investicijsko vzdrževanje v lasti MOM 45.000 €.

V kolikor bo v letu 2022 S strani MOM objavljen razpis za sofinanciranje obnov fasad načrtujemo sredstva iz naslova sofinanciranja fasad v višini 10.000 €.

## **4 Odhodki**

V JMSS Maribor v letu 2022 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.932.000 €, od tega 3.302.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 2.630.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

### **4.1 Tekoči odhodki**

V JMSS Maribor v letu 2022 načrtujemo 3.302.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

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

V JMSS Maribor za leto 2022 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 990.000 €, ter prispevke v višini 180.000 €. Sredstva so načrtovana v isti višini kot so bila za leto 2021.

V znesek sta vključeni tudi načrtovani zaposlitvi, ki izhajata iz kadrovskega načrta za leto 2022, in sicer na 2 novi delovni mesti v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VI ali VII tarifni razred, gradbene, tehniške, poslovne ali upravne smeri, za potrebe upravljanja večstanovanjskih objektov v 100 % lasti JMSS Maribor.

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

V letu 2022 načrtujemo 2.087.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja ).

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

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.755.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 210.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 800.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 75.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 600.000 € (vključena subsidiarna odgovornost in neporavnane obveznosti za stanovanja v upravljanju),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 45.000 €.

###### **4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj**

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2022 načrtujemo sredstva v višini 210.000 €.

V skladu s 118. členom SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do 31.3.2022. Predmet pogodbe je:

- upravljanje 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev,
- upravljanje 2.217 najemnih stanovanj, 24 garaž, 8 poslovnih prostorov (skupaj 2.249 posameznih delov), ki jih ima JMSS Maribor v lasti ali upravljanju.

JMSS Maribor bo predvidoma marca 2022 pričel z upravljanjem večstanovanjskih stavb, ki so v njegovi 100 % lasti. Tako bo upravljal z 45 vhodi, v katerih se nahaja 506 stanovanj.

#### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2022 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 800.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Izvedli bomo tudi letni servis plinskih peči v okvirno 150 stanovanjih.

V letu 2021 je JMSS Maribor sprejel odločitev o poplačilu celotnega rezervnega sklada in spremembi načina vodenja rezervnega sklada v poslovnih knjigah. Za JMSS Maribor to pomeni, da mesečno ne bo več oblikoval rezervni sklad, ampak ga bo plačeval upravnikom po izstavljenem računu. Za ta namen so načrtovani odhodki v okvirni višini 250.000 €.

#### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2019 je bilo izvedeno javno naročilo za zavarovanje stanovanj za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 31.12.2022. Javno naročilo je bilo objavljeno na Portalu javnih naročil. Izbrani ponudnik je Zavarovalnica Sava d.d.

Za zavarovanje stanovanj v letu 2022 načrtujemo 75.000 €.

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

#### 4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2022 porabo sredstev v višini 600.000 €, od tega sredstva v višini 470.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške zunanje izterjave, e-hrambo dokumentov, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, vpis etažne lastnine, stroški davkov, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške popisov, stroške tehničnega varovanja ter ostale manjše stroške.

Sredstva v višini 80.000 € so namenjena za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2022 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje, in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Prav tako bomo najemnike, katerih dolgove po subsidiarni odgovornosti bo JMSS Maribor prevzel, predali v izterjavo podjetju Izterjava d.o.o., ki bo za JMSS Maribor vršil izterjavo dolgov, ter vlagal izvršilne predloge iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika, zoper najemnike. V letu 2021 do dne 4.11.2021 je JMSS Maribor prevzel terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 41.567 €. V letu 2021 je še v teku prevzem terjatev po subsidiarni odgovornosti lastnika za obdobje od 1.1.2021 do 30.6.2021.

S 1.3.2022 bo JMSS Maribor pričel z upravljanjem stanovanj in stanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor, za kar predvidevamo sredstva v višini 50.000 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021*	41.567	421.380

*Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2021, ko je podatek na dan 4.11.2021, pri čemer JMSS Maribor do 4.11.2021 še ni prevzel terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti za prvo polovico leta 2021. Prevzem terjatev po subsidiarni odgovornosti za leto 2021 je v teku.*

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

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja, ki zajema 2 dela:

- prvi del poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a v Mariboru - trenutno število uporabnikov je 140;
- drugi del zajema terensko podporo posameznikom in družinam - trenutno je v program aktivno vključenih 65 uporabnikov, občasno pa potrebuje pomoč še 32 uporabnikov.

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

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi ter pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj,

- opozarjanje na redno plačevanje položnic, možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanjske enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanjski enoti in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

Društvu je bilo za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« v letu 2021 dodatno oddano 1 stanovanje za določen čas 5 let. V prejšnjih letih so bila društvu za izvajanje programa oddana 3 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot.

Upošteva se, da zelo pozitivno ocenjujemo sodelovanje z društvom, v 2022 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 25.000 €, ki bodo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

JMSS Maribor upravlja s stanovanji, ki so v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor:

- v skladu s sedmo alinejo 2. člena in 34. členom Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor,
- na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje iz leta 2006 s pripadajočimi aneksi, sklenjene med MOM kot zemljiškoknjižnim lastnikom stanovanj v lasti občin ustanoviteljic in JMSS Maribor,
- na podlagi Uskladitvene pogodbe, sklenjene med občinami ustanoviteljicami in JMSS Maribor v letu 2020.

JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.3«.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2022 sredstva višini 45.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za druge izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 312.000 €.

##### 4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Sredstva v višini 300.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programa Mikrografija, najem program za upravljanje nepremičnin, najem programa za vodenje javnih naročil in integracija avtomatizacije z računovodskim programom iPiramida, najem programske rešitve za vodenje nepremičnin, stroški varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatna strokovna pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb. O predlogu odloča direktorica. 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 2022 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj 1 strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo. Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

#### 4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu ter požarna varnost (VPD in VPP)

Za stroške VPD in VPP bomo v letu 2022 namenili znesek v višini 12.000 €.

Varno delo predstavlja velik doprinos k dobremu počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva tudi na večjo storilnost s čim boljšo izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev. V skladu z veljavno zakonodajo s področja VPD in VPP ter sprejeto Revizijo IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16 izvajamo za zagotavljanje varnega dela vse potrebne ukrepe. Pri izvajanju potrebnih nalog s področja VPD in VPP sodelujemo z Ambulanto doktor Lovše - Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Skupina d.o.o. Novo zaposleni so pred nastopom dela napoteni na preventivni zdravniški pregled in opraviti morajo usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

Na osnovi sprejete zdravstvene ocene Revizije EVD.ŠT.: 026/20-OT-JMSS z dne 8.11.2020 izvajamo tudi obdobje in po potrebi usmerjene zdravniške preglede.

V letu 2022 bomo, glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 5 zaposlenih napotili na obdobje zdravniški pregled.

Glede na razmere s COVID – 19 bomo tudi v letu 2022 izvajali predpisane ukrepe ukrepi za zaščito zdravja zaposlenih. Nadaljevali bomo z nabavo razkužil, zaščitnih rokavic, mask, po potrebi naročili razkuževanje poslovnih prostorov ter izvajali vse potrebne zaščitne ukrepe v skladu z navodili NIJZ in vlade RS.



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

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) bomo opravili v poslovnih prostorih JMSS Maribor redni letni pregled gasilnih aparatov. Zavedamo se, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, zato spodbujamo varnostno kulturo in s tem preprečujemo neželene zdravstvene posledice.

V sled navedenega spodbujamo zaposlene, da s svojimi idejami ter predlogi aktivno sodelujejo pri soustvarjanju čim boljših delovnih pogojev.

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

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

##### **4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje**

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), ki ga je pridobil novembra 2014, v letih 2015 do 2021 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. V letu 2018 je JMSS Maribor prejel polni certifikat družini prijazno podjetje.

Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala, zato se v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

POLNI CERTIFIKAT



Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. V letu 2020 in v letu 2021 so bile aktivnosti v sklopu DPP zaradi epidemije v Sloveniji okrnjene. V letu 2022 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

#### **4.1.3 Plačila domačih obresti**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 45.000 €. Za plačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG načrtujemo sredstva v višini 25.000 €. Sredstva v višini 9.000 € se nanašajo na plačilo obresti za zemljišče Dvorakova ulica 5-7, Maribor pri SKB d.d. banki. Pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. je JMSS Maribor v letu 2021 najel posojilo za nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru. V letu 2022 v sklopu najetega posojila pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. načrtujemo odplačilo obresti za okvirno 11.000 €.

#### **4.2 Investicijski odhodki**

V letu 2022 načrtujemo investicijske odhodke v višini 2.630.000 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 822.000 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 202.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 1.606.000 €.

##### **4.2.1 Investicijsko vzdrževanje**

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2022 načrtujemo sredstva v višini 822.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 700.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 52.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 45.000 €.

#### 4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj in stavb na različnih naslovih načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 700.000 €. Načrtujemo obnovo v okvirno 80 stanovanjih. Za obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic.

Nadalje v letu 2022 načrtujemo pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

V nadaljevanju predstavljamo primere izpraznjenih stanovanj in stavb, ki jih bomo prenovili:

##### **Borštnikova ulica 23, stanovanje št. 8, površina 45,8 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vsa notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti sanitarije in kuhinjo. Potrebna je tudi zamenjava vodovodne in odtočne instalacije ter izvedba kompletnih slikopleskarskih del. Zamenjala se bodo tudi vsa stikala in vtičnice, izvedle meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 17.100 €.

**Dravska ulica 10, stanovanje št. 5, površina 65,3 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati vhodna vrata in stavbno pohištvo s senčili vključno z okenskimi policami, dalje je potrebno zamenjati stensko keramiko v kuhinji, finalni podi se bodo zamenjali v vseh bivalnih prostorih, v predprostoru in kuhinji. V kopalnici je potrebno zamenjati armature, kotliček in kopalniško galanterijo. Prav tako se bodo izvedla slikopleskarska dela v celotnem stanovanju. Izvedle se bodo meritve elektroinštalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja.

Projektantska ocenjena vrednost del znaša 11.600 €.

**Irgoličeva ulica 12, stanovanje št. 1, površina 77,60 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo, zamenjati finalne tlake in urediti novo električno centralno ogrevanje, vodovodno in odtočno instalacijo ter urediti nove elektro inštalacije. Nadalje je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo s senčili in izvesti slikopleskarska dela, vključno s pleskanjem in popravilom zunanje balkonske ograje. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 38.000 €.

**Engelsova ulica 46, stanovanje št. 10, površina 62,85 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati keramiko v kuhinji (kuhinjski pas), obnoviti finalne tlake in izvesti slikopleskarska dela. Nadalje je potrebno zamenjati vodovodno in odtočno instalacijo. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 11.500 €.

**Praprotnikova ulica 27, stanovanje št. 5, površina 70 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno v celoti obnoviti kopalnico in stranišče, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, zamenjati finalne tlake in izvesti slikopleskarska dela ter urediti ogrevanje. Nadalje je potrebno zamenjati elektro, vodovodno in odtočno instalacijo. Na novo je potrebno urediti vhod v stanovanje zaradi dostopa do podstrešja. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 25.000 €.

**Ob gozdu 2, stanovanje št. 5, površina 32 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti finalne tlake, zamenjati notranja vrata, obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti sanitarije in kopalnico. Nadalje je potrebno zamenjati grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 12.500 €.

**Ljubljanska ulica 104, stanovanje št. 88, površina 58 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati notranja in vhodna vrata ter okna, izvesti nove finalne tlake po celotnem stanovanju, obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti kopalnico. Nadalje je potrebno izvesti slikopleskarska dela in zamenjati grelna telesa. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 23.000 € .

**Majcigerjeva ulica 7, stanovanje št. 318, površina 41 m<sup>2</sup>**



V stanovanju je potrebno zamenjati notranja in vhodna vrata, izvesti nove finalne tlake v hodniku ter obnoviti finalne tlake v sobi, delno obnoviti elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnoviti kopalnico. Nadalje je potrebno izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost del znaša 13.000 €.

**Ptujska cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, ureditev fasade in strehe objekta**



Objekt je bil zgrajen leta 1920. V pritličju objekta se nahajajo poslovni prostori v lasti Občine Miklavž na Dravskem polju, v nadstropju se nahajata 2 stanovanji v lasti JMSS Maribor.

Ocenjena vrednost sanacije vlage obodnih zidov, izvedba fasade in obnove strehe znaša 70.000 €, od tega je delež JMSS Maribor okvirno 30.000 €.

#### 4.2.1.2 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 52.000 €. Zaradi povečanja oblike dela od doma in situacije okrog COVID-19 ukrepov predvidevamo sejno sobo opremiti z konferenčnim sistemom, ki bo omogočal ustrezno vodenje sestankov ali sej na daljavo. Spletna stran jmss-mb.si je potrebna korenite prenove, saj je trenutna izvedba nepregledna in tehnično zahtevna za vzdrževanje. Mobilni aparati zaposlenih, predvsem tistih, ki delajo po terenu so dotrajani, zato je predvidena nabava novih. Potrebno je posodobiti varnost WiFi omrežja, ki bo tehnično in varnostno ustrezen novemu požarnemu zidu, ki smo ga izvedli v letu 2021. Prav tako je predvidena integracija računovodskega programa iPiramida s programom za vodenje javnih naročil. V letu 2021 smo pričeli z nadgradnjo računovodskega programa za uvedbo elektronske inventure (elektronsko odčitavanje QR kod), ki bo zapadlo v plačilo v letu 2022. Za pisarniško opremo predvidevamo sredstva v okvirni višini 15.000 €.

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

- spoznavanje in praktična uporaba novega informacijskega sistema,
- kako varno uporabljati službeno omrežje,
- ozaveščati zaposlene k digitalni uporabi dokumentacije.

#### 4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6« že navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje.

Med občinami ustanoviteljicami je bil v letu 2021 dogovor, da se večino praznih stanovanj proda. Zasedena stanovanja se bodo prenesle na JMSS Maribor. Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 25.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.



#### 4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7« že navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM.

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo v višini 45.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

V letu 2022 bomo za program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 202.000 €.

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

Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je bila zaključena leta 2020. Za projekt so bila zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike



Slovenije. V roku 5 let po zaključku operacije mora JMSS Maribor letno pisno poročati o zahtevanih kazalnikih Ministrstvu za infrastrukturo. Poroča se o številu gospodinjstev, ki se jim je izboljšal razred energijske porabe in o dejanskem prihranku energije na stavbo, ki znaša min. 30 kWh/m<sup>2</sup>. Za pridobitev podatkov s strani dobaviteljev in za izdelavo letnih poročil smo predvideli sredstva v višini 2.000 €.



#### 4.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2022 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 30 stanovanjih. Zamenjavo z novim PVC stavbnim pohištvom bomo izvedli v okvirno 25 stanovanjih, v okvirno 5 stanovanjih z lesenim stavbnim pohištvom. Leseno stavbno pohištvo je potrebno izvesti v skladu z izdanim soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 100.000 €.

#### 4.2.2.3 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

Menjavo dotrajanih plinskih peči planiramo v okvirno 25 stanovanjih.

Skupna predvidena ocenjena vrednost zamenjave peči s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2022 znaša 100.000 €.

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

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 1.606.000 €.

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



Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m<sup>2</sup> so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) možnost zgraditi stanovanjsko sosesko z okvirno 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup> ter pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014). Za celotno območje je predvidena izdelava novega OPPN. V letu 2022 smo predvideli sredstva v višini 1.000 €.

#### 4.2.3.2 Urbanska cesta 10, Maribor

V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m<sup>2</sup>. Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se na zemljišču nahaja zaklonišče.



Na tem zemljišču JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 10 stanovanj za mlade in mlade družine. Predhodno so potrebne spremembe občinskih prostorskih aktov. Za izdelavo prostorske dokumentacije (programska preveritev zemljišča, idejna zasnova ipd.) v letu 2022 načrtujemo sredstva v višini 10.000 €.

#### 4.2.3.3 Dvorakova ulica 5 – 7, Maribor

V letu 2022 so predvidene sledeče aktivnosti:

##### **Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)**

V letu 2020 je bila v okviru projekta »Dvorakova ulica 5-7« izdelana programska preveritev za dano lokacijo. V letu 2021 je bila pripravljena razpisna dokumentacija za javno naročilo za izbiro izvajalca izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Za dokončanje izdelave OPPN je v teku rešitev arhitekturnega natečaja, na podlagi katere bo izdelana končna verzija omenjenega načrta.

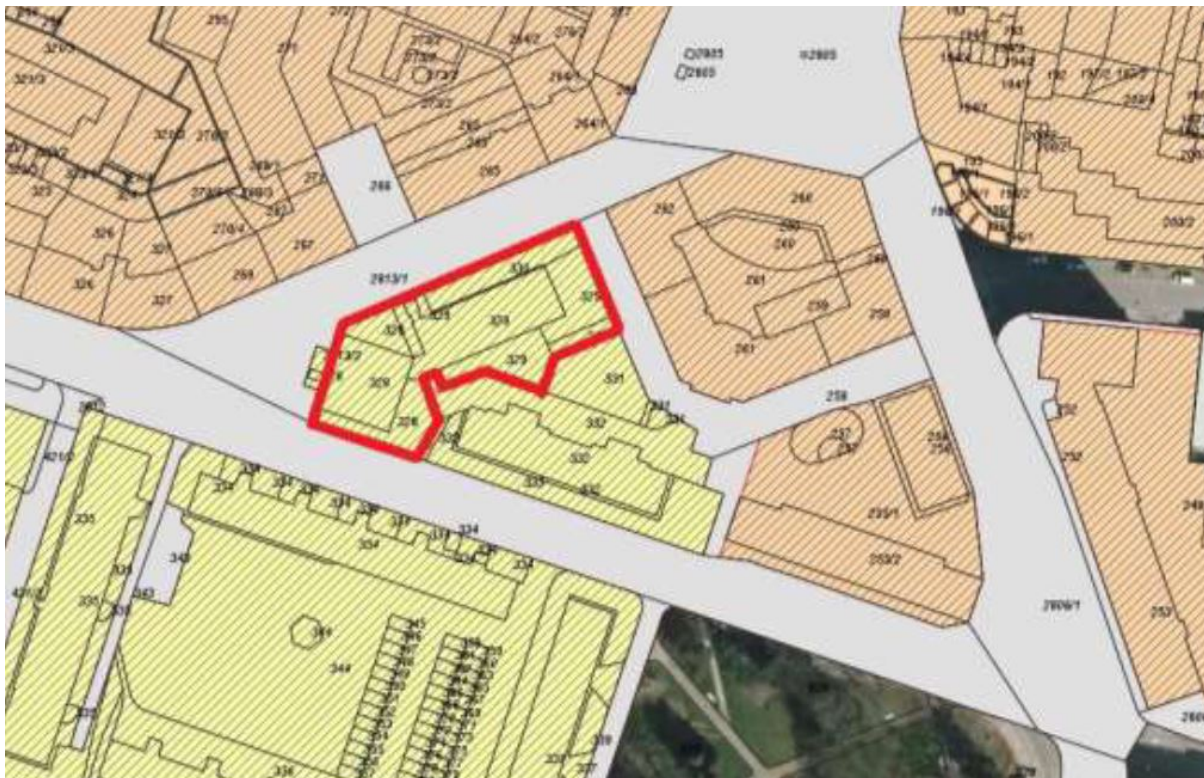
##### **Arhitekturni natečaj**

JMSS Maribor je v novembru 2021 izvedel javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov, ki je po ZJN-3 predviden za investicije v vrednosti nad 2.500.000 €. Zaključek arhitekturnega natečaja je predviden spomladi 2022.

## Projektna in investicijska dokumentacija

V letu 2022 je predvideno plačilo arhitekturnega natečaja, naročilo izdelave projektne dokumentacije, izdelava nadaljnje investicijske dokumentacije in potrebnih raziskav.

Za vse zgoraj navedene aktivnosti v letu 2022 načrtujemo sredstva v višini 590.000 €.



*Območje obdelave*

### 4.2.3.4 Urbanska cesta 101



Obstoječa stavba na naslovu Urbanska cesta 101 se nahaja na parc. št. ID znak 636 16/3, velikost parcele je 357 m<sup>2</sup>. Ob stavbi se nahaja parc. št. ID znak 636 886/4 v velikosti 269 m<sup>2</sup>.

Na tem zemljišču je možna gradnja okvirno 10 stanovanjskih enot. Naročili bomo izdelavo idejne zasnove. Za te aktivnosti v letu 2022 načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

#### 4.2.3.5 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)

Načrtujemo nakup 3 stanovanj, okvirne velikosti 55 m<sup>2</sup>, v 3 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju in 1 stanovanje v Občini Duplek. Za nakup 3 stanovanj imamo v letu 2022 predvidena sredstva v višini 270.000 €, okvirno 90.000 € za posamezno stanovanje.

V Občini Rače – Fram načrtujemo nakup 1 stanovanja in 1 poslovnega prostora, z garažami in parkirnimi mesti, od Republike Slovenije (upravljavec Ministrstvo za notranje zadeve). Iz poslovnega prostora v izmeri okvirno 140 m<sup>2</sup> bi pridobili 2 stanovanji. Za ta nakup načrtujemo sredstva okvirno 230.000 €.

V Občini Starše načrtujemo nakup večstanovanjske stavbe, v kateri se nahajajo 3 stanovanja, v okvirni vrednosti 260.000 €.

Nadalje načrtujemo z MOM menjavo 1 zemljišča in 1 stanovanja v lasti JMSS Maribor, in sicer:

- zemljišče, del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m<sup>2</sup>; iz naslova te menjave načrtujemo prihodke v okvirni višini 20.000 €,
- nezasedeno stanovanje št. 1, Ribniška ulica 7, Maribor, ID znak: 638-953-1, velikosti 91,92 m<sup>2</sup> (po GURS 74,7 m<sup>2</sup>); iz naslova te menjave načrtujemo prihodke v okvirni višini 100.000 €.

Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor predvidoma pridobil 2 stanovanji v lasti MOM, v okvirni vrednosti 120.000 € (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe), zato načrtujemo odhodke v višini 120.000 €. Načrtovana menjava z MOM je podrobneje opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2022.

Na območju MOM načrtujemo menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, za kar načrtujemo na odhodkovni (kakor tudi na prihodkovni) strani sredstva v višini 100.000 €.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2022 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 20.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 1.000.000 €.

## **5 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2022 načrtujemo 200 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu (SZ) iz leta 1991.

## **6 Račun financiranja**

V računu financiranja za leto 2022 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 550.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

### **6.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor v letu 2022 ne načrtuje zadolževanja.

Trenutno ima JMSS Maribor najeta 3 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019. Drugo posojilo je najeto pri SKB banki d. d. z namenom gradnje stanovanj na naslovu Dvorakova 5-7 v Mariboru.

V letu 2021 je JMSS Maribor sklenil kreditno pogodbo za financiranje nakupa zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru v višini 1.100.000 € z dobo najetja 180 mesecev pri Intesa Sanpaolo bank d.d.

## 6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2022 sredstva v višini 550.000 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 396.000 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri SKB Banki d.d. sredstva v višini 80.000 € ter
- za vračilo glavnice najetega posojila pri Intesa Sanpaolo banki d.d. sredstva v višini 74.000.

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

### 6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 2.11.2021:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 2.11.2021	Povprečna mesečna glavnica v letu 2021	Povprečne mesečne obresti v letu 2021	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.938.720	30.121	2.165	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5-7	792.650	713.385	6.605	786	Fiksna 1,25/letno
27.10.2021 15 let INTESA SANPAOLO BANK	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000	1.100.000	0	0	Fiksna 0,92/letno
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.492.650</b>	<b>3.752.105</b>	<b>36.726</b>	<b>2.951</b>	

V letu 2022 bomo potrebovali okvirno 550.000 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2 Odplačila dolga« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 45.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki »4.1.3 Plačila domačih obresti«), kar skupaj znaša okvirno 595.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 50 % vrednosti namenskega premoženja. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2020 (bilanca stanja) je znašalo 83.308.127 €.

Na dan 2.11.2020 je JMSS Maribor zadolžen v višini 3.752.105 € (od tega je najem posojila v višini 1.100.000 € v teku).

## **7 Prerazporejanje pravic porabe**

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ob morebitnem rebalansu finančnega načrta in v poročilih o realizaciji finančnega načrta.



## 8 Kadrovski načrt za leti 2022 in 2023

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

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2021	Št. zaposlenih 31.12.2020	Št. zaposlenih 31.12.2021	Predvideno število zaposlenih 31.12.2022	Predvideno število zaposlenih 31.12.2023
<b>VODSTVO</b>	2	2	1	1	1
<b>SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO</b>	6	5	6 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	5	5
<b>SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE</b>	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva)	10 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 2 porodniški odsotnosti – 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	9 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	9
<b>SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE</b>	8	6	6	8	8
<b>SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO</b>	9	8 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	9 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	8	8
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>32</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>31</b>	<b>31</b>



## Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2021	Št. zaposlenih 31.12.2020	Št. zaposlenih 31.12.2021	Predvideno število zaposlenih 31.12.2022	Predvideno število zaposlenih 31.12.2023
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	2 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	2 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	3	3
TARIFNI RAZRED VII/1	6	6	8 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški)	7	7
TARIFNI RAZRED VII/2	25	20 (1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	21 (2 porodniški odsotnosti - 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	21	21
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>29</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>32</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>31</b>	<b>31</b>

**Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2021:**

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
<b>1.3.2021</b>	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Prerazporeditev za nedoločen čas po poskusnem delu
<b>15.3.2021</b>	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III – pripravnik (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 določen čas 8 mesecev pripravništva
<b>1.6.2021</b>	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 določen čas 1 leta zaradi začasno povečanega obsega dela
<b>9.8.2021</b>	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve – Vodja sektorja (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
<b>15.8.2021</b>	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za določen čas porodniške
<b>15.9.2021</b>	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Računovodja VII/2(II) (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 za nedoločen čas
<b>15.11.2021</b>	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 za nedoločen čas po pripravništvu
<b>15.11.2021</b>	Sektor za splošne zadeve in informatiko Splošna služba	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za določen čas porodniške

**Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2022 in 31.12.2023:**

Iz razloga upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v 100 % lasti JMSS Maribor, se v letu 2022 predvideva sistemizacija 2 dodatnih delovnih mest in zaposlitev na le-teh, in sicer v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VI ali VII tarifni razred, gradbene, tehniške, poslovne ali upravne smeri.

V primeru daljše odsotnosti javnega uslužbenca ali sprostitev delovnega mesta bomo izvedli nadomestno zaposlitev pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

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

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

**9 Povečanje kapitala in namenskega premoženja**

V letu 2021 je Nadzori svet JMSS Maribor sprejel sklep, da se povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor izvede v 2 ločenih postopkih, in sicer:

- prvi del: s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, na katerih imajo občine ustanoviteljice solastninsko pravico, v skupni vrednosti 978.500 €;
- drugi del: s prenosom sredstev v upravljanju za izgradnjo Ribiške ulice v Mariboru s strani Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Starše v skupni višini 498.320 € in vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, s strani Občine Rače – Fram v višini 48.943 €.

Prvi del povečanja kapitala in namenskega premoženja bo predvidoma izveden do konca leta 2021, drugi del pa predvidoma v letu 2022.

**PRVI DEL POVEČANJA KAPITALA IN NAMENSKEGA PREMOŽENJA**

V letu 2021 so bila s strani pooblaščenec ocenjevalke vrednosti nepremičnin mag. Lidija Kavalari, ocenjena zasedena stanovanja, in sicer na skupno vrednost 978.500 € ter opravljena revizija stvarnega vložka s strani pooblaščenec revizorke Irene Duh. Soglasje k predlaganemu povečanju kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor je podal nadzorni svet in mestni ter občinski sveti.

Kapital in namensko premoženje javnega sklada se s prenosom 20-tih zasedenih stanovanj, poveča iz dosedanjih 138.286.560 € za 978.500 € tako, da po povečanju znaša 139.265.060 €.

Določijo se novi ustanovitveni deleži:

	<b>Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)</b>	<b>Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)</b>
Mestna občina Maribor	112.423.458	80,7263
Občina Hoče - Slivnica	8.394.915	6,0280
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.041.423	3,6200
Občina Duplek	5.032.791	3,6138
Občina Rače - Fram	4.911.693	3,5269
Občina Starše	3.460.780	2,4850
<b>SKUPAJ</b>	<b>139.265.060</b>	<b>100,0000</b>

Do konca leta 2021 je v načrtu dokončna izvedba prvega dela povečanja kapitala in namenskega premoženja z vpisom v sodni register ter objavo Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor v MUV.

Seznam 20-ih zasedenih stanovanj je vsebovan Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »4 Povečanje namenskega premoženja«.

**DRUGI DEL POVEČANJA KAPITALA IN NAMENSKEGA PREMOŽENJA**

Za drugi del, ki vključuje prenos sredstev v upravljanju – Ribiška ulica, Maribor in vlaganja v Kolodvorsko ulico 10, Rače, je bila konec leta 2021 opravljena revizija stvarnega vložka s strani pooblaščenega revizorja Darka Braniloviča. Pooblaščen revizor je podal pozitivno poročilo k povečanju kapitala. K izvedbi drugega dela povečanja kapitala in namenskega premoženja se bo pristopilo po zaključenem prvem delu. Kapital in namensko premoženje javnega sklada se povečata iz 139.265.060 € za 547.263 € tako, da po povečanju znašata 139.812.323 €.

Povečanje kapitala in namenskega premoženja	Znesek (€)
Prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje - Ribiška ulica, Maribor	498.320
Povečanje vrednosti namenskega premoženja - Kolodvorska 10, Rače	48.943
<b>Skupaj:</b>	<b>547.263</b>

Določili se bodo novi ustanovitveni deleži:

	Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)	Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)
Mestna občina Maribor	112.859.086	80,7218
Občina Hoče - Slivnica	8.428.313	6,0283
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.061.300	3,6201
Občina Duplek	5.032.791	3,5997
Občina Rače - Fram	4.960.636	3,5481
Občina Starše	3.470.197	2,4820
<b>SKUPAJ</b>	<b>139.812.323</b>	<b>100,0000</b>

Realizacija drugega dela v skupni vrednosti 547.263 € je predvidena v letu 2022. Povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja se vpiše v sodni register, ko ga sprejmejo mestni svet in občinski sveti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94\* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02\* (nepremičnine). Tabele 1, 2 in 3 vključujejo le prihodke in odhodke in ne vključujejo povečanja namenskega premoženja.

## **10 Razvojne usmeritve JMSS Maribor**

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

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljne začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo. V kolikor pa z oddajo le-teh pričnemo kot samostojne – enoposteljne enote, bomo po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

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

### **10.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih**

Potrebe po javnih najemnih stanovanjih so določene na podlagi prijav prosilcev za oddajo stanovanj v najem (predvsem prijav na neprofitni razpis, razpis za mlade in mlade družine ter prijav za oskrbovana stanovanja v najem) ter na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v posameznih občinah, upošteva se tudi odstopi od dodeljenih stanovanj v najem. Analiza potreb po vrstah javnih najemnih stanovanj je razvidna iz točke 2 »Stanovanjski program« tega poslovnega finančnega načrta. Iz navedene analize izhaja, da potrebe bistveno presegajo trenutno ponudbo po javnih najemnih stanovanjih. Predvsem primanjkuje stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanj za prosilce na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 javnih najemnih stanovanj, do leta 2025 pa še okvirno 300, skupaj tako 600 javnih najemnih stanovanj do leta 2025.

Z izvedbo projekta Stanovanjskega sklada RS pod Pekrsko gorco, vključno z oskrbovanimi stanovanji – 400 stanovanj in projekta JMSS Maribor za mlade in mlade družine – okvirno 60 stanovanj, bomo v naslednjih treh letih zagotovili rešitev najnujnejših stanovanjskih problemov.

## **10.2 Razvojni načrt**

V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni tekoči in možni projekti za prihodnje obdobje. O izvajanju posameznih faz projektov se bo odločalo v naslednjih poslovno finančnih načrtih glede na razpoložljiva finančna sredstva sklada.

### **10.2.1.1 Dvorakova ulica 5 - 7**

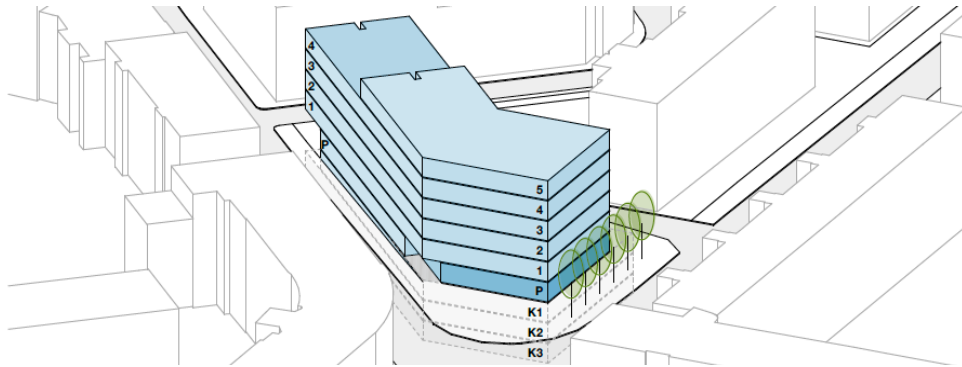
JMSS Maribor je v novembru 2021 izvedel javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov. Za območje je v izdelavi OPPN, ki bo vključeval rešitve arhitekturnega natečaja.

V letu 2022 je predvideno:

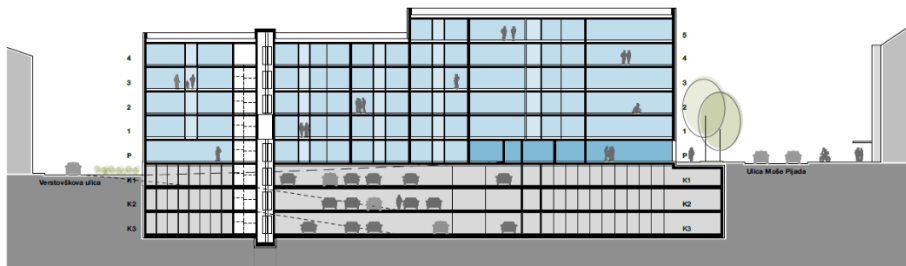
- dokončanje izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN),
- zaključek izvedbe arhitekturnega natečaja,
- priprava ostale projektne in investicijske dokumentacije, naročilo potrebnih raziskav, soglasij in podaja zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

V letu 2023 – 2024 je predvideno:

- izvedba gradbeno-obrtniških del,
- prevzem in predaja v uporabo.



3D prikaz osnovnih gabaritov objekta - Varianta 2 iz programske preveritve



Vzdolžni prerez - Varianta 2 iz programske preveritve

### 10.2.1.2 Vrbanska cesta 10



V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m<sup>2</sup>. Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se nahaja zaklonišče.

delu se nahaja zaklonišče.

JMSS Maribor načrtuje gradnjo okvirno 10 stanovanj za mlade in mlade družine.

Predhodno je potrebna sprememba občinskega prostorskega akta.

Po letu 2023 pa je predvidena izdelava projektne dokumentacije, pridobitev vseh soglasij in pridobitev gradbenega dovoljenja, izvedba gradbeno-obrtniški del in prevzem in predaja objekta v uporabo.



### 10.2.1.3 Puhova ulica

JMSS Maribor je konec leta 2021 kupil stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici. Gre za zemljišče s parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti 36.993 m<sup>2</sup>. Kupnina je znašala 1.489.800 € oziroma okvirno 40 € na m<sup>2</sup>. Z nakupom zemljišča je JMSS Maribor zasledoval primarni cilj – zagotovitev stavbnega zemljišča za izgradnjo stanovanj. Zemljišče je po občinskem prostorskem načrtu predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju.



Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišču se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo

k atraktivnosti lokacije.

Na parcelah 705/11 in 705/34 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (grafična priloga). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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

#### 10.2.1.4 Studenci – Korenčanova ulica



Gre za zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 – Studenci, skupne površine 3.712 m<sup>2</sup>, v 100 % lasti JMSS Maribor. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m<sup>2</sup>. Za izgradnjo 3 stolpičev je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti bodo opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

#### 10.2.1.5 Tezno

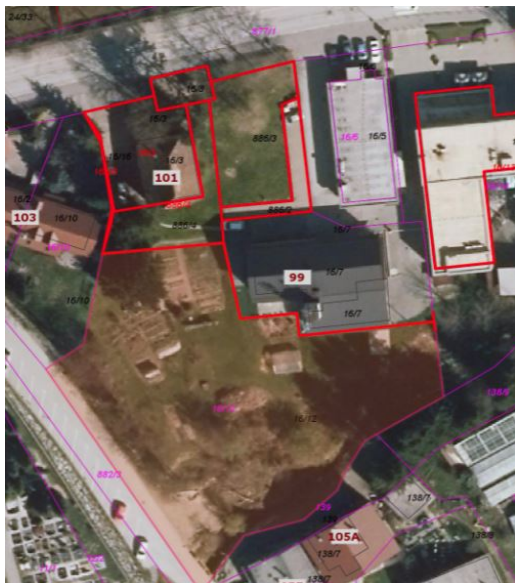


Zemljišče ob Ulici heroja Nandeta - po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanjskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki).

JMSS Maribor je v letu 2021 zamenjal del zemljišča v velikosti 6.144 m<sup>2</sup> ( parcelna št. 354/6, k.o. Tezno) z MOM, ki izkazuje potrebe po izgradnji doma starostnikov.

Zemljišče v velikosti 3.445 m<sup>2</sup> (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za bodoče investicije JMSS Maribor za gradnjo stanovanj, najverjetneje oskrbovanih stanovanj.

### 10.2.1.6 Urbanska cesta 101



JMSS Maribor je v letu 2020 z MOM zamenjal del zemljišča za potrebe dovozne poti gasilcev. Na parc. št. 16/3 in parc. št. 886/4 k.o. Kamnica se nahaja objekt Urbanska cesta 101 (opredeljeno v točki 4.2.3.3). Preostanek zemljišča, parc. št. 16/12 v velikosti 2.827 m<sup>2</sup>, je planiran za bodoče investicije JMSS Maribor. Za predmetno območje je potrebna sprememba prostorskega načrta. Obravnavano območje omogoča gradnjo okvirno 25 stanovanj.

### 10.3 Energetske sanacije objektov

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

Nekaj osnovnih podatkov objektov:

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



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



- Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27, 29, Maribor, letnik gradnje 1999, skupno število stanovanj 61, ocenjena vrednost sanacije 800.000 €







	1		2		3		4		5		6		7		8	
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2020	REBALANS FN ZALETO 2021 (s prerezporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2								
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>																
4023. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.660.708	2.089.400	1.710.000	2.087.000	128	100	122	82								
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.492.944	1.782.400	1.429.000	1.755.000	118	98	123	80								
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	187.364	230.000	195.000	210.000	112	91	108	85								
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	706.280	853.000	670.000	800.000	113	94	119	79								
c. Zavarovanje stanovanj	70.891	76.000	70.000	75.000	106	99	107	92								
d. Ostali stroški stanovanj	453.306	549.400	420.000	600.000	132	109	143	76								
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanovitelja JMSS Maribor	48.140	45.000	45.000	25.000	52	56	56	100								
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	29.000	29.000	45.000	167	155	155	100								
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	153.705	282.000	258.000	312.000	203	111	121	91								
a. Stroški poslovanja sklada	143.908	270.000	250.000	300.000	208	111	120	93								
b. Varnost in zdravje pri delu	9.797	12.000	8.000	12.000	122	100	150	67								
C. Str. garancij, komisij/skih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.059	25.000	23.000	20.000	142	80	87	92								
4034. Plačila domačih obresti (4/a)	28.740	55.000	35.500	45.000	157	82	127	65								
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	28.740	55.000	35.500	45.000	157	82	127	65								
a. Odplačilo posoji - obresti od kredita refinanciranje 2019	27.366	28.000	26.000	25.000	91	89	96	93								
b. Odplačilo posoji - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	1.374	12.000	9.500	9.000	655	75	95	79								
c. Odplačilo posoji - obresti od kredita "Puhova ulica"	0	15.000	0	11.000	0	73	0	0								
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	3.715.076	3.929.600	3.501.700	2.630.000	71	67	75	89								
4201. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.715.076	3.929.600	3.501.700	2.630.000	71	67	75	89								
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	798.074	877.200	756.000	822.000	103	94	109	86								
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	759.029	762.600	650.000	700.000	92	92	108	86								
b. Investicijska oprema in informatika	17.835	43.600	35.000	52.000	292	119	149	80								
c. Investicijsko vzdrž. stanovanj in lasti ustanovitelja JMSS Maribor	4.511	47.000	47.000	25.000	554	53	53	100								
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	16.699	24.000	24.000	45.000	269	188	188	100								
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	1.463.389	373.000	339.700	202.000	14	54	59	91								
B/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	1.463.389	373.000	339.700	202.000	14	54	59	91								
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.381.482	2.000	1.700	2.000	0	100	118	85								
b. Menjava stavbnega pohištva	28.110	151.000	148.000	100.000	356	66	68	98								
c. Menjava plinskih peči	53.797	220.000	190.000	100.000	186	45	53	86								
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.453.613	2.679.400	2.406.000	1.606.000	110	60	67	90								
C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.453.613	2.679.400	2.406.000	1.606.000	110	60	67	90								
a. Soseska "Študenti"	0	10.000	0	1.000	0	10	0	0								
b. Vrbanjska cesta 10	0	25.000	4.000	10.000	0	40	250	16								
c. Starše 12a	161.824	31.400	31.000	0	0	0	0	99								
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	149.000	11.000	590.000	59	396	5.364	7								
e. Vrbanjska cesta 101	0	0	0	5.000	0	0	0	0								
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	2.464.000	2.360.000	1.000.000	343	41	42	96								
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJK/LJA)	-321.938	-1.626.000	-913.975	-349.000	108	21	38	56								
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)																

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2020	REBALANS FN ZA LETO 2021 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2021	PFN ZA LETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200		100		0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200		100		0
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>		<b>100</b>		<b>0</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	792.650	1.100.000	1.100.000	0	0	0	0	100
500 Najem kreditov	792.650	1.100.000	1.100.000	0	0	0	0	100
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	373.277	515.000	450.000	550.000	147	107	122	87
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	373.277	515.000	450.000	550.000	147	107	122	87
	373.277	515.000	450.000	550.000	147	107	122	87
<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>419.373</b>	<b>585.000</b>	<b>650.000</b>	<b>-550.000</b>	<b>-131</b>	<b>-94</b>	<b>-85</b>	<b>111</b>
<b>X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>97.435</b>	<b>-1.040.800</b>	<b>-263.975</b>	<b>-898.800</b>	<b>-922</b>	<b>86</b>	<b>340</b>	<b>25</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>2.122.539</b>	<b>2.384.796</b>	<b>2.384.796</b>	<b>1.370.821</b>	<b>65</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>100</b>
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)* konto 971500	614.570	800.000	0	0	0	0	0	0
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervo	1.605.404	543.996	1.370.821	472.021	29	87	34	252
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.	2.219.974	1.343.996	1.370.821	472.021	21	35	34	102
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.	2.384.796	1.503.996	1.370.821	472.021	20	31	34	91

\* Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja. Tako JMS S Maribor sredstva oblikuje pri sebi dokler ne pride do vzdruževalnih ali drugih gradbenih del na objektih. Poslovna odločitev JMS S Maribor konec leta 2021 je bila, da se RS redno plačuje in ne več oblikuje.

## 11.2 Namensko premoženje

	1		2		3		4		5		6		7		8	
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2020	REBALANS FN ZA LETO 2021 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2021	PFN ZALETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2								
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>																
<b>71. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74+78)</b>	5.882.474	5.473.000	5.148.225	5.443.000	93	99	106	94								
<b>71</b>	3.086.773	3.213.000	3.218.000	3.613.000	117	112	112	100								
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.024.862	3.163.000	3.163.000	3.513.000	116	111	111	100								
7102/a. Prihodki od obresti	10.117	13.000	13.000	13.000	128	100	100	100								
7103/b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.014.745	3.150.000	3.150.000	3.500.000	116	111	111	100								
714/2. Drugi ne davčni prihodki	61.911	50.000	55.000	100.000	162	200	182	110								
<b>72</b>	1.489.885	1.450.000	1.048.000	820.000	55	57	78	72								
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.489.885	1.450.000	1.048.000	820.000	55	57	78	72								
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	788.585	1.000.000	588.000	800.000	101	80	136	59								
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	788.585	1.000.000	588.000	800.000	101	80	136	59								
722 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	701.300	450.000	460.000	20.000	3	4	4	102								
<b>74</b>	872.316	810.000	882.225	1.010.000	116	125	114	109								
740 1. TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	872.316	810.000	882.225	1.010.000	116	125	114	109								
740 1.1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	795.816	810.000	882.225	1.010.000	127	125	114	109								
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	795.816	810.000	882.225	1.010.000	127	125	114	109								
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	784.137	810.000	850.000	1.000.000	128	123	118	105								
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	11.679	0	0	10.000	86	0	0	0								
c. Tekoči transferni prihodki - dodatek na podlagi 123. člena ZUJOPDVE	0	0	32.225	0	0	0	0	0								
7412. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	76.500	0	0	0	0	0	0	0								
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	76.500	0	0	0	0	0	0	0								
<b>78</b>	433.500	0	0	0	0	0	0	0								
783 1. Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)	433.500	0	0	0	0	0	0	0								
783 1.1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	433.500	0	0	0	0	0	0	0								
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	433.500	0	0	0	0	0	0	0								
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	6.204.412	7.099.000	6.062.200	5.792.000	93	82	96	85								
<b>40</b>	2.510.546	3.240.400	2.631.500	3.232.000	129	100	123	81								
400 1. TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.510.546	3.240.400	2.631.500	3.232.000	129	100	123	81								
400 1.1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054	990.000	825.000	990.000	128	100	120	83								
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147	180.000	135.000	180.000	145	100	133	75								



	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2020	REBALANS FN ZA LETO 2021 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2021	PFN ZA LETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	1.585.605	2.015.400	1.636.000	2.017.000	127	100	123	81
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)</b>	1.417.841	1.708.400	1.355.000	1.685.000	119	99	124	79
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	187.364	230.000	195.000	210.000	112	91	108	85
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	706.280	853.000	670.000	800.000	113	94	119	79
c. Zavarovanje stanovanj	70.891	76.000	70.000	75.000	106	99	107	92
d. Ostali stroški stanovanj	453.306	549.400	420.000	600.000	132	109	143	76
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	153.705	282.000	258.000	312.000	203	111	121	91
a. Stroški poslovanja sklada	143.908	270.000	250.000	300.000	208	111	120	93
b. Varnost in zdravje pri delu	9.797	12.000	8.000	12.000	122	100	150	67
<b>C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	14.059	25.000	3.000	20.000	142	80	87	92
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4/a)</b>	28.740	55.000	35.500	45.000	157	82	127	65
<b>4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)</b>	28.740	55.000	35.500	45.000	157	82	127	65
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019	27.366	28.000	26.000	25.000	91	89	96	93
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	1.374	12.000	9.500	9.000	655	75	95	79
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	0	15.000	0	11.000	0	73	0	0
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)</b>	3.693.866	3.858.600	3.430.700	2.560.000	69	66	75	89
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	3.693.866	3.858.600	3.430.700	2.560.000	69	66	75	89
<b>A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)</b>	776.864	806.200	685.000	752.000	97	93	110	85
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	759.029	762.600	650.000	700.000	92	92	108	85
b. Investicijska oprema in informatika	17.835	43.600	35.000	52.000	292	119	149	80
<b>B. Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	1.463.389	373.000	339.700	202.000	14	54	59	91
<b>B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMS Maribor (a+b+c)</b>	1.463.389	373.000	339.700	202.000	14	54	59	91
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.381.482	2.000	1.700	2.000	0	100	118	85
b. Menjava stavbnega pohištva	28.110	151.000	148.000	100.000	356	66	68	98
c. Menjava plinskih peči	53.797	220.000	190.000	100.000	186	45	53	86
<b>C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</b>	1.453.613	2.679.400	2.406.000	1.606.000	110	60	67	90
<b>C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)</b>	1.453.613	2.679.400	2.406.000	1.606.000	110	60	67	90
a. Soseska "Studenti"	0	10.000	0	1.000	0	10	0	0
b. Vrbanška cesta 10	0	25.000	4.000	10.000	0	40	250	16
c. Starše 12a	161.824	31.400	31.000	0	0	0	0	99
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	149.000	11.000	590.000	59	396	5.364	7
e. Vrbanška cesta 101	0	0	0	5.000	0	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	2.464.000	2.360.000	1.000.000	343	41	42	96
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)</b>	-321.938	-1.626.000	-913.975	-349.000	108	21	38	56
<b>(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>								

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZALETO 2020	REBALANS FN ZA LETO 2021 (s prerezporečitvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2021	PFN ZALETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	200	0	100	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	200	0	100	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	200	0	100	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	792.650	1.100.000	1.100.000	0	0	0	0	100
500 Najem kreditov	792.650	1.100.000	1.100.000	0	0	0	0	100
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	373.277	515.000	450.000	550.000	147	107	122	87
550 Odplačilo posojil	373.277	515.000	450.000	550.000	147	107	122	87
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	419.373	585.000	650.000	-550.000	-131	-94	-85	111
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	97.435	-1.040.800	-263.975	-898.800	-922	86	340	25
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.122.539	2.384.796	2.384.796	1.370.821	65	57	57	100
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)* konto 971500	614.570	800.000	0	0	0	0	0	0
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevanjem rezervno	1.605.404	543.996	1.370.821	472.021	29	87	34	252
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.	2.219.974	1.343.996	1.370.821	472.021	21	35	34	102
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.**	2.384.796	1.503.996	1.370.821	472.021	20	31	34	91

**11.3 Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor**

	1	2	3	4		5		6		7		8	
				REALIZACIJA FN ZALETO 2020	REBALANS FN ZALETO 2021 (s prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZALETO 2021	PFN ZALETO 2022	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2		
<b>TABELA 3:</b> Premoženje v upravljanju													
	1	2	3	4	5	6	7	8					
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>													
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
a. Transforni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postoj	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	96.313	145.000	145.000	140.000	145	97	97	100					
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	75.103	74.000	74.000	70.000	93	95	95	100					
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.140	45.000	45.000	25.000	52	56	56	100					
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	29.000	29.000	45.000	167	155	155	100					
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	21.210	71.000	71.000	70.000	330	99	99	100					
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.511	47.000	47.000	25.000	554	53	53	100					
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	16.699	24.000	24.000	45.000	269	188	188	100					
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJAJ)</b> <b>(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0					



# LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



**KAZALO**

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
2.1	Načrt pridobivanja premičnega premoženja	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	5
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	7
3.2.1	Posamezni deli stavb	9
3.2.2	Stavbe z zemljišči	11
3.2.3	Zemljišča	12
4	Povečanje namenskega premoženja	13





## 1 Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredba je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

## 2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredba je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €. V letu 2022 JMSS Maribor načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000 €, medtem ko prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000 €, ne načrtuje.

### 2.1 Načrt pridobivanja premičnega premoženja

Predvideni nakupi premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €:

- nakup oziroma izdelava spletne strani JMSS Maribor v okvirni višini 15.000 € in
- nakup pisarniške opreme v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva zgoraj navedeno se za nakup premičnega premoženja načrtujejo sredstva v višini 30.000 €.

### 3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

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

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

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2022 znaša 1.820.000 €, od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: v višini 1.000.000 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 820.000 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 800.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 20.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 364.000 €, od tega 200.000 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 164.000 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

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

### 3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2022 načrtujemo nakup 3 stanovanj, okvirne velikosti 55 m<sup>2</sup>, v 3 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju in 1 stanovanje v Občini Duplek. Za nakup 3 stanovanj imamo v letu 2022 predvidena sredstva v višini 270.000 €, okvirno 90.000 € za posamezno stanovanje.

V Občini Rače – Fram načrtujemo nakup 1 stanovanja in 1 poslovnega prostora, z garažami in parkirnimi mesti, od Republike Slovenije (upravljavec Ministrstvo za notranje zadeve). Iz poslovnega prostora v izmeri okvirno 140 m<sup>2</sup> bi pridobili 2 stanovanji. Za ta nakup načrtujemo sredstva okvirno 230.000 €.

V Občini Starše načrtujemo nakup večstanovanjske stavbe, v kateri se nahajajo 3 stanovanja, v okvirni vrednosti 260.000 €.

Nadalje načrtujemo z MOM menjavo 1 stanovanja in 1 zemljišča v lasti JMSS Maribor, in sicer:

- nezasedeno stanovanje št. 1, Ribniška ulica 7, Maribor, ID znak: 638-953-1, velikosti 91,92 m<sup>2</sup> (po GURS 74,7 m<sup>2</sup>); z naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 100.000 €,
- zemljišče, del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 358 m<sup>2</sup>; z naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 20.000 €.

Na podlagi te menjave bo JMSS Maribor predvidoma pridobil (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe):

- nezasedeno stanovanje št. 14, Lavričeva ulica 18, Maribor, ID znak: 658-415-14, velikosti 32,50 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost po GURS 42.227 € in
- zasedeno stanovanje št. 72, Ljubljanska ulica 88B, Maribor, ID znak 678-545-136, velikosti 37,40 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost po GURS 41.141 €.

Iz naslova te menjave JMSS Maribor v letu 2022 načrtuje odhodke v višini 120.000 €.

Na območju MOM načrtujemo menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, za kar načrtujemo na odhodkovni (kakor tudi na prihodkovni) strani sredstva v višini 100.000 €.

Nadalje načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 20.000 €.

Upoštevaje vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 1.000.000 €.

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

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

#### **Javna dražba**

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

#### **Javno zbiranje ponudb**

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

### **Neposredna pogodba**

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

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

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

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2022, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 820.000 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 800.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 20.000 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2022, se nahajajo na območju MOM, z izjemo posameznega dela stavbe Vurberk 93, ki se nahaja na območju Občine Duplek.

### 3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2022. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor, izjema je le 20 stanovanj iz seznama zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, ki so po zaključenem denacionalizacijskem postopku še v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in so do konca leta 2021 predvidene za prenos v namensko premoženje sklada. S predmetnimi nepremičninami bo JMSS Maribor razpolagal po predhodnem prenosu lastništva. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku je podrobneje obrazloženo v 4. poglavju letnega načrta.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2022:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	100,6	1897	657-2430-4	do celote (1/1)	88.709	882
2.	KAMNIŠKA GRABA 6	2	31,00	1850	636-366-1	do celote (1/1)	24.263	783
3.	KOČEVARJEVA ULICA 9	2	34,80	1900	658-1537-2	do celote (1/1)	24.016	690
4.	KOMENSKEGA ULICA 9	1	41,10	1871	659-830-2	do celote (1/1)	27.676	673
5.	NASIPNA ULICA 96	6	49,10	1920	681-2491-7	do celote (1/1)	28.836	587
6.	PREGLEVA ULICA 12*	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	19.662	488
7.	RIBNIŠKA ULICA 7	1	74,70	1946	638-953-1	do celote (1/1)	45.881	614
8.	TYRŠEVA 18	2	100,90	1900	657-998-2	do celote (1/1)	97.803	969
9.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34*	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	53.133	644
10.	VURBERK 93	1	23,30	1800	711-341-1	do celote (1/1)	12.112	520
<b>SKUPAJ</b>							<b>422.091</b>	

\*Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja.

## Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2022:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	GOSPOSKA ULICA 26*	1	49,40	1793	657-2568-1	do celote (1/1)	48.322	978
2.	GOSPOSKA ULICA 26*	3	93,60	1793	657-2568-3	do celote (1/1)	53.415	571
3.	JURČIČEVA ULICA 6*	3	65,1	1895	657-1706-3	do 1/2 od celote	27.978	430
4.	KAMNIŠKA ULICA 12*	3	101,4	1940	658-809-3	do celote (1/1)	81.578	805
5.	KOROŠKA CESTA 5*	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
6.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	132.514	648
7.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	61.097	867
8.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	68.884	875
9.	KOROŠKA CESTA 11	1	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	46.040	790
10.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	43.633	826
11.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	72.452	840
12.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	70.344	832
13.	PARTIZANSKA CESTA 18*	2	70,40	1894	657-1464-1	do celote (1/1)	65.567	931
14.	PARTIZANSKA CESTA 18*	6	87,7	1894	657-1464-3	do celote (1/1)	74.029	844
15.	PARTIZANSKA CESTA 19*	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
16.	PREŠERNOVA ULICA 20*	3	84,7	1935	657-832-3	do celote (1/1)	77.971	921
17.	RUŠKA CESTA 3*	1	51,2	1850	659-4593-10	do celote (1/1)	34.971	683
			12		659-4593-11 klet		360	30
			3,3		659-209-3 drvarnica		97	29
18.	RUŠKA CESTA 3*	7	82	1850	659-4593-9	do celote (1/1)	57.637	703
			3,3		659-209-2 drvarnica		97	29
			3,4		659-252-1 drvarnica		100	29
19.	SLOVENSKA ULICA 24*	1	110,5	1893	657-1433-1	do celote (1/1)	55.397	501
20.	SLOVENSKA ULICA 24*	3	70,5	1893	657-1433-3	do celote (1/1)	48.412	687
21.	ULICA CARJA LAZARJA 5*	1	56	1870	660-2621-1	do celote (1/1)	35.819	640
22.	ULICA CARJA LAZARJA 5*	5	23	1870	660-2621-3	do celote (1/1)	18.068	786
23.	ULICA MOŠE PIJADA 31	4	71,90	1897	659-335-6	do celote (1/1)	53.899	750
24.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	7	75,2	1900	657-2148-7	do celote (1/1)	68.930	917
25.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	12	70,7	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
26.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	17	65,3	1900	657-2148-17	do celote (1/1)	58.951	903
27.	ULICA KNEZA KOCLJA 16*	19	37,4	1900	657-2148-19	do celote (1/1)	37.416	1.000
28.	VALVASORJEVA ULICA 22*	11	37,9	1857	659-319-11	do celote (1/1)	25.003	660
<b>SKUPAJ</b>							<b>1.585.132</b>	

\* Stanovanja, ki so po zaključenem denacionalizacijskem postopku še v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in so do konca leta 2021 predvidena za prenos v namensko premoženje sklada. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku je podrobneje obrazloženo v 4. poglavju letnega načrta.



### 3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2022.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2022

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	OB DRAVI 1*	165/1	681 165/1	4	120	1922	do celote (1/1)	8.599	72
2.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	do celote (1/1)	815.041 2.300	1.430 11
3.	ULICA MOŠE PIJADA 36	445	659 445	280	303	1959	do 1/3 od celote	88.953	294
4.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1539	678 1539	2108	168	1915	do 10/16 od celote	99.116	590
<b>SKUPAJ</b>								<b>1.014.009</b>	

\* V času priprave tega letnega načrta je v teku postopek urejanja vpisa lastninske pravice na zemljišču s parc. št. 681 165/1 z MOM.

### 3.2.3 Zemljišča

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2022 načrtujemo z MOM menjavo enega zemljišča v lasti JMSS Maribor.

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2022:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Orientacijska vrednosti (€)	Vrednost na m <sup>2</sup> (€)	Vrsta zemljišča
1.	2051/2 Zemljišče, del Ribiškega trga	658 – Koroška vrata	658 2051/2	358	20.000	56	stavbno zemljišče
<b>SKUPAJ</b>					<b>20.000</b>		

Menjava zemljišč je podrobneje opisana v točki »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja« tega letnega načrta.

#### 4 Povečanje namenskega premoženja

V letu 2021 je Nadzori svet JMSS Maribor sprejel sklep, da se povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor izvede v 2 ločenih postopkih, in sicer:

- prvi del: s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, na katerih imajo občine ustanoviteljice solastninsko pravico, v skupni vrednosti 978.500 €;
- drugi del: s prenosom sredstev v upravljanju za izgradnjo Ribiške ulice v Mariboru s strani Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Starše v skupni višini 498.320 € in vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, s strani Občine Rače – Fram v višini 48.943 €.

Prvi del povečanja kapitala in namenskega premoženja bo predvidoma izveden do konca leta 2021, drugi del pa predvidoma v letu 2022.

Seznam 20-ih zasedenih stanovanj:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	GOSPOSKA ULICA 26	1	49,40	1793	657-2568-1	do celote (1/1)	48.322	978
2.	GOSPOSKA ULICA 26	3	93,60	1793	657-2568-3	do celote (1/1)	53.415	571
3.	JURČIČEVA ULICA 6	3	65,1	1895	657-1706-3	do 1/2 od celote	27.978	430
4.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	101,4	1940	658-809-3	do celote (1/1)	81.578	805
5.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
6.	PARTIZANSKA CESTA 18	2	70,40	1894	657-1464-1	do celote (1/1)	65.567	931
7.	PARTIZANSKA CESTA 18	6	87,7	1894	657-1464-3	do celote (1/1)	74.029	844
8.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
9.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	84,7	1935	657-832-3	do celote (1/1)	77.971	921
10.	RUŠKA CESTA 3	1	51,2	1850	659-4593-10	do celote (1/1)	34.971	683
			12		659-4593-11 klet		360	30
			3,3		659-209-3 drvarnica		97	29
11.	RUŠKA CESTA 3	7	82	1850	659-4593-9	do celote (1/1)	57.637	703
			3,3		659-209-2 drvarnica		97	29
			3,4		659-252-1 drvarnica		100	29
12.	SLOVENSKA ULICA 24	1	110,5	1893	657-1433-1	do celote (1/1)	55.397	501

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
13.	SLOVENSKA ULICA 24	3	70,5	1893	657-1433-3	do celote (1/1)	48.412	687
14.	ULICA CARJA LAZARJA 5	1	56	1870	660-2621-1	do celote (1/1)	35.819	640
15.	ULICA CARJA LAZARJA 5	5	23	1870	660-2621-3	do celote (1/1)	18.068	786
16.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	75,2	1900	657-2148-7	do celote (1/1)	68.930	917
17.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	70,7	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
18.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	17	65,3	1900	657-2148-17	do celote (1/1)	58.951	903
19.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	19	37,4	1900	657-2148-19	do celote (1/1)	37.416	1.000
20.	VALVASORJEVA ULICA 22	11	37,9	1857	659-319-11	do celote (1/1)	25.003	660
<b>SKUPAJ</b>							<b>1.036.269</b>	

Za drugi del, ki vključuje prenos sredstev v upravljanju – Ribiška ulica, Maribor in vlaganja v Kolodvorsko ulico 10, Rače, je bila v letu 2021 opravljena revizija stvarnega vložka s strani pooblaščenega revizorja Darka Braniloviča. Pooblaščen revizor je podal pozitivno poročilo k povečanju kapitala. Drugi del bo izveden po predhodnem povečanju kapitala in namenskega premoženja s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj v skupni vrednosti 978.500 €-

Povečanje kapitala in namenskega premoženja – 2. del predstavljajo naslednje vrednosti:

Povečanje namenskega premoženja	Znesek (€)
Prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje - Ribiška ulica, Maribor	498.320
Povečanje vrednosti namenskega premoženja - Kolodvorska 10, Rače	48.943
<b>Skupaj:</b>	<b>547.263</b>

Realizacija 2. dela v skupni vrednosti 547.263 € je predvidena v letu 2022. Povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja se vpiše v sodni register, ko ga sprejmejo mestni svet in občinski sveti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94\* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02\* (nepremičnine). Tabele 1, 2 in 3 vključujejo le prihodke in odhodke in ne vključujejo povečanja namenskega premoženja.