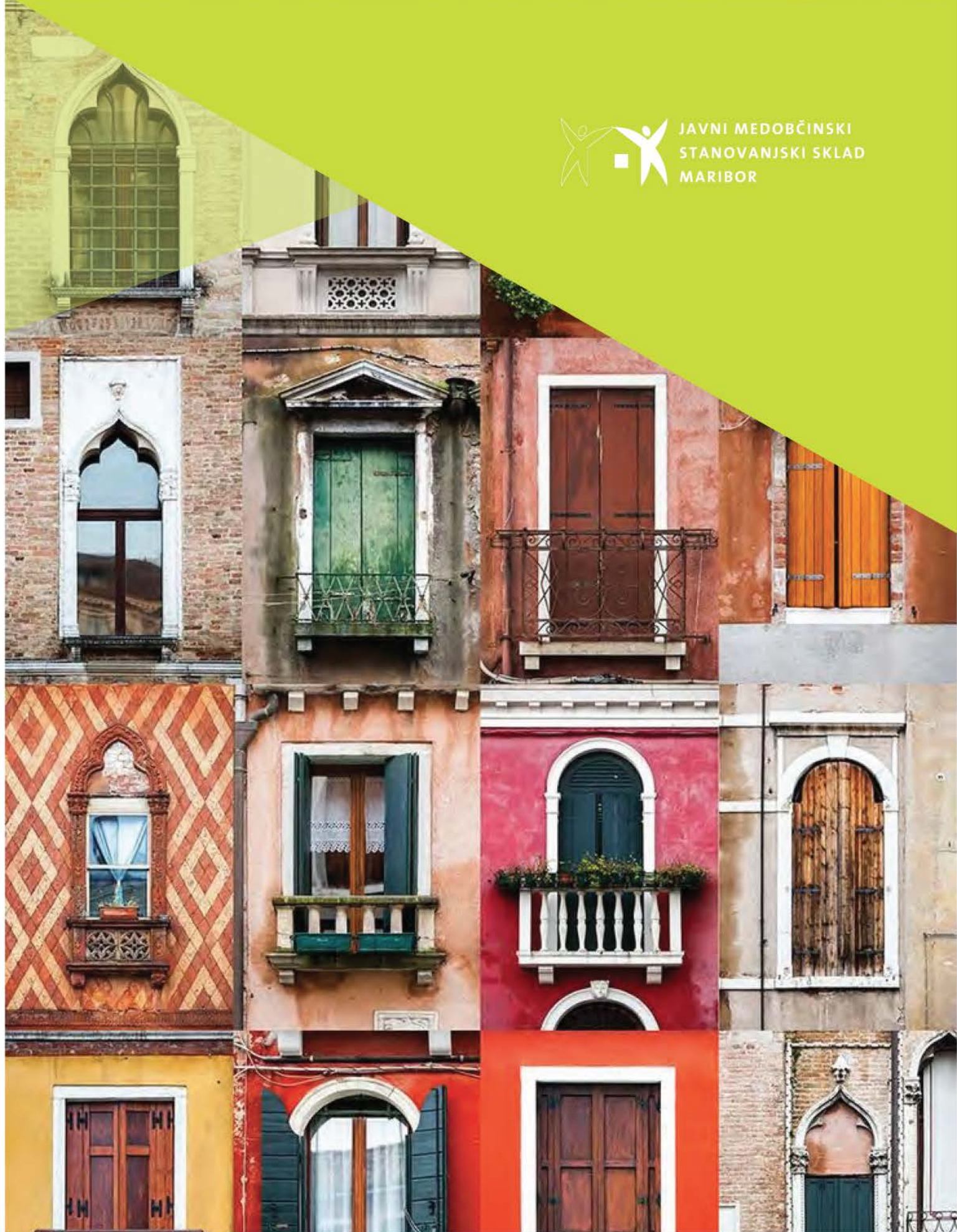




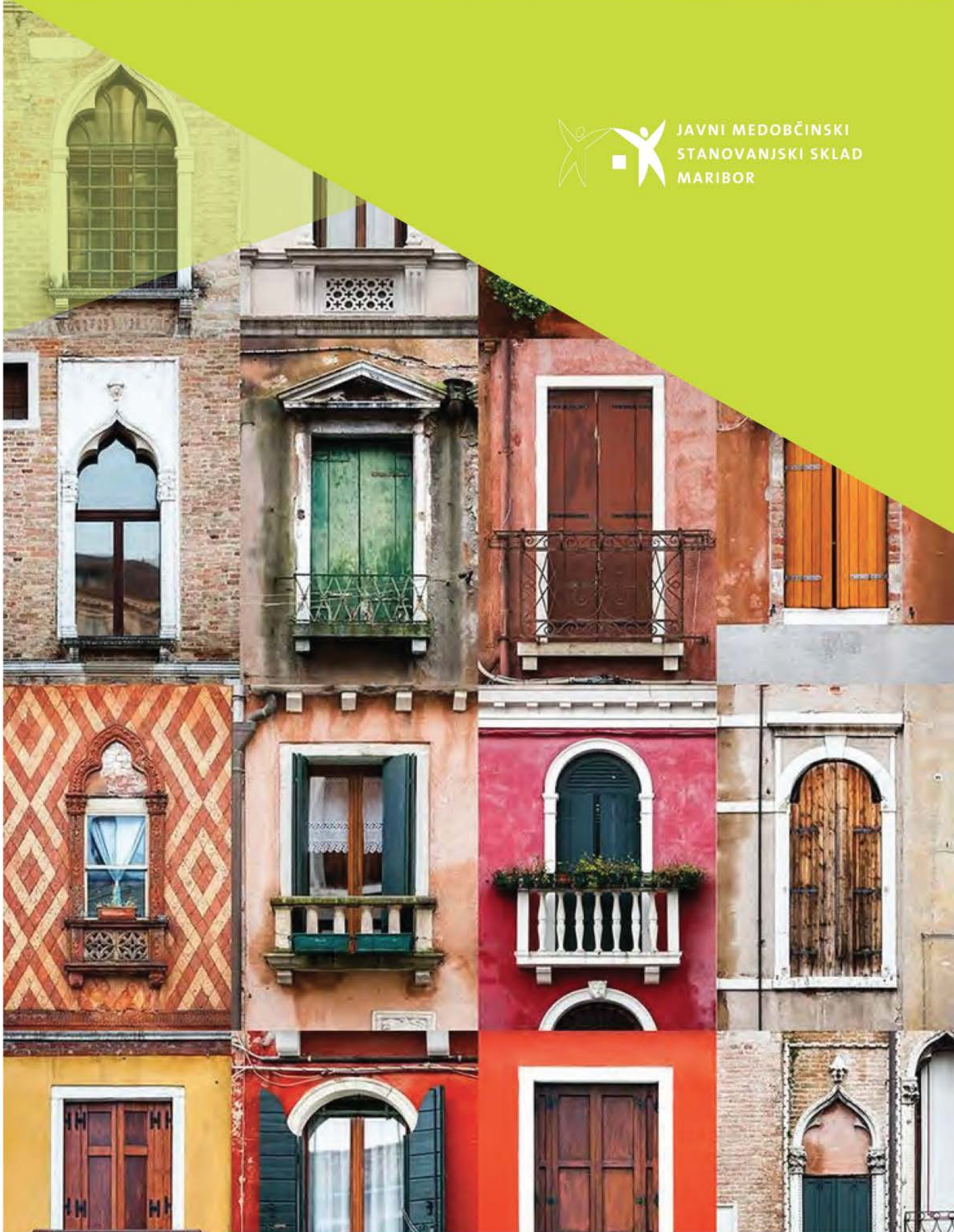
JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNO POROČILO ZA LETO 2018



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO ZA LETO 2018

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

namenjeno ustanoviteljicam sklada:

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
Grajski trg 1
2000 Maribor

Mnenje s pridržki

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2018 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi, razen glede učinkov zadeve, opisane v delu Podlaga za mnenje s pridržki našega poročila, v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na dan 31. decembra 2018 ter njegov izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje s pridržki

V bilanci stanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: sklad) na dan 31.12.2018 so nepremičnine izkazane v višini 91.220.010 EUR, od tega zemljišča v višini 2.383.928 EUR, objekti (stanovanja) pa v višini 88.836.082 EUR. Gre zlasti za stanovanja v starejših objektih, za katera obstoja tveganje, da njihova knjigovodska vrednost presega njihovo pošteno vrednost in bi jih zato bilo potrebno prevrednotiti zaradi oslabitve.

Kot je navedeno v letnem poročilu v točki 11 Poročila o delu, je šest občin ustanoviteljic v letu 2014 sprejelo Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada ter na njegovi podlagi pristopilo k podpisu Aneksa št. 7 k Pogodbi o prenosu nepremičnin z dne 14.11.2001 na sklad. Predmet navedenega odloka je bila določitev nove, nižje vrednosti namenskega premoženja sklada in opredelitev deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada z dne 28.10.2011 in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj ena občina ni podpisala Aneksa št. 7, ki je potrebna pravna podlaga za vpis nove vrednosti namenskega premoženja sklada v sodni register. Zaradi navedenega v poslovnih knjigah sklada ni bila opravljena oslabitev nepremičnin.

Uprava sklada je, zaradi nepodpisanega aneksa 7 in zaradi sprememb dejanskega stanja namenskega premoženja sklada v letih po 2014, nadzornemu svetu večkrat predlagala razveljavitev Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada iz leta 2014 in sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada. Nadzorni svet je navedeno septembra 2018 predlagal občinam ustanoviteljicam, vendar do sprejetja novih odlokov ni prišlo. Sklad v letih po 2011 zaradi gospodarnosti (stroškov) ni opravljal novih cenitev premoženja.

Tako nepremičnine sklada ostajajo še naprej izkazane v vrednostih, ki pa naši oceni presegajo pošteno vrednost, vendar zneska prevrednotenja nepremičnin zaradi oslabitve ni mogoče natančno oceniti.

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

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

Poudarjanje zadeve

V letnem poročilu so v točki 2.5.2. Računovodskega poročila in točkah 2.1.2.11., 2.1.2.12. in 2.1.2.13. Poročila o delu podrobno predstavljene druge kratkoročne terjatve, ki so na dan 31.12.2018 izkazane v višini 2.964.616 EUR, podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepi za njihovo poravnavo oziroma razlogi za neplačila. Opozoriti želimo, da sklad izkazuje za 1.889.778 EUR terjatev iz naslova najemnin, ki so starejše od enega leta in za katere obstoja tveganje, da ne bodo poravnane. Sklad izkazuje te terjatve v skladu s Pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava, kjer je v 9. členu zapisano, da se oslabitev terjatev (s popravkom vrednosti) ne opravlja. Zato sklad zagotavlja le odpis terjatev na podlagi pravnomočnih sklepov o stečaju, prisilni poravnavi ali likvidaciji dolžnika, v primeru neuspešne izvršbe na plačo ali premoženje dolžnika, po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku in v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka. Naše mnenje v zvezi s to zadevo ni prilagojeno.

Druge informacije

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

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

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

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja sklada in njegovega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov sklada odgovorno za oceno njegove sposobnosti, da nadaljuje kot delujoča organizacija, razkritje zadev povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje sklada kot delujoče organizacije;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na dan 31.12.2018 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2018 sklad ni izdajal poroštev (26. člen Zakona o javnih skladih), prav tako se ni dodatno zadolževal. Zadolženost konec leta 2018 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

V letu 2018 sklad ni odobral stanovanjskih posojil, zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem.

V letu 2018 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 27.2.2019

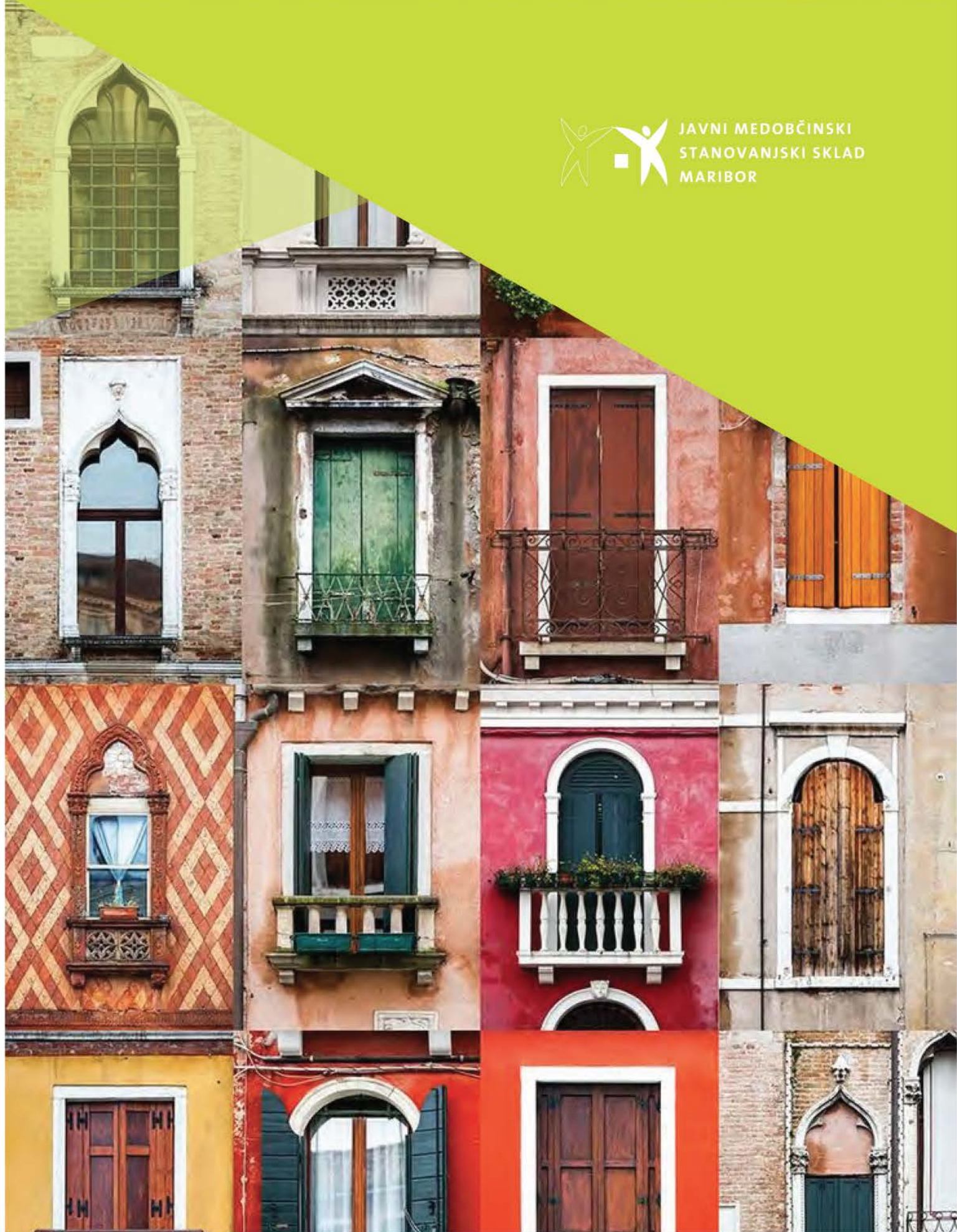
Simona Krajnčan,
pooblaščen revizorka



AR revizija
DRUŽBA ZA REVIZIJO
in sorodne storitve d.o.o.
1000 Ljubljana, Stegne 21 c, Slovenija



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU ZA LETO 2018

KAZALO

1	Uvod	3
2	Prihodki	8
2.1	Nedavčni prihodki	8
2.1.1	Prihodki od obresti	9
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	9
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	33
2.2	Kapitalski prihodki	33
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	33
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	40
2.2.3	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi	41
2.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	42
2.3	Transforni prihodki	43
2.3.1	Subvencije najemnin	43
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	43
3	Odhodki	43
3.1	Tekoči odhodki	43
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	44
3.1.2	Plačila domačih obresti	53
3.2	Investicijski odhodki	54
3.2.1	Investicijsko vzdrževanje	54
3.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	66

3.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	69
4	Račun finančnih terjatev in naložb	73
5	Račun financiranja	73
5.1	Zadolževanje	73
5.2	Odplačilo dolga	73
5.2.1	Odplačilo posojil	73
6	Javna naročila	74
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	75
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	76
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	78
10	Seje nadzornega sveta	82
11	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	86

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2018 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2018. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2018:

- Na novo smo oddali 91 neprofitnih stanovanj v najem, od tega 32 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2016 in 59 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017, 65 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja (40 po razpisu iz leta 2016 in 25 po razpisu iz leta 2017). Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017 tudi po 31.12.2018, kar bo predmet poročila o delu za leto 2019.
- V mesecu oktobru 2018 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je okvirno 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah sklada.
- V mesecih septembru in oktobru leta 2018 smo objavili 2 razpisa za oddajo skupaj 5 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki so bila vsa oddana.
- V najem smo oddali 4 oskrbovana stanovanja, od tega 2 v lasti JMSS Maribor in 2 v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NS PIZ) ter 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017), po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem, smo na novo oddali 14 začasnih bivalnih enot.

- Nadalje smo po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov zgoraj navedene komisije obstoječim 19 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 2 najemnika.
- Izvedli smo 11 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 155 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Pregledali smo stanje in uporabo 215 zasedenih stanovanj.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 486.432 €, s čimer smo obnovili 106 stanovanj (15 celovitih obnov in 91 delnih obnov stanovanj) in izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb.
- Izvedli smo zamenjavo stavbnega pohištva v 32 stanovanjih na različnih lokacijah na območju občin ustanoviteljic v vrednosti 59.661 €.
- Izvedli smo zamenjavo plinskih peči v 28 stanovanjih na različnih lokacijah v vrednosti 74.031 €.
- V postopku pridobivanja evropskih sredstev za sofinanciranje energetske sanacije večstanovanjskih objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), smo v drugi fazi na Ministrstvo za infrastrukturo (MZI) posredovali potrebno dokumentacijo po razpisu. Po pregledu s strani MZI, smo razširili investicijsko dokumentacijo tj. Investicijski projekt (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI) in tako združeni dokument Investicijski program s študijo izvedljivosti (IP s ŠI) posredovali na Nadzorni svet JMSS Maribor in na Mestni svet MOM v potrditev. Potrjen dokument IP s ŠI in zagotovitev lastnih finančnih sredstev s strani MOM za dokapitalizacijo JMSS Maribor bosta osnova za nadaljevanje postopka na MZI.
- Za večstanovanjski objekt Panonska ulica 5b v Mariboru smo naročili investicijsko dokumentacijo Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program s študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Oba dokumenta sta v potrjevanju na Mestni svet MOM. Potrjena investicijska dokumentacija in zagotovljena lastna finančna

sredstva bodo osnova za prijavo na razpis za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa.

- Za rekonstrukcijo večstanovanjskega objekta Šentiljska cesta 19 v Mariboru, kjer bo po sanaciji na voljo eno enosobno, tri dvosobna, dve trisobni in eno štirisobno stanovanje, smo pridobil projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje, Razširjen energetski pregled (REP) in potrebno investicijsko dokumentacijo (Dokument investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP)).
- Za območje »Soseska Studenci«, katerega del so tudi zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN, ki je še vedno v teku. Po izdelanem Idejnem projektu (IDP) ima JMSS Maribor v prihodnosti namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m², od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj, ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži.
- Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na območju, kjer je na naslovu Starše 12a JMSS Maribor lastnik polovice stanovanjske hiše dvojček, dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. Za potrebe spremembe prostorskega načrta, za možnost umestitve štirih stanovanj v polovici dvojčka, smo naročili Lokacijsko preveritev, ki je še vedno v teku.
- Za preučitev možnosti ureditve lastnih poslovnih prostorov na lokaciji Orožnova ulica 7 smo naročili izdelavo idejne zasnove spremembe obstoječe stavbe v poslovne prostore. Po revitalizaciji objekta bi bili stroški uporabe poslovnih prostorov za JMSS Maribor nižji za znesek mesečne najemnine, ki ga plačujemo sedaj tj. 20.916 € letno. Ocenjena vrednost investicije znaša 895.473 €. Za primerjavo smo naročili tudi idejno zasnovo spremembe objekta v poslovno stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma, sedmimi stanovanji in sedmimi garažami, katerega investicijska vrednost pa bi znašala 1.179.067 €, kar pomeni, da je sprememba objekta v poslovnega smotrnejša.
- S SSRS smo z namenom izvedbe projekta izgradnje javnih najemnih stanovanj sklenili prodajno pogodbo, na podlagi katere smo prodali zemljišče s parcelno št. 2049/7, k.o.

Studenci, v izmeri 9.097 m², za kupnino v višini 691.000 €. Kupnina je deponirana na fiduciarnem računu notarja za namen pridobitve novih najemnih stanovanj.

- Izvedli smo 2 javni dražbi za prodajo nezasedenih nepremičnin, katerih obnova ni bila racionalna. Skupno smo prodali 16 nepremičnin (15 stanovanj in 1 večstanovanjsko stavbo) ter tako po končanih postopkih prodaje skupaj iztržili 514.400 €.
- Po metodi javnega zbiranja ponudb smo prodali 3 stanovanja in prejeli varščino za drvarnico (plačilo preostanka kupnine zapade v leto 2019) v skupni vrednosti 169.980 €.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali kletno shrambo in solastniške deleže na 2 podstrešjih, vse na različnih naslovih v Mariboru, v skupni vrednosti 3.691 €.
- Po metodi javno zasebnega partnerstva smo s predčasnim odplačilom obrokov prodali solastniški delež na stanovanju na naslovu Maistrova ulica 8 v Mariboru in prejeli preostanek kupnine v višini 13.500 €.
- Poslali smo 89 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin, ki so zapadle od julija 2017 do vključno decembra 2017 in 198 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje, ter 44 pozivov za plačilo obveznosti najemnikom z dolgom manjšim kot 50 €, ki izvira bodisi iz naslova najemnine bodisi subsidiarne odgovornosti.
- Vložili smo 70 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2017 do vključno decembra 2017, v vrednosti 14.786 € (za primerjavo: v letu 2017 so bile vložene 103 izvršbe v vrednosti 33.383 €), ter hkrati 13 izvršilnih predlogov za izterjavo najemnine zoper poroke, vpisane v najemno pogodbo (v vrednosti 3.244 €). Skupaj je bilo vloženih 83 izvršb zoper najemnike in poroke iz naslova neplačane najemnine.
- Vložili smo 135 izvršb v vrednosti 44.114 € za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za vse terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca leta 2017. Prav tako je JMSS Maribor vložil predmetne izvršbe po plačani subsidiarni odgovornosti lastnika zoper 10 porokov (v vrednosti 2.019 €). Skupaj je bilo vloženih 145 izvršb zoper najemnike in poroke po plačani subsidiarni odgovornosti lastnika.

- Poslanih in vročenih je bilo 116 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 5 opominov pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika v skladu z zakonom, 15 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 3 pozivi na izpraznitev stanovanja oziroma drugih prostorov, ki jih zasedajo uporabniki brez veljavnih najemnih pogodb, skupaj tako 139 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.
- Vloženih je bilo 31 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 1 tožba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (nedovoljeni posegi v stanovanju brez soglasja lastnika), 1 tožba na izpraznitev stanovanja zoper uporabnika, ki nima sklenjene najemne pogodbe in kljub pozivom stanovanja ni predal sklada, ter 1 tožba na izpraznitev in vrnitev nepremičnine zoper uporabnika, ki brez pravne podlage uporablja nepremičnino (klet) v lasti sklada, skupaj tako 34 vloženih tožb na pristojno sodišče.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 27 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 7 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), od tega je en dolžnik nepremičnino predal v posest upniku dan pred prisilno izpraznitvijo, od skupaj razpisanih 65 deložacij (za 45 različnih uporabnikov), odloženih pa jih je bilo 58 (za 38 različnih uporabnikov), bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga.
- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2018 je bilo ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.
- V mesecu juniju 2018 je JMSS Maribor končal preveritev 329 najemnikov in njihovo izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 17.10.2003 do 18.10.2012), ki jih je začel preverjati oktobra 2017. Izdanih je bilo 283 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, 31 sklepov o ustavitvi postopka zaradi izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedane najemne pogodbe ali smrti najemnika

in 15 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine.

- V mesecu oktobru 2018 je JMSS Maribor skladno z 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona 8SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) začel s preveritvijo za 166 najemnikov, če izpolnjujejo pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (gre za najemnike, ki so sklenili najemno pogodbo v obdobju od 19.10.2012 do 31.10.2014), torej tistih, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev in do sedaj še niso bili v postopku preveritve.
- V letu 2018 smo nadaljevali s sodelovanjem z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev, namenjen najemnikom stanovanj in začasnih bivalnih enot.
- Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje smo v letu 2018 pridobili polni certifikat družini prijazno podjetje.
- V okviru projekta »Otrokom prijazno Unicef-ovo mesto Maribor« je JMSS Maribor nadaljeval z delom v mreži VARNIH TOČK.

2 Prihodki

V letu 2018 smo ustvarili 4.542.511 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 2.990.699 €, kapitalski prihodki 701.571 € in transferni prihodki 850.241 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 2.990.699 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, vračilo sredstev s strani Eko sklada).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 15.017 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2018 smo prejeli 2.931.123 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2018 smo na novo oddali 91 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2016 smo oddali dodatnih 32 neprofitnih stanovanj.
Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2016 skupaj v letih 2017 in 2018 oddali 74 neprofitnih stanovanj, 40 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.
- Po razpisu iz leta 2017 smo oddali 59 neprofitnih stanovanj, 25 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.

Zaradi dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017 tudi po 31.12.2018.

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila po razpisu iz leta 2017 v letu 2018 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	33 (639 upravičencev, 13 odstopov)	2 (27 upravičencev 1 odstop)	1 (16 upravičencev)	2 (13 upravičencev, 1 odstop)	2 (7 upravičencev, 3 odstopi)	2 (3 upravičenci)
LISTA B	16 (22 upravičencev, 6 odstopov)	/	1 (1 upravičenec)	/	/	/
SKUPAJ:	49*	2*	2*	2*	2*	2*
SKUPAJ ODDANIH 59 STANOVANJ NA DAN 31.12.2018 (SKUPNO ŠTEVILO UPRAVIČENCEV JE 729)						

*Z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj nadaljujemo tudi po 31.12.2018.

Dne 1.10.2018 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

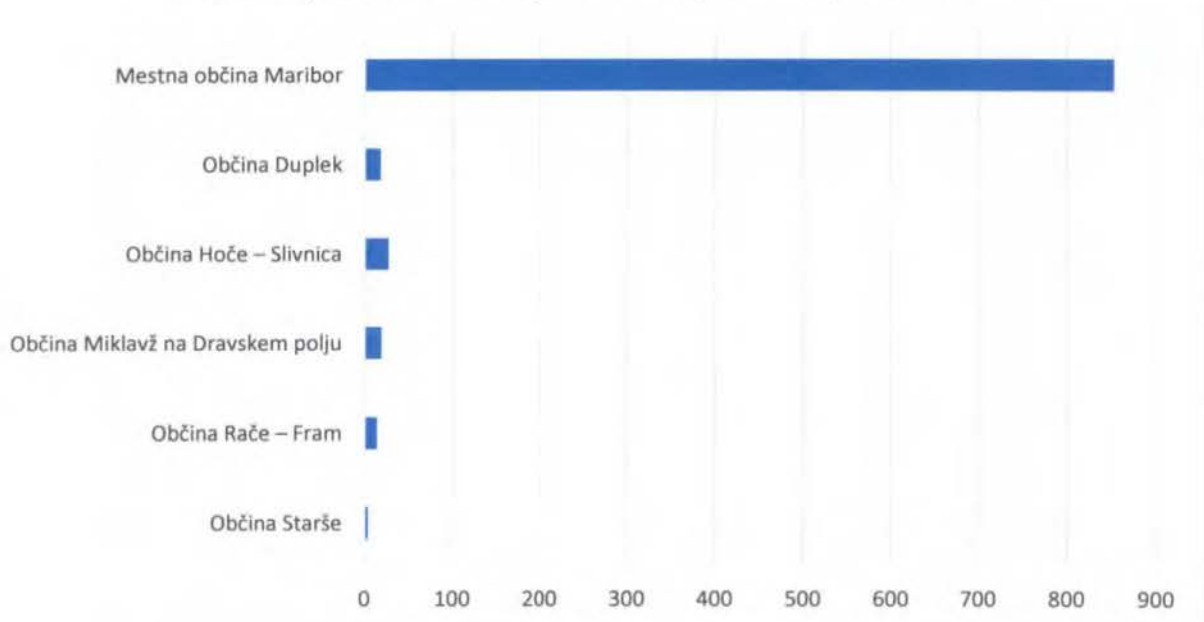
Na razpis smo prejeli 934 vlog, pri čemer je v roku, to je do dne 30.10.2018, prispelo 924 vlog, 10 vlog je prispelo po navedenem roku.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2018:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	852
Občina Duplek	18
Občina Hoče – Slivnica	27
Občina Miklavž na Dravskem polju	19
Občina Rače – Fram	14
Občina Starše	4
SKUPAJ:	934

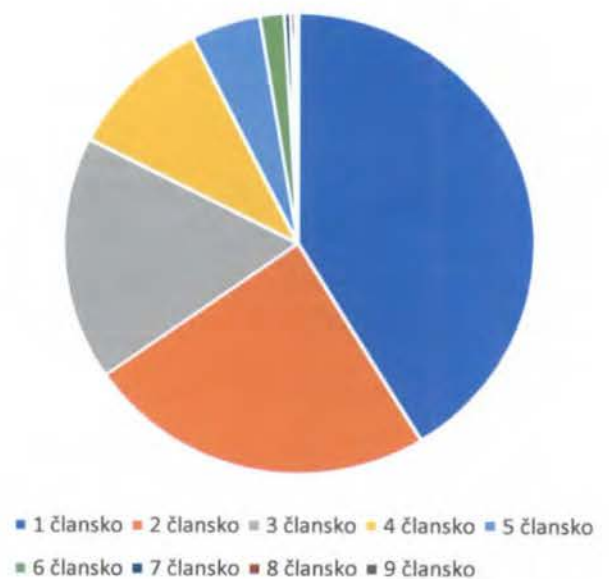
*Podatek je zbran na osnovi vlog prosilcev in še ni preverjen na Upravni enoti Maribor.

Število prosilcev na neprofitni razpis 2018 po občinah



Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov v 2018:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	385
2 člansko	nad 30 do 45	225
3 člansko	nad 45 do 55	160
4 člansko	nad 55 do 65	94
5 člansko	nad 65 do 75	45
6 člansko	nad 75 do 85	16
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	2
Skupaj		934



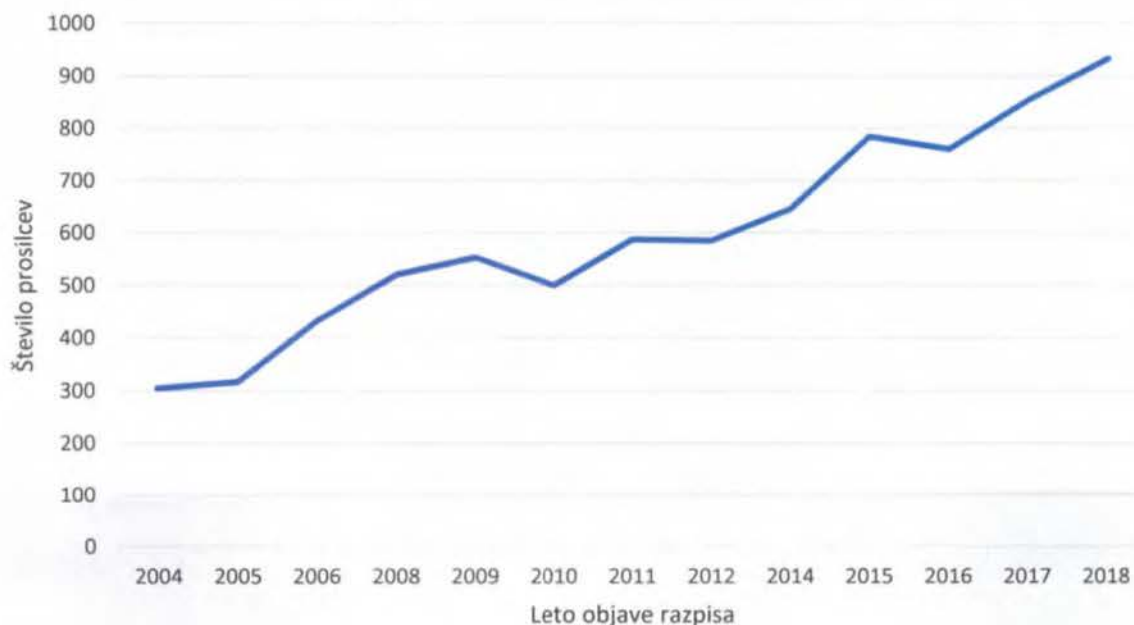
V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih.

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	74	11,9
12.	2017	855	729	705	24	59*	8,1*
13.	2018**	934					

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

*Z oddajo stanovanj nadaljujemo po 31.12.2018.

**Razpis, objavljen dne 1.10.2018, odprt do dne 30.10.2018.



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

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor je v letu 2018 izdal 8 novih mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje.

Preselili smo 2 najemnika, in sicer iz:

- stanovanja št. 5, Sokolska ulica 22, Maribor, in
- stanovanja št. 7, Ob gozdu 10, Maribor.

Izdali smo 2 odločbi o preselitvi najemnika, in sicer iz:

- stanovanja št. 6, Gregorčičeva ulica 14, Maribor, in
- stanovanja št. 6, Gregorčičeva ulica 8, Maribor.

Postopek preselitve najemnika iz Gregorčičeve ulice 14, Maribor, se je ustavil, saj je najemnik preselitev odklonil – v času sanacije stanovanja bo namreč bival pri sorodnikih. Preselitev najemnika iz Gregorčičeve ulice 8, Maribor, pa bo na podlagi izdane odločbe izvedena v začetku leta 2019.

Tako je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2018 potrebno dejansko preseliti še 5 najemnikov.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2017 je potrebno preseliti še 3 najemnike (pri čemer je bilo vsem ponujeno vsaj 1 nadomestno stanovanje, pa so ga zavrnil).

Najemnike bomo v nadomestna stanovanja preselili v letu 2019. Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2018 prejeli 23 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja. V 12 primerih smo ugotovili, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 6 primerih je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe, reševanje 5 vlog najemnikov pa je v teku.

V letu 2018 je bilo preseljenih 11 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Izdanih je bilo 7 sklepov o ustavitvi postopka zamenjave bodisi zaradi zavrnitve primerne stanovanja bodisi je JMSS Maribor saniral obstoječe najemno stanovanje, v 1 primeru pa zaradi smrti najemnika.

Na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2018 uvrščenih 31 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V mesecu decembru 2018 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo 2 službenih stanovanj v najem. Na razpis so prispele vloge 3 prosilcev, pri čemer vloga 1 prosilca ni bila popolna. Vloge je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil.

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

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

2.1.2.5 Stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor je dne 1.2.2018 objavil Razpis za oddajo štirih stanovanj v najem, ki so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve ter v najemu s strani JMSS Maribor, s pravico do nadaljnje oddaje le-teh v najem. Stanovanja so namenjena mladim in mladim družinam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Stanovanja se oddajajo neopremljena, za neprofitno najemnino, z varščino v višini 3 mesečnih najemnin in za določen čas do 31.12.2020 z možnostjo

podaljšanja. Na razpis je prispelo 21 vlog prosilcev, pri čemer 6 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.

Skladno z razpisnimi pogoji sta bili oblikovani dve ločeni kategoriji prosilcev, in sicer:

- mladi (mladi posameznik ali mlada partnerja, pri čemer nobeden od partnerjev v letu 2018 ne dopolni 30 let), na katero so se uvrstili 4 prosilci in ki sta jim bili namenjeni naslednji stanovanji:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja in ID znak	Površina dela stavbe po GURS (m ²)	Št. sob	Neprofitna najemnina (€)
1.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	1 658-217-1	35,05	1 - sobno	110,57
2.	Regentova ulica 20, 2000 Maribor	5 659-2868-405	22,39	garsonjera	59,17

- mlade družine (življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev ali staršev v letu 2018 ne dopolni 35 let), na katero se je uvrstilo 11 prosilcev in ki sta jim bili namenjeni naslednji stanovanji:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja in ID znak	Površina dela stavbe po GURS (m ²)	Št. sob	Neprofitna najemnina (€)
1.	Koroška cesta 52, 2000 Maribor	5 658-217-5	52,0	2 - sobno	155,21
2.	Lackova cesta 43, 2000 Maribor	3 677-844-3	59,22	2 - sobno	185,87

Dve stanovanji na Koroški cesti 52, Maribor, in eno stanovanje na Lackovi cesti 43, Maribor, so bila oddana, medtem ko stanovanje na Regentovi ulici 20, Maribor, ni bilo oddano. Po prevzemu predmetnega stanovanja je bilo ugotovljeno, da le-to ni v stanju, da bi bilo primerno za nadaljnji najem, zato je JMSS Maribor stanovanje vrnil lastniku. Uspelemu prijavitelju smo po pogojih razpisa ponudili v najem stanovanje v svoji lasti, vendar se zanj ni odločil.

2.1.2.6 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2018 smo objavili 2 razpisa (v mesecih septembru in oktobru) za oddajo skupaj 5 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, in sicer:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Površina (m ²)	Št. sob	Tržna najemnina (€)
1.	Ribiška ulica 4, Maribor	113	116,33	3,5	382,09
2.	Ribiška ulica 6, Maribor	218	72,98	2	251,51
3.	Vojašniška ulica 12, Maribor	1	144,43	3	372,95
4.	Ulica heroja Nandeta 50, Maribor	13	114,14	3,5	382,31
5.	Ulica heroja Šlandra 11, Maribor	17	71,60	3	262,21

Najemnina za obnovljena tržna stanovanja je za 25 % višja od neprofitne najemnine. Na razpis se lahko prijavijo državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor, katerih neto dohodek gospodinjstva prosilca znaša nad spodnjo mejo dohodka, določenega za prosilce na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki so zavezanci za plačilo varščine in se uvrščajo na prednostno listo B, in sicer:

Velikost gospodinjstva	Meja neto dohodka/mesec
1-člansko	nad 955,46 €
2-člansko	nad 1.433,19 €
3-člansko	nad 1.751,68 €
4-člansko	nad 2.070,16 €
5-člansko	nad 2.388,65 €

Na tržni razpis, objavljen dne 1.9.2018, za 3 stanovanja (pod zap. št. 1., 2. in 3.), je skupaj prispelo 43 vlog, od tega 9 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev cenusa dohodka, 2 prosilca pa sta od vloge odstopila. Na tem razpisu je veljalo določilo, če za razpisano stanovanje prispe več vlog prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, se najemna pogodba sklene s prosilcem, ki ima višji dohodek na družinskega člana v zadnjih 6 mesecih pred razpisom. Upošteva je to določilo so na razpisu uspela gospodinjstva z enim ali dvema zaposlenima članoma brez otrok, saj se

njihovi dohodki niso delili med nezaposlene družinske člane. Ob tem se je pojavilo tudi vprašanje verodostojnosti predloženih dohodkov za zadnjih 6 mesecev pred razpisom, saj le-ti še niso bili zajeti v dohodninski odločbi.

Na tržni razpis z dne 1.10.2018 za 2 stanovanji (pod zap. št. 4. in 5.) je skupaj prispelo 19 vlog, od tega 8 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev. Iz izkušenj in ugotovitev predhodnega razpisa (tj. uspeh predvsem zaposlenih prosilcev brez otrok in dohodki, ki še niso bili zajeti v dohodninski odločbi) smo spremenili določilo glede dohodka in izbora. Tako smo najemno pogodbo sklenili s prosilcem, pri katerem najemnina predstavlja nižji delež v celotnem družinskem proračunu, upošteva dohodke v letu 2017. Ti dohodki so bili že potrjeni v dohodninski odločbi, nezaposleni družinski člani pa niso vplivali na izračun deleža najemnine v družinskem proračunu, kar je imelo za posledico, da so na razpisu uspele družine z otroki.

Razpisa za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem (najemnina višja za 20 % od neprofitne najemnine) v letu 2018 nismo imeli.

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem se je v letu 2018 sestala 7 krat. Obravnavala je 50 zadev.

V letu 2018 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 50 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 17 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer so 3 prosilci kasneje odklonili najem, tako da je bilo dejansko oddanih 14 začasnih bivalnih enot,

- 14 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 19 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti.

Komisija je opravila 21 terenskih ogledov.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

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

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

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

V letu 2018 smo izvedli 4 dodelitve oskrbovanih stanovanj (dodelili smo 2 stanovanja v lasti JMSS Maribor in 2 stanovanja v lasti NS PIZ). Oddan je bil 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

V letu 2018 je prispelo 39 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, ki so bili uvrščeni na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2018 je bilo na navedenem seznamu 90 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2017 je bilo na seznamu čakajočih 58 prosilcev).

V letu 2018 je bilo skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015) s seznama čakajočih črtanih 5 prosilcev, in sicer zaradi odklonitve 2 primernih oskrbovanih stanovanj oziroma smrti upravičenca.

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

2.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2018 preveril 329 najemnikov in njihovih družinskih članov, čigar preverjanje se je pričelo v letu 2017. Izdanih je bilo 283 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 31 sklepov o ustavitvi postopka zaradi izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedane najemne pogodbe ali smrti najemnika. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 15 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Izdanih je bilo 15 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine, ki je za 25 % višja kot je neprofitna najemnina (metodologija določitve najemnine se je spremenila v skladu s Spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/2018). Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale konec leta 2018, v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe JMSS Maribor še ni prejel nobene pritožbe .

V mesecu oktobru je JMSS Maribor začel preverjati 166 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki so sklenili najemno razmerje v obdobju od 19.10.2012 do 31.10.2014. Preverjanje v tem delu je še v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2019.

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

JMSS Maribor je v letu 2018 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 155 vlog, ki se nanašajo na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo 25 najemnih pogodb zaradi plačila celotnega dolga, 12 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 6 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 5 najemnih pogodb po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 2 najemni pogodbi po 12. členu Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017) – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poročstvo).
- Odobreni sta bili 2 vlogi za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 16 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 34 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 16 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Na podlagi 32 prijav je bilo izvedenih 16 preveritev najemnikov glede načina uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 187 zasedenih stanovanj.

- Prejetih in obdelanih je bilo 48 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 18 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 14.870 €. Za 15 najemnikov je bila varščina zadržana delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v višini 3.808 €, trem najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena. Skupni znesek vračila varščin je v višini 11.062 €.
- Obdelanih je bilo 187 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddanih 104 stanovanj in prevzetih 83 stanovanj.
- Pripravljenih je bilo 170 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.
- Sklenjenih je bilo 15 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS.

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

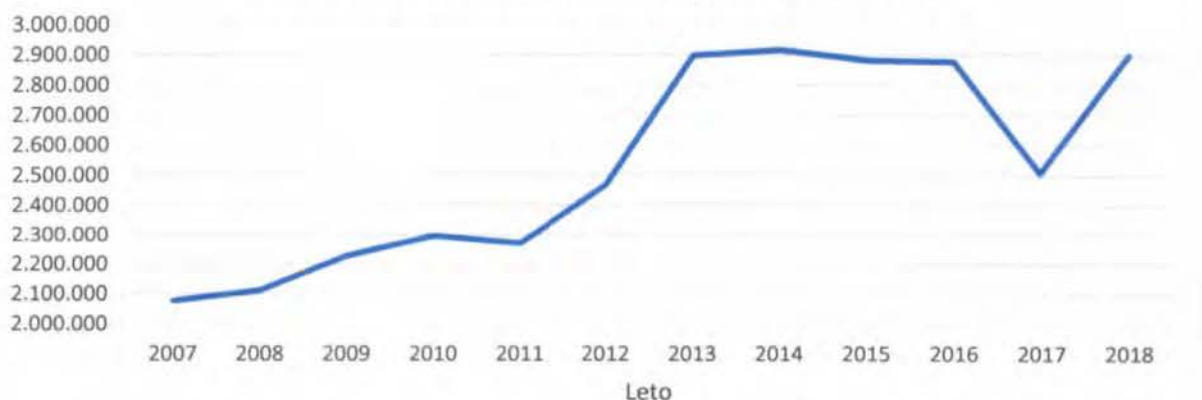
2.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2018 odprtih kratkoročnih terjatev v skupni višini 2.895.765 € (za primerjavo: 31.12.2017 v skupni višini 2.504,778 €). Skupni znesek terjatev je višji predvsem zaradi terjatve iz naslova deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi zemljišča v višini 691.000 €.

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005 v višini 241.029 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 1.017.959 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 541.975 €
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 301.340 €,
- neplačani obratovalni stroški začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 29.256€,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 1.317 €,
- neplačani deponiran znesek kupnine prodanega zemljišča SSRS v višini 691.000 €
- neplačane kupnine po SZ v višini 36.430 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 35.459 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).

Gibanje odprtih kratkoročnih terjatev JMSS Maribor (v €)



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

osebnih stečajev in pokojnih brez premoženja. Tudi v letu 2018 bi se nadaljeval trend padanja terjatev, vendar je porast posledica deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi za zemljišče na Studencih v višini 691.000 €.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo v letu 2018 vloženi 70 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2017 do vključno decembra 2017, v vrednosti 14.786 €, ter hkrati 13 vloženi izvršilnih predlogov iz naslova neplačane najemnine zoper poroke (v višini 3.244 €). Na dan 31.12.2018 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 529.254 €. Izvršbe iz naslova najemnin za leto 2018 bodo vložene v začetku meseca februarja 2019.

Gibanje števila vloženi izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženi izvršb – najemnine	Vrednost vloženi izvršb – najemnine	Skupna vrednost terjatev v izvršbi na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	70*	14.786**	529.254

*Dodatno je bilo hkrati vloženi 13 izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj vloženi izvršb je bilo torej 83).

**Dodaten znesek v višini 3.244 € predstavlja znesek hkrati vloženi izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj znesek vloženi izvršb iz naslova najemnin lastnika znaša 18.030 €, znesek terjatve pa 14.786 €).

Opomba: 460 izvršb je bilo vloženi v letu 2008 (vložene izvršbe skupaj za leti 2006 in 2007), 276 izvršb v letu 2009 in 375 izvršb v letu 2010.

Nenaden padec dolga iz naslova najemnin v letu 2017 in v letu 2018 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev (v letu 2017 je bilo odpisanih iz stečaja glavnice najemnin v izvršbi v višini 166.332 €, v letu 2018 pa v višini 115.189 €).

V letu 2018 je JMSS Maribor vlagal tudi izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov za vse terjatve, plačane do konca leta 2017. Vloženih je bilo 135 izvršb zoper najemnike v višini 44.114 € ter hkrati 10 izvršb zoper poroke (v višini 2.019 €).

Na dan 31.12.2018 je bil v izvršbi znesek iz naslova glavnice plačane subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 439.424 €, skupni znesek dolga iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti pa znaša že omenjenih 541.975 €.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost terjatev v izvršbi na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	135**	44.114***	439.424

*V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017.

**Dodatno je bilo hkrati vloženih 10 izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj vloženih izvršb je bilo torej 145).

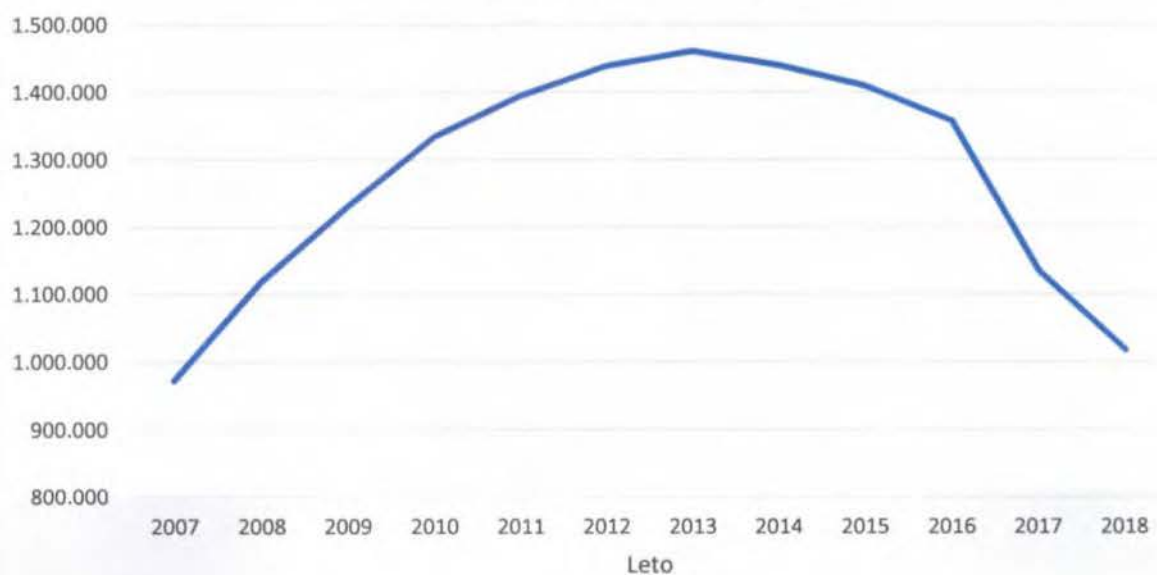
***Dodaten znesek v višini 2.019 € predstavlja znesek hkrati vloženih izvršb zoper poroke najemnikov (skupaj znesek vloženih izvršb iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika znaša 46.133 €, znesek terjatve pa 44.114 €).

Zmanjšanje terjatev iz naslova vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2018 je v večini posledica odpisov terjatev glavnice subsidiarne odgovornosti iz naslova osebnega stečaja v skupni višini 94.263 €.

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin, brez opominov in zamudnih obresti (v tabeli so zajete vse terjatve, od katerih je v izvršbi že omenjenih 529.254 €):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25

Višina neplačanih čistih najemnin (v €)



Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar v veliki meri na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev. Terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi smo odpisali, kot sledi:

- v letu 2014 v vrednosti 57.018 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2015 v vrednosti 49.476 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2016 v vrednosti 38.751 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja),
- v letu 2017 v vrednosti 205.436 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja, v višini 39.104 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja, v višini 166.332 €) in
- v letu 2018 v vrednosti 120.527 € (neizterljive terjatve za glavnico najemnine po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja, v višini 5.338 € in neizterljive terjatve za glavnico najemnine, ki so bile odpuščene iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja, v višini 115.189 €).

Tabela gibanja terjatev iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti

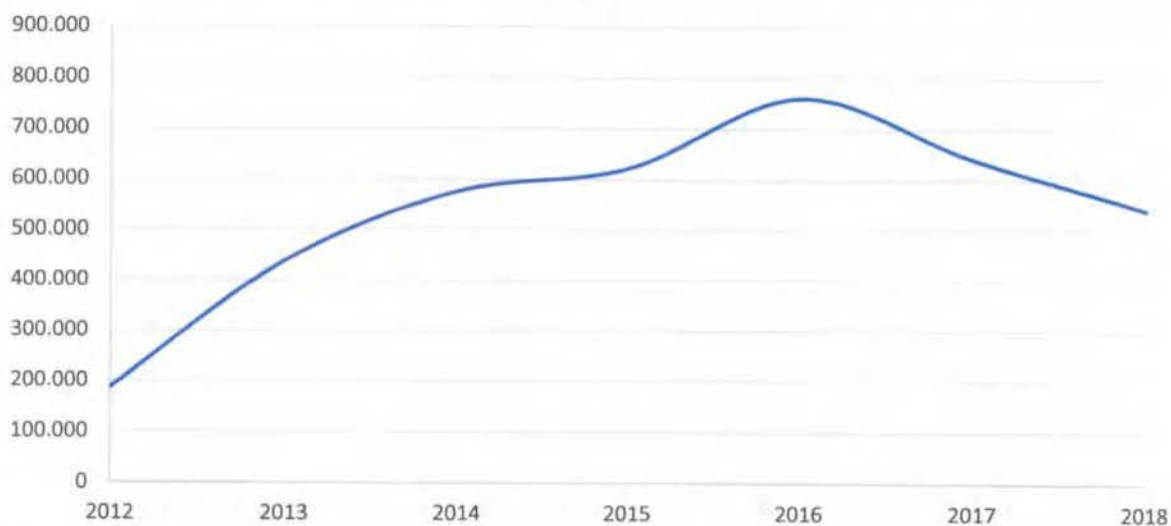
Datum stanja	Znesek plačila glavnice subsidiarne odgovornosti po letih	Višina dolga iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti ob koncu leta
31.12.2012	146.159*	188.190
31.12.2013	273.006**	439.504
31.12.2014	177.380	577.245
31.12.2015	141.191	623.412
31.12.2016	236.875***	761.984
31.12.2017	216.015	642.083
31.12.2018	65.397	541.975

*V letu 2012 je JMSS Maribor poravnal po sporazumih o odstopu terjatev največjemu upravniku družbi Staninvest d.o.o. znesek v višini 115.056 €.

**V letu 2013 je JMSS Maribor poravnal po sporazumih o odstopu terjatev največjemu upravniku družbi Staninvest d.o.o. znesek v višini 204.600 €, ki je posledica prevzema terjatev iz naslova vloženih izvršb s strani upravnikov zoper najemnike za predhodna leta.

***V letu 2016 je JMSS Maribor po sklenjeni izvensodni poravnavi z družbo JP Energetika poravnal znesek v višini 100.000 €.

Višina dolga iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti ob koncu leta



Po letu 2013 je stopnja rasti plačane subsidiarne odgovornosti začela padati, saj je JMSS Maribor upravnikom poravnal vse zaostale obveznosti iz preteklih let. V letu 2016 je bil dvig stopnje rasti plačane subsidiarne odgovornosti posledica plačila izvensodnega dogovora glede poravnave vseh obveznosti do leta 2012, s katerim je bilo ugotovljeno, da znaša celotna obveznost JMSS Maribor do upnika JP Energetika znesek v višini 175.986 €. V letu 2016 je bil iz tega naslova poravnani del zneska v višini 100.000 €, preostanek pa v letu 2017.

Po poplačilu vseh zaostalih obveznosti iz preteklih let začne v letu 2017 dolg iz subsidiarne odgovornosti padati, predvsem zaradi odpisov terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnih stečajev.

Odpisane terjatve po smrti najemnikov v letu 2018 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) znašajo 20.665 €. Odpisane terjatve po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2018 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni

stroški, opomini, zamudne obresti) znašajo 271.175 €. Tako skupaj odpisane terjatve v letu 2018 znašajo 291.840 €.

JMSS Maribor je bil torej primoran v zadnjih dveh letih iz naslova pravnomočnega odpusta dolga v postopku osebnega stečaja odpisati terjatve v skupni višini 618.172 € (346.997 € v letu 2017 in 271.175 € v letu 2018) in iz naslova pokojnih najemnikov, ki niso zapustili premoženja, terjatve v skupni višini 89.688 € (69.023 € v letu 2017 in 20.665 € v letu 2018).

2.1.2.12 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2018 je bilo poslanih in vročenih 116 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 5 opominov pred tožbo zaradi krivdnega razloga nedopustitve vstopa v stanovanje s strani lastnika, 15 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 3 pozivi na izpraznitev stanovanja oziroma drugih prostorov zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb, skupaj tako 139 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

V letu 2018 je bilo vloženih 31 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 1 tožba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (nedovoljeni posegi v stanovanju brez soglasja lastnika), 1 tožba na izpraznitev stanovanja zoper uporabnika, ki nima sklenjene najemne pogodbe in kljub pozivom stanovanja ni predal JMSS Maribor in 1 tožba na izpraznitev in vrnitev nepremičnine (klet) v lastni JMSS Maribor, skupaj tako 34 vloženih tožb na pristojno sodišče.

S strani pristojnega sodišča smo v letu 2018 prejeli 35 sodnih odločb, od tega 25 zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili), 1 sodbo na podlagi pripoznave, 7 sodb po opravljeni glavni obravnavi na 1. stopnji, 1 sodbo višjega sodišča in 1 zavrnilno sodbo. Sodne postopke smo vodili sami, brez pooblastil odvetnikom, vključno z udeležbo na razpisanih narokih.

Na dan 31.12.2018 je bilo v teku 10 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zoper najemnike stanovanj.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejemu opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo v letu 2018 25 (to je več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 7).

V letu 2018 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 27 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 65 deložacij (za 45 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 7 deložacij (ena najemnica je dan pred izvedbo prisilne izpraznitve sama predala nepremičnino v posest upniku), 58 deložacij (za 38 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2018 je bilo skupno aktivnih 20 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2018 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne

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

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2018:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	41	0*
2011	74	34	40	0*
2012	172	60	112	0*
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15**	60	28
2018	65	7***	58	25

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

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

***od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku

2.1.2.13 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

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

Višje sodišče v Mariboru je izoblikovalo sodno prakso, da je pogoj za nastop subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja po 5. odstavku 24. člena SZ-1 podan že s tem, če upnik izpolnitev obveznosti terjaja od primarnega (glavnega) dolžnika. S tem, ko je upnik vložil predloge za izvršbo zoper najemnike, je prišlo do pretrganja zastaranja zoper lastnika stanovanja. Nadalje 5. odstavek 369. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004 in 40/2007) določa, da v primeru, ko je bilo zastaranje pretrgano s predlogom za izvršbo, začne zastaranje teči znova od dneva, ko je postopek končan. Ker izvršilni postopki zoper najemnike še niso zaključeni in ustavljeni, pomeni, da zastaranje po pretrganju sploh še ni začelo teči.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2018 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2017 do 31.12.2017 in od 1.1.2018 do 30.6.2018 v skupni višini 51.738 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 10.602 €. Ostalim dobaviteljem (Mariborski vodovod, Čisto Mesto Ptuj, Plinarna d.d. itd.) je JMSS Maribor v letu 2018 poravnal obveznosti v skupni višini 5.415 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2018 znaša 67.754 €.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2018 realizirali v višini 44.559 €. Ti se nanašajo na sodne stroške v višini 25.319 €, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja v višini 907 €, del prihodkov pa se nanaša na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 18.333 €.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2018 smo realizirali 701.571 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje na javni dražbi, po neposredni pogodbi in po javno – zasebnem partnerstvu v višini 531.591 € ter
- prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 169.980 €.

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

Prihodki od prodaje stanovanj, stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 531.591 €, od tega:

- po postopku javne dražbe v višini 514.400 €,
- po neposredni pogodbi v višini 3.691 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 13.500 €.

Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. V letu 2018 sta bili izpeljani 2 javni dražbi.

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

Prva javna dražba je bila izvedena dne 18.5.2018. Razpis javne dražbe je bil dne 26.4.2018 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter dne 28.4.2018 v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer. Zaradi spremembe izmere po cenitvi in posledično spremembe izklicne cene ene nepremičnine smo objavili še popravek k objavi javne dražbe, in sicer dne 7.5.2018 na oglasni deski in na spletni strani JMSS Maribor.

Na prvi javni dražbi je bilo ponujenih 20 nepremičnin (17 stanovanj, 2 večstanovanjska objekta in 1 drvarnica) v skupni vrednosti 617.130 €, za katere je bilo s strani 28 dražiteljev pravočasno vplačanih 35 varščin za 8 nepremičnin. Pripravili in sklenili smo 8 prodajnih pogodb za prodajo 8 stanovanj. S prodajo 8 stanovanj smo po končanih postopkih prodaje iztržili 277.900 €, kar znaša 45.800 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost.

V nadaljevanju prilagamo tabelo, iz katere je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile prodane na javni dražbi dne 18.5.2018.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 62	219	4. nad.	2	59,12	1979	659 – TABOR	2851	219	D	49.200	60.600	1.025
2.	KOROŠKA CESTA 31	7	prit.	2	48,98	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	6	P.S.D.	28.300	35.700	729
3.	KREKOVA ULICA 6	6	1. nad.	2	54,76	1903	657 – MARIBOR – GRAD	1088	9	F	31.400	41.600	760
4.	LINHARTOVA ULICA 14	3	1. nad.	3	71,20	1904	659 – TABOR	1773	2	F	41.800	41.800	587
5.	PREGLIEVA ULICA 16	15	1. nad.	1	26,25	1938	659 – TABOR	3236	58	C	12.700	18.900	720
6.	SMETANOVA ULICA 40	10	2. nad.	2	53,80	1920	658 – KOROŠKA VRATA	744	10	F	38.000	38.000	706

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
7.	VALVASORJEVA ULICA 74	2	prit.	1	34,99	1900	660 – STUDENCI	297	2	G	16.600	21.400	612
8.	ŽIČKI PREHOD 5	3	prit.	1	32,18	1890	657 – MARIBOR GRAD	2171	3	PSD	14.100	19.900	618
SKUPAJ											232.100	277.900	

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

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Druga ponovljena javna dražba je bila izvedena dne 4.10.2018. Na to javno dražbo so bile uvrščene neprodane nepremičnine iz prve javne dražbe. Izklicne cene nepremičnin so bile upoštevaje veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 znižane za okvirno 20 % v primerjavi z izklicnimi cenami z javne dražbe z dne 18.5.2018. Razpis javne dražbe je bil dne 7.9.2018 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter dne 8.9.2018 v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer.

Na drugi ponovljeni javni dražbi je bilo ponujenih 12 nepremičnin (9 stanovanj, 2 večstanovanjska objekta in 1 drvarnica) v skupni vrednosti 308.300 €, za katere je bilo s strani 15 dražiteljev pravočasno vplačanih 19 varščin za 8 nepremičnin. S prodajo 8 nepremičnin smo po končanih postopkih prodaje iztržili 236.500 €, kar znaša 26.000 € več, kot je bila njihova izklicna cena. Pripravili in sklenili smo 8 prodajnih pogodb za prodajo 7 stanovanj in 1 večstanovanjski objekt.

V nadaljevanju prilagamo tabeli, iz katerih je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile prodane na ponovljeni javni dražbi dne 4.10.2018.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	JEDLIČKOVA ULICA 5	3	man-sard.	2	63,10	1938	659 – TABOR	2111	2	G	27.800	32.600	517
2.	MELJSKA CESTA 57	9	1. nad.	2	48,69	1909	655 – MELJE	430	5	F	20.400	20.400	419
3.	PREDILNIŠKA ULICA 1	4	1. nad.	1	51,80	1938	655 – MELJE	470	4	D	25.600	32.200	622
4.	PREDILNIŠKA ULICA 3	2	prit.	3	68,04	1938	655 – MELJE	501	2	E	34.000	34.000	500

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leg.	Št. sob.	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.D.	ID stavbe	ID dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
5.	RUŠKA CESTA 100	3	1. nad.	2	49,95	1890	660 – STUDENCI	371	3	F	17.300	17.500	350
6.	RUŠKA CESTA 100	5	1. nad.	2	54,96	1890	660 – STUDENCI	371	2	E	22.800	23.000	418
7.	SOKOLSKA ULICA 32	1	polklet	2	47,08	1994	660 – STUDENCI	652	1	F	22.600	27.400	582
SKUPAJ											170.500	187.100	

Stanovanjski objekt

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
8.	KOROŠKA CESTA 94	1669	658 – KOROŠKA VRATA	132,80 – večstanovanjski objekt	1892	G	40.000	49.400	372

Stanovanjska hiša je s prostorskim planom predvidena za rušenje. Na območju nepremičnine je predvidena karejska zazidava z objekti etažnosti K+P+4 z notranjimi zelenimi površinami, ki bo nadomestila obstoječo stihijsko pozidavo.

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

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Po končanih javnih dražbah smo za prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

Upošteva je veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 smo dne 16.11.2018 na spletni strani JMSS Maribor objavili javno zbiranje ponudb za prodajo drvarnice, ki je bila ponujena v odkup na javni dražbi dne 18.5.2018 in na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018, vendar ni bila prodana. Izklicna oziroma izhodiščna vrednost predmetne nepremičnine je bila v skladu z veljavno zakonodajo znižana za 30 % v primerjavi z izklicno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018. S prodajo nepremičnine – drvarnice, za katero je bila pravočasno vplačana varščina v višini 80 €, bomo po končanem postopku prodaje iztržili 800 €, kar je več od izklicne cene na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018. Plačilo kupnine zapade v leto 2019 in takrat bomo tudi izvedli primopredajo nepremičnine.

V nadaljevanju prilagamo tabelo, iz katere je razvidna izklicna oziroma izhodiščna in ponujena cena nepremičnine, za katero je javno odpiranje potekalo dne 7.12.2018.

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Izmere po cenitvi (m ²)	Šifra in ime K.O.	ID stavbe	ID dela stavbe	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna oz. izhodiščna cena (€)	Ponujena cena (€)
1.	DRVARNICA NA DVORIŠČU MEJNE ULICE 14	3041/3	5,00	681 – POBREŽJE	773	3	1897	/	791	800

Postopek javnega zbiranja ponudb za prodajo drvarnice je vključen v poglavje »2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb« tega poročila.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

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

Skupni prihodki iz neposredne prodaje solastniških deležev posameznih delov stavb, pripadajočih delov zemljišč in drugih tehničnih delov stavb v celoti, so v letu 2018 znašali 3.691 €, in sicer na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije, sprejetih na 19. korespondenčni seji v letu 2017:

- 711 € od prodaje 19,21 % solastniškega deleža (ocenjena tržna vrednost znaša 3.700 € za celotno nepremičnino) na delu podstrešja z ID znakom 682-296-14, v izmeri 20,31 m², Zrkovci 75 v Mariboru,
- 480 € od prodaje 19,21 % solastniškega deleža (ocenjena tržna vrednost znaša 2.500 € za celotno nepremičnino) na delu podstrešja z ID znakom 682-296-15, v izmeri 13,78 m², Zrkovci 75 v Mariboru,
- 2.500 € od prodaje kletne shrambe z ID znakom 657-930-50, v izmeri 8,00 m², na Ulici heroja Staneta 4 v Mariboru.

Nepremično premoženje, prodano na podlagi sklepov komisije v letu 2017, se je prodalo v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni

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

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 % ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) z nižano izklicno ceno za največ 15 %,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanjem z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Dne 10.3.2018 je stopil v veljavo Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in dne 3.6.2018 Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018). Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,

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

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

V letu 2018 je bila izvedena 20. korespondenčna seja Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki je potekala od 19.11.2018 do 22.11.2018. Na tej seji je komisija sprejela sklep o prodaji, katerega plačilo kupnine zapade v leto 2019, in sicer:

- kletne shrambe, posameznega dela št. 134, v stavbi št. 877, k. o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657-877-134, v izmeri 10,60 m², v večstanovanjski stavbi Maistrova ulica 12, Maribor, po ocenjeni vrednosti 2.860 €, prodajna pogodba sklenjena dne 28.12.2018.

Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

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

V letu 2018 je 1 najemnik, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerjih iz leta 2005, v celoti poravnal kupnino in tako postal lastnik stanovanja št. 2, Maistrova ulica 8, Maribor. Preostanek obveznosti je znašal 13.500 €.

2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2018 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

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

Izmed 6 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2018, smo v objavo za prodajo vključili 4 stanovanja (2 najemnika sta že pred objavo odstopila od nakupa). Pravočasno so bile plačane 3 varščine za 3 stanovanja in oddane 3 popolne vloge za odkup, za 1 stanovanje vloga za odkup ni prispela. Posledično so bile sklenjene 3 prodajne pogodbe za 3 stanovanja, in sicer za:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	ID stavbe in ID dela stavbe	Izključna cena (€)	Prodajna cena (€)	Cena na m ² (€)
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	2	prit.	1	42,55	1964	659 - TABOR	3381-2	38.900	38.900	914
2.	PREŠERNOVA ULICA 11*	11	4. nad.	3	89,09	1941	657 - MARIBOR GRAD	925-22	81.000	81.000	909
3.	ŠTREKLJEVA ULICA 70	2	prit.	2	59,90	1976	680 - TEZNO	475-602	50.000	50.000	835
SKUPAJ										169.900	

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2018, znaša 169.980 €.

Upošteva veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 smo na spletni strani JMSS Maribor dne 16.11.2018 objavili javno zbiranje ponudb za prodajo

drvarnice, ki je bila ponujena v odkup na javni dražbi dne 18.5.2018 in na ponovljeni javni dražbi dne 16.11.2018, vendar ni bila prodana. Izključna oziroma izhodiščna vrednost predmetne nepremičnine je bila v skladu z veljavno zakonodajo znižana za 30 % v primerjavi z izključno ceno iz javne dražbe z dne 18.5.2018.

S prodajo nepremičnine – drvarnice, za katero je bila pravočasno vplačana varščina v višini 80 €, bomo po končanem postopku prodaje iztržili 800 €. Plačilo kupnine zapade v leto 2019, in takrat bomo tudi izvedli primopredajo nepremičnine.

Postopek predmetnega javnega zbiranja ponudb je podrobneje opisan v poglavju »2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi« tega poročila, saj se je drvarnica predhodno dvakrat neuspešno prodajala na javni dražbi.

2.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi

JMSS Maribor je v Dopolnitvi Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 načrtoval prodajo zemljišča na Studencih po neposredni pogodbi s SSRS. Gre za stavbno zemljišče, za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenskovih ulici v Mariboru. Lastnik preostalih zemljišč, za katera je sprejet naveden OPPN, je SSRS. V skupnem interesu JMSS Maribor in SSRS je, da se izvede projekt izgradnje javnih najemnih stanovanj na celotnem stanovanjskem območju, ki ga pokriva predmetni OPPN.

S tem namenom sta JMSS Maribor in SSRS avgusta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m². Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je bila deponirana na fiduciarni račun notarja. SSRS na predmetni in sosednjih nepremičninah načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske z javnimi najemnimi stanovanji. Ker JMSS Maribor ni razpolagal z zadostnimi sredstvi za realizacijo investicije na svojem delu zemljišča, hkrati pa ima vseskozi interes za pridobitev novih najemnih stanovanjskih enot, sta se sklada dogovorila za prodajo zemljišča na način, da se kupnina deponira na fiduciarnem računu notarja, pri čemer se JMSS Maribor po izgradnji omogoči nakup stanovanj v tej soseski. Nadalje pa sta se sklada še dogovorila, da je s pisnim soglasjem SSRS dvig kupnine možen še pred potekom izgradnje nove soseske.

2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991

V letu 2018 ni bilo zaključka denacionalizacijskega postopka, na podlagi katerega bi lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor in s tem izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

V januarju 2018 smo bili s strani MOM obveščeni o ustavni odločbi za Krekovo ulico 11, Maribor, in Gregorčičevo 14, Maribor, s katero je Ustavno sodišče pravnomočno sodbo Upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravno sodišče je odločilo, da se zadeva vrne v ponovno odločanje na Upravno enoto v Maribor, ki do sedaj o predmetni zadevi še ni odločila. V teh stavbah je bilo v letih 2016 in 2017 prodanih 5 stanovanj po določitih SZ, saj je MOM razpolagala s sodbo Vrhovnega sodišča o zavrnjeni reviziji in ob enem v času sklepanja prodajnih pogodb MOM ni bila seznanjena z vloženo ustavno pritožbo.

Ustavno sodišče je izdalo odločbo za Gosposko ulico 32, Maribor, s katero je pravnomočno sodbo Upravnega sodišča iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje.

Upravno sodišče je v zadevi Glavni trg 1, Maribor, in Dravska ulica 6, Maribor, tožbi denacionalizacijskega upravičenca ugodilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah Koroška cesta 34 (o postopku smo bili s strani MOM obveščeni v letu 2016), Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, vse v Mariboru.

Nadalje postopki glede vrnitve premoženja niso zaključeni za stavbe Grajski trg 7 in 8 ter Ulica Maksimiljana Držečnika 4, Maribor. Višje sodišče v Mariboru je na podlagi odločbe Ustavnega sodišča odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe obnovi.

Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, če nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem, se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določitih SZ bivšim imetnikom stanovanjske pravice nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek JMSS Maribor.

2.3 Transforni prihodki

V letu 2018 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 850.241 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 697.228 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2018 prejeli 153.013 €.

3 Odhodki

V letu 2018 smo porabili sredstva v skupni višini 3.288.655 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.318.909 € (od katerih je glavnina strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) in za investicijske odhodke 969.746 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2018 porabili 2.318.909 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 698.167 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 110.811 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za

blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.427.057 € ter plačila domačih obresti v višini 82.874 €.

3.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2018 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.427.057 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja.

3.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2018 porabili sredstva v skupni višini 1.257.484 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 199.886 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 519.611 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 58.132 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 26 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 398.801 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 40.564 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 40.464 €.

3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnici, 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.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let oziroma 7.760,55 € z DDV na mesec.

V teku je novo javno naročilo za obdobje 3 let, in sicer po odprtem postopku, objavljeno na slovenskem portalu javnih naročil in evropskem portalu TED.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 199.886 €.

3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2018 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 519.611 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

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

Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.2.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«.

3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

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

V letu 2018 smo za zavarovanje stanovanj porabili 58.132 €.

V letu 2018 smo prejeli 8 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala bodisi zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb) bodisi zaradi poškodovanja avtomobilov, ki so bila posledica neurja in padlih vej dreves, stoječih na zemljišču v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo prejeli 3 zahtevke, ki so se nanašali na povračilo nematerialne škode. Ta naj bi nastala zaradi poškodovanja fizičnih oseb pri padcih na skupnih prostorih stavb in padca iz balkona stanovanja.

Vsak posamezni primer smo raziskali in informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 19 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, eksplozije ipd. Na podlagi sklenjenih poravnav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel odškodnine v skupni višini 18.333 € (prihodek zajet v poglavju 2.1.3 »Drugi nedavčni prihodki«).

3.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V teku je bila zgolj še ena pogodba, ki je v letu 2018 v celoti zapadla v plačilo. Za ta namen smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 26 €.

3.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2018 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 398.801 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7) ter stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b in V borovju 7 v Mariboru).

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 67.754 €, kar predstavlja porabo v višini 17,01 % celotne postavke za leto 2018 (izterjava subsidiarne odgovornosti je opisana v poglavju 2.1.2.11 »Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost«).

Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

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

Prvi del programa poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor (trenutno število uporabnikov je 236), drugi del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam (trenutno je vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 15 uporabnikov).

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

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic, opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne socialne pomoči,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- posredovanje v konfliktih med sosedi, v konfliktih zaradi souporabe kuhinje, sanitarij in skupnih prostorov,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju/bivalni enoti in okolici,
- razvijanje motivacije za osebno urejenost,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti,
- medinstitucionalno mreženje v zvezi s posameznimi primeri,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- informiranje najemnikov o možnostih za urejanje in izboljšanje socialnega in materialnega položaja,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

V letu 2018 smo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 15.000 € in ob enem brezplačno nudili stanovanje na Preradovičevi ulici 17a, Maribor.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 40.564 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

3.1.1.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 40.464 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 3.2.1.5 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2018 smo za izdatke za blago in storitve porabili 151.545 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 147.766 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 3.779 €.

3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 147.766 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2018, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za

poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2018 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2018 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- poslovanje z nepremičninami (nepremičninski dnevi),
- varstvo osebnih podatkov,
- napredovanje javnih uslužbencev,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja v javnem sektorju,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- dnevi gradbenega prava,
- srečanje računovodij v javnem sektorju.

3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Izdatki za varnost in zdravje pri delu so znašali 3.779 €.

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o.

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

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

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo 8 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2018 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

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

3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja (9.333 €), stroške bančnih garancij za najeta posojila (3.110 €), stroške Družini prijaznega podjetja (3.854 €), stroške bančnih storitev (967 €) ter stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije in Slovenskemu združenju za kakovost (764 €) smo porabili sredstva v skupni višini 18.028 €.

3.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

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

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata v letih 2015 –2018 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom implementacije. V letu 2018 smo skladno s sprejetimi ukrepi in izvedenim načrtom implementacije vložili zahtevo z vso potrebno dokumentacijo za pridobitev polnega certifikata. Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje za podelitev polnega certifikata je Revizorski svet dne 5.2.2018 sklenil, da se JMSS Maribor podeli polni certifikat Družini prijazno podjetje.

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

POLNI CERTIFIKAT



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

Od leta 2007 pa do danes se je v postopek certificiranja vključilo več kot 250 slovenskih podjetij ter organizacij in ponosni smo, da smo del te skupine. Uspešna kariera in družina nista nezdržljivi in se ne izključujeta temveč se sinergijsko dopolnjujeta.

3.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. Varne točke so javni prostori, v katerih usposobljeni ljudje nudijo otrokom trenutno zaščito, pomoč ali zgolj nasvet v stiski. Varne točke pripomorejo k ustvarjanju ozračja večje varnosti za otroke in mladostnike v mestu, kjer primanjkuje prostorov, kamor bi se otroci lahko zatekli po pomoč in se počutili varne. Projekt »varne točke« pripomore k večji varnosti otrok in mladostnikov na poti v šolo in iz nje. Cilj »varne točke« je, da omili otrokovo/mladostnikovo trenutno stisko in ga, v kolikor je to potrebno, napoti do drugih organizacij.



Obiska »varne točke« v letu 2018 ne beležimo, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. V okviru projekta z naslovom »mala KNJIGA – VELIKA vsebina«, pod okriljem projekta Otrokom prijazno UNICEF-ovo mesto Maribor, smo podprli izdajo e-knjižice, z našim logotipom. Knjižica bo vsebovala tekst Konvencije o otrokovih pravicah, opis projekta VARNIH TOČK ter bo opremljena z 88 risbami otrok mariborskih vrtcev in OŠ, ki so se odzvale povabilu k sodelovanju. Umetnostna galerija Maribor, Pedagoška fakulteta Maribor in Mestna občina Maribor so povabile vzgojno-izobraževalne ustanove k sodelovanju na likovnem natečaju Otrokom prijazno Unicefovo mesto Maribor.

3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 82.874 €, od tega za najeta posojila pri SSRS sredstva v višini 60.154 €, pri ABANKA Banka Celje d.d. sredstva v višini 8.738 € in pri Sberbank banka d.d. sredstva v višini 13.982 €.

3.2 Investicijski odhodki

V letu 2018 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 969.746 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 810.330 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 137.911 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 21.505 €.

3.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 810.330 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 486.432 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 232.230 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 19.683 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 28.216 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 43.769 €.

3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2018 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 486.432 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2018. Razen izpostavljenih smo večje prenove izvedli še na drugih naslovih, poleg teh pa smo v 91 stanovanjih izvedli delne prenove.

Borštnikova ulica 29, Maribor, stanovanje št. 6, površina 65 m²

V stanovanju smo delno obnovili in delno zamenjali finalne pode, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbeno vrednost del je znašala 22.041 €.

**Cesta proletarskih brigad 64, Maribor, stanovanje št. 26, površina 100 m²**

V stanovanju smo delno zamenjali in delno obnovili stavbno pohištvo, obnovili smo kopalnico in stranišče, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, delno zamenjali in delno obnovili finalne pode, obnovili električno in vodovodno napeljavo, zamenjali grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 29.439 €.

**Greenwiška cesta 10a, stanovanje št. 1, površina 51 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, v celoti obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.054 €.



Gunduličeva ulica 10, stanovanje št. 129, površina 40 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, obnovili grelna telesa, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 12.008 €.



Vrbanska cesta 28b, stanovanje št. 105, površina 54 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, obnovili kopalnico, zamenjali plinski kotel za pripravo tople vode z električnim bojlerjem, zamenjali vhodna in notranja vrata ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 20.975 €.



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

Cesta zmage 92, Maribor, stanovanje št. 6, površina 46 m²

V stanovanju smo delno obnovili in delno zamenjali finalne pode, zamenjali notranja vrata in radiatorje, obnovili kuhinjo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 7.460 €.



Frankolovska ulica 19, stanovanje št. 220, površina 50 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, namestili grelna telesa, opleskali radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.812 €.



Livadna ulica 34, stanovanje št. 4, površina 31 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove električne radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.362 €.



Markovičeva ulica 11, stanovanje št. 212, površina 59 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 21.100 €.



Mejna ulica 58, stanovanje št. 23, površina 46 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, namestili nove radiatorje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.806 €.



Pajkova ulica 29, stanovanje št. 23, površina 35 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo in namestili električna grelna telesa, zamenjali stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Pogodbena vrednost del je znašala 16.352 €.



Plečnikova ulica 7, stanovanje št. 13, površina 63 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 22.713 €.

**Stantetova ulica 16, stanovanje št. 106, površina 39 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 21.551 €.

**Štrekljeva ulica 38, stanovanje št. 207, površina 57 m²**

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 17.682 €.



Ulica Šercerjeve brigade 5, stanovanje št. 5, površina 47 m²

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, izvedli opleske in obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 9.449 €.



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

Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
1.	BETNAVSKA CESTA 85B	108	4.371	opleski, podi, sanitarna oprema
2.	BEVKOVA ULICA 1	93	2.412	obnova kopalnice
3.	BOROVA VAS 21	102	4.012	novi parket, obnova vrat, sanacija po zamakanju
4.	BOROVA VAS 30	408	4.727	opleski, podi, sanitarna oprema
5.	BOROVA VAS 6	109	2.413	nova kad in sanacija zamakanja
6.	BORŠTIKOVA ULICA 104	10	1.087	obnova plinske inštalacije
7.	BORŠTIKOVA ULICA 110	9, 10	3.066	obnova opleska sten zaradi plesni
8.	BORŠTIKOVA ULICA 114	10	1.932	obnova kopalnice
9.	BORŠTIKOVA ULICA 27	201	2.187	obnova kopalnice
10.	BORŠTIKOVA ULICA 61	15	1.996	zamenjava strešnih oken
11.	CESTA K DRAVI 3A	122	1.452	obnova balkona
12.	CESTA K DRAVI 3C	307	1.265	obnova elektroinstalacij
13.	CESTA OSVOBODILNE FRONTE 44	108	2.109	zamenjava tuš kabine in sanacija elektroinstalacij
14.	CESTA ZMAGE 33	2	1.073	obnova plinske instalacije
15.	DOGOŠKA CESTA 75	3	3.930	opleski, podi, sanitarna oprema
16.	DOGOŠKA CESTA 77	2	1.659	nova vhodna vrata in popravilo odtokov
17.	DOGOŠKA CESTA 77	10	4.266	obnova parketov in stavbnega pohištva, popravilo elektrike
18.	DOGOŠKA CESTA 79B	14	3.386	zamenjava strešnih oken
19.	DOGOŠKA CESTA 79C	1	1.232	obnova ogrevanja
20.	ENGELSOVA ULICA 42	16	1.300	sanacija po zamakanju, manjava kadi
21.	ENGELSOVA ULICA 44	7	1.187	opleski v stanovanju
22.	ENGELSOVA ULICA 52	11	2.132	opleski, podi, sanitarna oprema
23.	GORIŠKA ULICA 19B	107	1.530	zamenjava kopalne kadi za pršno kad
24.	GORIŠKA ULICA 19B	110	4.163	opleski, sanitarna oprema, obnova in zamenjava tlakov
25.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	12	1.015	opleski, delno podi

Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
26.	GUNDULIČEVA ULICA 14	5	5.035	obnova kopalnice
27.	GUNDULIČEVA ULICA 18	215	3.096	obnova kopalnice
28.	JOCOVA ULICA 4	1	4.397	opleski, zamenjava tlaka, senčila
29.	KARDELJEVA CESTA 58	20	926	menjava radiatorjev
30.	KOLODVORSKA ULICA 10	1	1.061	obnova električnih instalacij
31.	KOROŠKA CESTA 69	24	1.797	opleski, delna zamenjava finalnega tlaka
32.	LACKOVA ULICA 43b	8	1.622	obnova opleskov, podov, električnih instalacij
33.	MAJERIČEVA ULICA 2	3	3.810	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
34.	MAJERIČEVA ULICA 2	17	7.501	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
35.	MAJERIČEVA ULICA 6	211	4.200	obnova kopalnice
36.	MARKOVIČEVA ULICA 15	104	4.379	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
37.	MARKOVIČEVA ULICA 17	224	4.378	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
38.	MELJSKA CESTA 93	3	2.236	delna obnova kopalnice
39.	OB GOZDU 10	13	5.100	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
40.	OB GOZDU 14	11	4.372	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
41.	OB GOZDU 16	5	6.408	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
42.	OB GOZDU 16	16	4.344	obnova kopalnice
43.	PANONSKA ULICA 5B	7	5.768	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
44.	PANONSKA ULICA 5B	17	3.822	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
45.	PANONSKA ULICA 5B	18	3.104	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
46.	PRERADOVIČEVA 17B	41	4.235	obnova kopalnice-prilagoditev za invalida
47.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	19	6.400	opleski, obnova podov, električna instalacija
48.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	23	5.476	opleski, obnova in zamenjava parketa, električna instalacija
49.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	32	4.305	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij
50.	PRUŠNIKOVA ULICA 16	101	2.185	obnova kopalnice
51.	PRUŠNIKOVA ULICA 48	21	2.071	zamenjava radiatorjev z vsemi ventili
52.	PRVOMAJSKA ULICA 3	22	4.389	ureditev tlakov, opleski, ureditev stavbnega pohištvo
53.	PRVOMAJSKA ULICA 3A	119	1.783	obnova elektroinstalacij
54.	PTUJSKA CESTA 55	3	1.266	obnova elektroinstalacij
55.	REGENTOVA ULICA 18	303	2.637	obnova opleskov in finalnih podov
56.	REGENTOVA ULICA 20	425	3.257	obnova opleskov in finalnih podov
57.	RIBIŠKA ULICA 4	101	2.129	obnova kopalnice
58.	RIBIŠKA ULICA 4	113	6.238	obnova tlakov, obnova sten in stropov, obnova stopnic
59.	RUSKA ULICA 12	409	4.366	obnova opleskov, podov, električnih in strojnih instalacij

Zap. št.	naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV	Opis obnove
60.	RUŠKA CESTA 49	4	4.106	obnova podov in popravilo po zamakanju izlivu vode
61.	SLOVENSKA ULICA 36	7	1.271	radiatorji, obnova ogrevanja, ventili
62.	STANTETOVA ULICA 24	504	2.030	obnova terase
63.	STRMA ULICA 15	3	6.230	obnova stropa
64.	ŠTREKLJEVA ULICA 38	204	1.008	obnova električne instalacije
65.	TRČOVA 284	1	3.389	ureditev stavbnega pohištva, opleski, elekrika
66.	TRG REVOLUCIJE 7	3	1.364	obnova električne instalacije in parketa
67.	ULICA HEROJA NANDETA 50	13	2.270	obnova balkona, opleski po zamakanju
68.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	24	4.336	opleski, obnova kopalnice
69.	ULICA STANETA SEVERJA 5	10	2.600	obnova kopalnice
70.	ULICA STANETA SEVERJA 5	12	4.312	obnova kopalnice
71.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	2.075	zamenjava radiatorjev
72.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	1.935	obnova električne napeljave
73.	ULICA STANETA SEVERJA 6	17	2.144	obnova električne napeljave
74.	ULICA STANETA SEVERJA 7	4	1.400	zamenjava radiatorjev
75.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	7	2.459	zamenjava kadi in popravilo balkona
76.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 35	32	1.467	obnova električne instalacije
77.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 64	124	2.181	obnova balkona
78.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	13	3.898	popravilo in obnova parketa, opleski
79.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 23	18	4.349	obnova parketa, opleski
80.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 25	33	1.971	opleski, popravilo tlakov, vhodna vrata
81.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 29	12	5.878	opleski, popravila podov
82.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 39	76	4.377	opleski, tlaki, sanitarna oprema
83.	VOJAŠNIŠKA ULICA 12	1	1.102	obnova opleskov po sanaciji vlage
84.	VOLODJEVA ULICA 19	2	2.241	obnova kopalnice
85.	ZDRAVKOVA ULICA 14	107	3.011	obnova ometov in opleskov po zamakanju
86.	ZRKOVSKA CESTA 12	16	2.078	obnova kopalnice
87.	ŽELEZNIKOVA ULICA 20	43	1.093	obnova električne instalacije in parketa
88.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	48	3.733	opleski, popravila parketa, vodovod

3.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2018 porabili 232.230 €.

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

kotlovnice in podpostaj, zamenjave stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih in podobno, katerih delež je za JMSS Maribor predstavljal manjše zneske (od nekaj deset do nekaj sto evrov).

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

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
1.	BORŠTNIKOVA ULICA 57	POPRAVILO FASADE	1.333
2.	BOROVA VAS 8, 10, 13	OBNOVA FASADE	7.769
3.	BOROVA VAS 24	VHODNA VRATA, DOMOFON	1.131
4.	CESTA ZMAGE 92	OBNOVA FASADE	1.603
5.	GORKEGA ULICA 6	OBNOVA FASADE	3.380
6.	GOSPOSVETSKA CESTA 55	OBNOVA FASADE	3.965
7.	KARDELJEVA CESTA 57	POPRAVILO DVGALA	1.373
8.	KOČEVARJEVA ULICA 6, 6A	STAVBNO POHIŠTVO	2.783
9.	KOROŠKA CESTA 58	OBNOVA STREHE	2.102
10.	KOROŠKA CESTA 120	ZAMENJAVA DVGALA	1.151
11.	MARKOVIČEVA ULICA 11	OBNOVA FASADE	1.430
12.	PREDILNIŠKA ULICA 3	STAVBNO POHIŠTVO	1.957
13.	PRVOMAJSKA ULICA 3, 3A	POPRAVILO FASADE	1.042
14.	SARAJEVSKA ULICA 6	OBNOVA FASADE	15.621
15.	SMETANOVA ULICA 38A	POPRAVILO KANALIZACIJE	3.094
16.	SMETANOVA ULICA 40	IZVEDBA HIDROIZOLACIJE	1.324
17.	SMETANOVA ULICA 68, 68A	OBNOVA FASADE	5.536
18.	SOKOLSKA ULICA 44	OBNOVA STREHE	1.839
19.	STANTETOVA ULICA 20	OBNOVA FASADE	2.556
20.	ULICA HEROJA STANETA 22	OBNOVA FASADE IN DVORIŠČA	5.987
21.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	SANACIJAD DVORIŠČNE PLOŠČADI	1.279

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
22.	ULICA HEROJA VOJKA 32	OBNOVA FASADE	3.876
23.	ULICA STANETA SEVERJA 5	STAVBNO POHIŠTVO	1.786
24.	ULICA STANETA SEVERJA 7	ZAMENJAVA DVIGALA	3.876

3.2.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2018 porabili 19.683 €.

V letu 2018 smo temeljito prenovili celoten informacijski sistem. Strežnik, nabavljen v letu 2017, smo integrirali v obstoječi informacijski sistem. S starih strežnikov je bilo potrebno migrirati vse uporabnike, delovne skupine, datoteke in celoten podatkovni strežnik. Nadalje smo v letu 2018 vsem zaposlenim omogočili uporabo Microsoftovega sistema MS Office 365, katerega smo integrirali v obstoječi sistem. Po preveritvi ali podjetje Microsoft zagotavlja primerno varnost osebnih podatkov glede na smernice Splošne uredbe EU o varstvu podatkov smo na tega ponudnika storitev prenesli še celoten poštni strežnik. Zaradi opisane integracije je bilo potrebno preveriti delovanje vseh programov, ki jih uporabljajo zaposleni pri svojem delu, ter jih v primeru nedelovanja primerno spremeniti.

V letu 2017 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev SZ-1, ki v 11a. členu dovoljuje brezplačno pridobivanje podatkov o najemnikih in drugih udeležencih v postopkih neprofitnih razpisov in preveritvah najemnikov iz podatkov zbirk različnih upravljalcev (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017). V zvezi s tem smo leta 2017 na Gospodarsko zbornico Slovenije podali pobudo za elektronsko pridobivanje podatkov s strani različnih upravljalcev, ki so določeni v navedem členu. Minister za javno upravo je v delovno skupino za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje za potrebe stanovanjskih skladov imenoval tudi javnega uslužbenca JMSS Maribor. Delovna skupina je v letu 2018 pripravljala tako tehnično kot organizacijsko rešitev avtomatskega prenosa podatkov v zaledne sisteme posameznih skladov.

Splošna uredba o varstvu podatkov, s katero je področje varstva osebnih podatkov enotno urejeno po celotni EU (v veljavo je stopila dne 25.5.2018) uvaja predvsem boljši nadzor državljanov nad njihovimi osebnimi podatki, lažji dostop ter strožjo ureditev dolžnosti obveščanja posameznika o obdelavi njegovih osebnih podatkov. Upošteva je navedeno smo v letu 2018 spremenili programske pakete, tako da zadoščajo zahtevanim smernicam varovanja osebnih podatkov.

Elektronski arhivi postajajo pomemben del večine organizacij, zato smo tudi v letu 2018 nadaljevali s projektom elektronskega arhiviranja dokumentov. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 za lastne potrebe digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) nalaga vzpostavitev sistema verificiranega zajema in hrambe dokumentarnega gradiva. Po pogodbi je verificirano digitalizacijo dokumentov in elektronsko hrambo v letu 2018 opravljala Pošta Slovenije d.d. JMSS Maribor je v letu 2018 pripravil notranja pravila, ki so osnova za vzpostavitev verificiranega zajema in hrambe dokumentarnega gradiva in jih predložil Arhivu Republike Slovenije v potrditev.

Obstoječi portal »WEB poštar«, ki ga uporabljamo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter za ostala strokovna opravila, smo nadgradili z dodatno varnostno prijavo v sistem ter izboljšali povezljivost z ostali podatkovnimi zbirkami, predvsem s podatkovno zbirko dokumentarnega gradiva.

Obstoječi program »JMSSM«, ki ga uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Večja sprememba v delovanju programa je bila integracija spremljanja preprečevanja pranja denarja in financiranje terorizma.

Program »Razpisi«, ki omogoča vodenje razpisov za oddajo stanovanj ter preveritev najemnikov, smo nadgradili glede na potrebe posameznih služb oziroma sektorjev.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

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

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

3.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2018 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 28.216 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

3.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 3.1.1.1.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 43.769 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2.

3.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2018 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 137.911 €.

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

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



sanacija, in sicer zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatna toplotna ojačitev strehe, izvedba krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja.

JMSS Maribor je s prijavo na razpis za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), ki daje poudarek na spodbujanje naložb v energetske prenovi javnih stavb z zmanjšanjem rabe energije z zamenjavo stavbnega pohištva, prenovo ali zamenjavo ogrevalnih sistemov in sistemov hlajenja, notranje razsvetljave in drugo, uspel v 1. fazi in si tako zagotovil sodelovanje v 2. fazi, kjer bi z neposredno potrditvijo operacije pri Ministrstvu za infrastrukturo RS pridobil sredstva v višini 510.000 €, preostanek sredstev v višini 904.652 € pa bi črpal iz proračuna MOM. V ta znesek je vključen tudi del sredstev, ki je bil v preteklih dveh letih že porabljen za investicijsko dokumentacijo in menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44.

Ministrstvo za infrastrukturo (MZI), ki je posredniški organ za 2. fazo pridobivanja sredstev je vlogo, dopolnjeno z zahtevanimi dokumenti, v avgustu 2018 pregledal in zahteval še nekatere dopolnitve in popravke Investicijskega programa, istočasno pa smo Investicijski program združili s Študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Tako izdelano investicijsko dokumentacijo je sprejel oziroma potrdil Nadzorni svet JMSS Maribor. Po sprejetju na Mestnem svetu MOM in zagotovljenih sredstvih oziroma s strani MOM izvedeno dokapitalizacijo JMSS Maribor, bomo investicijsko dokumentacijo posredovali na MZI za pridobitev Sklepa o odobritvi sofinancerskih sredstev.

Za izdelavo dokumentacije IP s ŠI, potrebne za dopolnitev vloge na MZI, smo porabili 2.318 €, energetska sanacijo pa bomo realizirali v letu 2019.

3.2.2.2 Panonska ulica 5b – energetska prenova stavbe

Za stanovanjski blok z 41 stanovanji (grajen leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetske razred E, je energetska potraten in zaradi tega potreben celovite energetske prenove.



V letu 2018 smo naročili izdelavo investicijske dokumentacije, in sicer Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program s Študijo izvedljivosti (IP s ŠI). Investicijsko dokumentacijo je Nadzorni svet JMSS Maribor potrdil, tako da smo jo posredovali v sprejetje še na Mestni svet MOM.

S potrjeno investicijsko dokumentacijo bomo sodelovali na razpisu za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, kjer pričakujemo odobritev 220.000 € sredstev. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 538.860 €.

Za izdelano investicijsko dokumentacijo smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 1.901 €.

3.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2018 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru.

Stavbno pohištvo smo zamenjali v 32 stanovanjih.

Vrednost vseh zamenjav stavbnega pohištva v letu 2018 je znašala 59.661 €.

3.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2018 smo izvedli zamenjavo plinskih peči v 28 stanovanjih. Stare atmosferske plinske peči, ki uporabljajo zrak v prostoru, smo nadomestili z novimi kondenzacijskimi, ki za svoje delovanje uporabljajo zunanji zrak. Pri teh plinskih pečeh je dovod zraka in odvod dimnih plinov izveden z dvoplaščnim dimnikom, kot to narekujejo veljavni predpisi in tehnične zahteve. Pri zamenjavah peči se srečujemo s tehnično težavo, in sicer je potrebno zamenjati vse plinske peči na isti vertikali objekta. V kolikor se eden od etažnih lastnikov ne strinja z zamenjavo, se le-ta ne more izvesti. Zamenjava plinskih peči na različnih naslovih je rezultat usklajevanja etažnih lastnikov skozi leta od predstavitve upravnika o nujnosti zamenjave pa do privolitve etažnih lastnikov za samo izvedbo.

Skupna vrednost vseh zamenjav peči je v letu 2018 znašala 74.031 €.

3.2.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

V letu 2018 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 21.505 €.

3.2.3.1 Šentiljska cesta 19

Objekt Šentiljska cesta 19 je bil zgrajen leta 1903. V njem se nahaja 6 praznih stanovanj. Objekt je potreben celovite rekonstrukcije. V letu 2018 je bil izdelan Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in pridobljeno gradbeno dovoljenje na Upravni enoti Maribor. Z rekonstrukcijo bomo izvedli 7 stanovanj skupne neto stanovanjske



površine 330 m². Objekt bo po sanaciji dosegal energijski razred B2. Ohranjena bo historična vzhodna fasada, dodatna površina stanovanj pa bo pridobljena s predelavo podstrešja. V

objektu bo tako na voljo eno enosobno, tri dvosobna, dve trisobni in eno štirisobno stanovanje. JMSS Maribor je v letu 2017 naročil PGD in Projekt za izvedbo (PZI) v skupni vrednosti 24.321 €. Projekti za PGD so bili izdelani in plačani v letu 2017, vrednost del v letu 2018 za PZI pa je znašala 10.944 €.

3.2.3.2 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 - Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN. Po izdelanem Idejnem projektu (IDP) ima JMSS Maribor namen zgraditi



stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m², od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj, ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Izgradnjo bomo izvajali predvidoma v sofinanciranju s SSRS.

V letu 2018 smo naročili izdelavo OPPN, ki je še vedno v teku, zato finančnih posledic v letu 2018 še ni bilo. Pogodbena vrednost znaša 6.051 €.

3.2.3.3 Starše 12a

V Staršah je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Starše je na tem območju dopustno graditi



enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. V zvezi s tem smo po spremembi prostorske zakonodaje v letu 2018 naročili Lokacijsko preveritev glede možnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta, to je možnosti umestitve štirih stanovanj v polovico dvojčka. V tem postopku smo s strani Občine Starše prejeli odgovor, da bo potrebno sodelovanje občinskega arhitekta, ki pa do konca leta 2018 še ni bil imenovan. Za izdelavo dokumentacije za lokacijsko preveritev smo v letu 2018 namenili sredstva v višini 965 €.

3.2.3.4 Orožnova ulica 7

Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, leži v centru starega mestnega jedra na degradiranem področju med Koroško cesto, Gospejno in Orožnovo ulico. Objekt je lociran v neposredni bližini Univerzitetne knjižnice Maribor, Univerze v Mariboru in njenih fakultet. Objekt je etažnosti K + P + I. nadstropje z delno izdelano mansardo. Objekt je v celoti prazen. Obsega več kot 700 m² uporabnih površin, skupna neto tlorisna površina objekta je 906 m² in dodatnih več



kot 200 m² dvorišča z vrtom. Nepremičnina je na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/1992, 4/2011, 21/2011, 28/2011) varovana kot spomenik lokalnega pomena z EŠD 6166 Maribor – Hiša Orožnova 7. Po citiranem odloku je spomenik varovan v avtentični pričevalnosti, dovoljeni pa so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito prenovo, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu.

Notranjost prostorov, ki so potrebni celovite prenove, je v letih 2010 – 2017 služila raznim občasnim kulturnim in umetniškim dejavnostim, in sicer v času, ko je bil Maribor evropska prestolnica kulture in v okviru prireditev Festivalov Lent v programu Živa dvorišča.

Nepremičnina na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, je bila zajeta v Poslovno finančnih načrtih in Letnih načrtih ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor že daljše obdobje oziroma natančneje od leta 2013 dalje. JMSS Maribor si je prizadeval nepremičnino bodisi prodati kot celoto bodisi jo zamenjati z MOM za poslovni prostor v izmeri 272 m² v 2. nadstropju na naslovu Grajski trg 1, Maribor, ki ga ima JMSS Maribor v najemu in zanj plačuje mesečno najemnino MOM v višini 1.743 €. Kljub večletnim prizadevanjem prodaja oziroma menjava z MOM ni bila realizirana. Skladno s sklepom Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetim na 8. redni seji dne 24.3.2017, s katerim je bilo vodstvu JMSS Maribor naloženo, da začne aktivnosti za selitev poslovnih prostorov JMSS Maribor iz najemniških prostorov v lastniške prostore, smo v letu 2018 za preučitev možnosti ureditve lastnih poslovnih prostorov na tej lokaciji naročili izdelavo idejne zasnove spremembe obstoječe stavbe v poslovne prostore. Navedeno bi omogočilo lokacijsko homogenost zaposlenih, za razliko od zdajšnje razpršenosti med prvim in četrtnim nadstropjem, lažjo dostopnost za stranke (omogočen dostop tudi gibalno oviranim osebam) in ne nazadnje urejenost stavbe na lokaciji fakultet in srednjih šol ter Univerzitetne knjižnice. Po revitalizaciji objekta bi bili stroški uporabe poslovnih prostorov za JMSS Maribor nižji za znesek mesečne najemnine, ki ga plačujemo sedaj tj. 20.916 € letno. Ocenjena vrednost investicije znaša 895.473 €.

Za primerjavo smo naročili tudi idejno zasnovo spremembe objekta v poslovno stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma, sedmimi stanovanji in sedmimi garažami, katerega investicijska vrednost pa bi znašala 1.179.067 €, kar pomeni, da je sprememba objekta v poslovnega smotrnejša.

Za izdelavo idejnega koncepta oziroma idejne preveritve možnosti umestitve poslovnih prostorov v objekt Orožnova ulica 7, vključno z grobo finančno oceno investicije, smo porabili 9.596 €.

3.2.3.5 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)

V letu 2018 smo načrtovali nakupe solastniških deležev na nepremičninah, bodisi na stanovanjih bodisi skupnih prostorih oziroma delih stavb, in sicer v skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom, v okvirni višini 30.000 €.

V letu 2018 nismo prejeli vlog oziroma potrebe niso bile izkazane, zato načrtovana sredstva niso bila porabljena.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2018 izkazujemo stanje 882 €, ki zajemajo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 882 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v poglavju »2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991« tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2018 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 583.879 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2018 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 583.879 € zajema odplačilo posojil.

5.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2018 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 583.879 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 415.351 €,

- glavnice banki Abanka d.d. v višini 75.111 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

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

6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018) smo na Portalu javnih naročil v letu 2018 objavili naslednji javni naročili:

- avgusta 2018 za izbiro izvajalca za obnovo stanovanj na različnih lokacijah, upošteva je okoljske zahteve (ocenjena vrednost del je znašala 187.273 € brez DDV); naročilo je bilo razdeljeno na 4 sklope:
sklopi 1, 2 in 3 so bili oddani ponudniku BSB INŽENIRING d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 137.511 € z DDV, od tega sta bila za izvedena dela do konca leta 2018 prejeta 2 računa v skupni vrednosti 81.416 €, preostanek bo izveden v letu 2019;
sklop 4 je bil oddan ponudniku SAŠO LAH s.p. za pogodbeno vrednost 60.208 z DDV, od tega je bil za izvedena dela do konca leta 2018 prejet 1 račun v višini 17.481 €, preostanek bo izveden v letu 2019;
- septembra 2018 za izbiro upravnika najemnih stanovanj in večstanovanjskih stavb za obdobje 3 let (ocenjena vrednost javnega naročila znaša 240.000 € brez DDV); odločitev o oddaji javnega naročila do konca leta 2018 še ni bila sprejeta.

7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb in se vpisali na 50 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2018 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 25 posameznih stanovanjskih enotah.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2018 kot izločitveni upnik v stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 19 nepremičninah. V enem stečajnem postopku nam je bila izločitvena pravica na 2 stanovanjskih enotah že leta 2017 prerokana, za kar teče sodni postopek pred Višjim sodiščem v Mariboru, ki pa je postopek do odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije prekinilo.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako se je JMSS Maribor v letu 2018 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno vpisal na 34 nepremičninah.

Upošteva se zgoraj navedeno smo v letu 2018 uredili zemljiškoknjižno stanje tako, da se je JMSS Maribor uspešno vpisal na 128 nepremičninah.

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

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

8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Število zaposlenih na dan 31.12.2018 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2017.

Na dan 31.12.2018 je bilo v JMSS Maribor zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer sta 2 javni uslužbenki zaposleni za določen čas do vrnitve javnih uslužbenk z materinskega in starševskega dopusta. Nadalje opravlja 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Dne 31.1.2018 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI tarifni razred) v Sektorju za investicije in vzdrževanje le-temu prenehalo delovno razmerje. Za nadomestitev javnega uslužbenca smo z dnem 1.3.2018 za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo zaposlili javnega uslužbenca na navedenem delovnem mestu s 24. začetnim plačnim razredom.

Dne 1.6.2018 je zaradi upokojitve javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI tarifni razred) v Splošni službi le-temu prenehalo delovno razmerje. Nadomestitev javnega uslužbenca v letu 2018 ni bila izvedena, saj smo dela prerazporedili med preostale javne uslužbenke v Splošni službi.

Z dnem 5.6.2018, po podanem soglasju s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor, so začele veljati Spremembe in dopolnitve Pravilnika o notranji organizaciji JMSS Maribor. V skladu s tem sta se organizacijski enoti Splošna služba in Služba za informatiko združili znotraj Sektorja za splošne zadeve in informatiko. Na podlagi spremenjene notranje organizacije je bil sprejet tudi Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor.

Septembra 2018 je bolniško odsotnost (pred materinskim in starševskim dopustom) nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Svetnica za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 38. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta je bila na njeno delovno mesto zaposlena druga javna uslužbenka.

Oktober 2018 je bolniško odsotnost (pred materinskim in starševskim dopustom) nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višja svetovalka področja III v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 33. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta je bila na njeno delovno mesto zaposlena druga javna uslužbenka.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2017 in 31.12.2018:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2017	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2018
VODSTVO	4	2	2
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5 (3 v Splošni službi in 2 v Službi za informatiko)	4
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE	9	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2017 in 31.12.2018:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5	3
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	5
TARIFNI RAZRED VII/2	23	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	20 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)

9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 in 31.12.2018:

Vrsta stanovanja	Število enot na dan 31.12.2015	Število enot na dan 31.12.2016	Število enot na dan 31.12.2017	Število enot na dan 31.12.2018
Neprofitno	1.931	1.902	1.883	1.867
Neobnovljeno tržno	95	95	81	76
Tržno	18	21	20	23
Službeno	35	33	37	33
Oskrbovano	13	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43	43
Hišniško	1	1	1	1
SKUPAJ	2.149	2.115	2.078	2.056

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

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju:

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

Lega stanovanj na dan 31.12.2018:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Število stanovanj	Delež po legi (%)
MOM	1.995	97,0331
Občina Hoče – Slivnica	14	0,6809
Občina Miklavž na Dravskem polju	6	0,2918
Občina Duplek	16	0,7782
Občina Rače – Fram	13	0,6323
Občina Starše	12	0,5837
SKUPAJ	2.056	100

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju in lega stanovanj na dan 31.12.2018:



V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 14 letih (od leta 2005 do vključno leta 2018), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. K padcu najemnin pripomorejo še novi točkovalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic. V zadnjih letih je opaziti tudi porast

najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.

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

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

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2018:

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

Opomba: Podatki so zbrani na 31.12. posameznega leta.

10 Seje nadzornega sveta

Decembra 2017 je na podlagi odstopa s funkcije člana Nadzornega sveta JMSS Maribor prenehala funkcija Damjanu LAHU, ki je bil na funkcijo imenovan s strani občine ustanoviteljice MOM. Za nadomestnega člana kot predstavnika MOM je bil v mesecu januarju 2018 imenovan Uroš BRODNJAK.

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2018 deloval v naslednji sestavi:

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

V letu 2018 je bilo izvedenih 7 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, na katerih so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- **korespondenčna seja od dne 23.1.2018 do dne 24.1.2018, ki je bila ponovljena dne 24.1.2018:**
 - Dodatni sklep k Poslovno finančnemu načrtu JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem o dokapitalizaciji sklada v obliki denarnega nakazila v višini 904.652 € s strani MOM, pri čemer se bo denarno nakazilo prehodno izkazalo na transfernih prihodkih konto skupine 74, v nadaljevanju pa oblikovala postavka namenskega premoženja na kontih skupine 02 in pripoznal namenski vir na kontih skupine 94.
- **redna seja dne 13.2.2018:**
 - Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 glede neposredne prodaje zemljišča na Studencih SSRS, s katero je nadzorni svet soglašal in jo predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor (predvidena kupnina 1.000.780 €).

- Osnutek razveljavitve Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014) in predlog novega Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, o katerem nadzorni svet ni glasoval, temveč je predlagal predhodno uskladitev županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor, predvsem z županom MOM, in šele nato cenitev in revizijo ter izpeljavo ostalih tehničnih zadev.
 - Razpis za oddajo stanovanj v najem za mlade in mlade družine, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
- **redna seja dne 27.3.2018:**
- Letno poročilo 2017, s katerim se je nadzorni svet seznanil, k njemu podal pozitivno poročilo ter predlagal sprejem le-tega mestnemu svetu in občinskim svetom.
 - Poročilo o razpisu za oddajo stanovanj v najem za mlade in mlade družine.
- **redna seja dne 5.6.2018:**
- Uskladitev najemnin za oskrbovana stanovanja s stopnjo inflacije, s čimer je nadzorni svet soglašal.
 - Poročilo o razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, objavljenem v letu 2017, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
 - Seznanitev s Poročilom o delu, ki ga je Služba notranje revizije v MOM opravila v letu 2017.
 - Predlog za imenovanje revizorja ABC revizija d.o.o. za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za leto 2018, ki je bil posredovan v imenovanje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - Spremembe in dopolnitve Pravilnika o notranji organizaciji JMSS Maribor, h katerim je nadzorni svet podal soglasje.
- **redna seja dne 25.7.2018:**
- Polletno poročilo od dne 1.1.2018 do dne 30.6.2018, s katerim se je nadzorni svet seznanil.

- Predlagana sprememba Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2018 glede prodaje zemljišča na Studencih (prodaja po sistemu javne dražbe), ki pa je nadzorni svet ni sprejel, temveč se je odločil za neposredno prodajo zemljišča SSRS po ocenjeni vrednosti 691.000 € z deponacijo kupnine na fiduciarnem računu notarja do izgradnje stanovanj oziroma najdlje za dobo 5 let, z možnostjo predčasnega dviga kupnine.
 - Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa.
- **redna seja dne 3.9.2018:**
 - Odlok o razveljavitvi Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014) in Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, katerih sprejetje je nadzorni svet predlagal mestni občini in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - Rebalans Poslovno finančnega načrta 2017, h kateremu je nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo.
 - Energetska prenova večstanovanjskega objekta Panonska ulica 5B v Mariboru: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - Odpis terjatev umrlih najemnikov in najemnikov s pravnomočnimi sklep o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja do 31.7.2018, s čimer je nadzorni svet soglašal.
 - Pravilnik o računovodstvu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, s katerim se je nadzorni svet seznanil.
 - **redna seja dne 20.12.2018:**
 - Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, pri čemer nadzorni svet ni podal poročila k dokumentu, temveč je bil sprejet sklep

- o seznanitvi predstavnikov občin ustanoviteljic JMSS Maribor s pripravljenim dokumentom.
- o Rekonstrukcija obstoječega objekta na Šentiljski cesti 19 v Mariboru: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in Investicijski program (IP), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - o Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru: Dopolnitev Investicijskega programa (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI), katere potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - o Energetska prenova večstanovanjske stavbe Panonska ulica 5b v Mariboru: Sprememba Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) ter Sprememba in dopolnitev Investicijskega programa (IP) s študijo izvedljivosti (ŠI), katerih potrditev je nadzorni svet predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
 - o Odpis terjatev najemnikov s pravnomočnimi sklepi o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja in pokojnih najemnikov (neizterljive terjatve do 30.11.2018), s čimer je nadzorni svet soglašal.
 - o Odpis osnovnih sredstev zaradi dotrajanosti na dan 7.12.2018, s čimer je nadzorni svet prav tako soglašal.
 - o Oddaja službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa, za katero pa predlagan sklep s strani nadzornega sveta ni bil izglasovan in nikomur od prosilcev ni dodelil službenega stanovanja.

11 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

Na podlagi drugega odstavka 4. člena in drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/2008) so Mestni svet MOM na 14. redni seji dne 31.1.2012, Občinski svet Občine Hoče – Slivnica na 10. redni seji dne 30.1.2012, Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na 22. redni seji dne 7.2.2013, Občinski svet Občine Duplek na 25. redni seji dne 6.11.2013, Občinski svet Občine Rače – Fram na 13. redni seji dne 3.4.2012 in Občinski svet Občine Starše na 10. redni seji dne 29.2.2012 sprejeli Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 19/2014. Predmet navedenega odloka je bila določitev vrednosti namenskega premoženja sklada in deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj MOM ni pristopila k stvarnopravnemu razpolagalnemu pravnemu poslu (tj. Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin).

Strokovne službe JMSS Maribor so opravile strokovni posvet oziroma konferenco na sodnem registru Okrožnega sodišča v Mariboru glede možnosti vpisa namenskega premoženja v sodni register, skladno s sprejetim in objavljenim Odlokom o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/2014). V razgovoru je bilo ugotovljeno, da kljub morebitno sklenjenemu Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin in opravljenemu pregledu cenitev stvarnih vložkov (tj. nepremičnin) s strani revizorja s podanim mnenjem brez pridržka, vpis namenskega premoženja sklada v sodni register ni več mogoč, in sicer zaradi časovne oddaljenosti presečnega datuma vrednosti namenskega premoženja na dne 2.12.2011.

Skladno z navedenim je Nadzorni svet JMSS Maribor v septembru 2018 sprejel sklep, s katerim občinam ustanoviteljicam sklada predlaga razveljavitev Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 19/2014. Razveljavitev odloka trenutno čaka na obravnavo na Mestnem svetu MOM, potem sledi obravnavo na ostalih občinskih svetih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Nadalje je nadzorni svet v septembru 2018 občinam ustanoviteljicam sklada predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, katere ključna je dokapitalizacija sklada z denarnimi sredstvi MOM v višini 904.652 € za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb na Engelsovi ulici 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020. Poleg povečanja namenskega premoženja z denarnimi sredstvi pa predlagani odlok vsebuje še:

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

Skladno s četrnim odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu avgustu 2018 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlagani dokapitalizaciji JMSS Maribor.

V Mariboru, dne 27.2.2019

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman




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



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2018

KAZALO

1	Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2018	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	9
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Zadolževanje	9
1.3.2	Odplačilo dolga	9
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	10
2	Prerazporeditev sredstev	11
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2018	12
3.1	Celotno premoženje	12
3.2	Namensko premoženje	15
3.3	Premoženje v upravljanju	18

1 Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2018

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2018 je naslednji:

	Rebalans FN 2018 (vključene prerazporeditve sredstev) (€)	Realizacija FN 2018	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	4.693.000	4.542.511	97
II. Odhodki	4.690.652	3.288.655	70
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	2.348	1.253.856	
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	1.000	882	88
V. Dana posojila	0	0	
VI. Prejeta minus dana posojila	1.000	882	88
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	2.348	1.253.856	547
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	585.000	583.879	99
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	-585.000	-583.879	99
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	585.000	583.879	99
XI. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	-581.652	670.859	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.792.102	1.792.102	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.210.450	2.462.961	203

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2018 izkazana v višini 4.542.511 €, kar predstavlja 97 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018, ter na odhodkovni strani 3.288.655 € oziroma 70 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018.

Skupaj s prejetimi vračili danih posojil je skupni presežek znašal 1.253.856 €. Na račun odplačila dolga prejetih kreditov v skupni vrednosti 583.879 € se je stanje sredstev na računu povečalo za 670.859 € in je na dan 31.12.2018 znašalo 2.462.961 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2018 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.542.511 € prihodkov, od tega 4.389.498 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 153.013 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa FN 2018 (€)
1.1.1.	Prihodki	4.542.511
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	2.990.699
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	701.571
1.1.1.3.	Transforni prihodki	850.241

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, zadržane varščine ter vračila sredstev s strani Eko sklada) ter znašajo skupaj 2.990.699 €, kar predstavlja 98 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018.

V letu 2018 smo realizirali 15.017 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.931.123 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2018 realizirali v višini 44.559 €, ki se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na

zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. ter na vračila sredstev s strani Eko sklada.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2018 smo realizirali 701.571 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji skupaj 531.591 € in prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb 169.980 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2018 znašala 850.241 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 77 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 697.228 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 153.013 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2018 je bilo realiziranih skupaj 3.288.655 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 3.135.642 € in odhodki za premoženje v upravljanju 153.013 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2018 (€)
1.1.2.	Skupaj odhodki	3.288.655
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.318.909
1.1.2.1.1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	698.167
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	110.811
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.427.057
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	82.874
1.1.2.2.	Tekoči transferi	0
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	0
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	969.746
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	969.746

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2018 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.318.909 €, kar predstavlja 84 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2018 načrtovali sredstva v višini 725.000 € in jih realizirali v višini 698.167 €, kar predstavlja 96 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2018 realizirali 110.811 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 1.427.057 €, kar predstavlja 78 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 199.886 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 519.611 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 58.132 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 26 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 398.801 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 40.564 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 40.464 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 151.545 €, od tega 147.766 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 3.779 € za stroške varnosti in zdravja pri delu
- ter stroški revizije poslovanja (9.333 €), stroški bančnih garancij za najeta posojila (2.542 €), stroški Družini prijaznega podjetja (3.854 €), stroški bančnih storitev (1.535 €) in stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije (764 €) v skupni višini 18.028 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2018 porabili sredstva v višini 60.154 €. Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri ABANKA Banki Celje d.d. smo porabili sredstva v višini 8.738 € in za plačila domačih obresti za najeta posojila pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 13.982 €. Skupna vrednost plačil domačih obresti je znašala 82.874 €, kar predstavlja 93 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2018 smo realizirali investicijske odhodke v višini 969.746 €, kar predstavlja 50 % glede na sprejet rebalans finančnega načrta za leto 2018. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 810.330 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 486.432 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 232.230 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 19.683 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 28.216 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 43.769 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 137.911 € (Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 2.318 €, Panonska ulica 5b v višini 1.901 €, menjava stavbnega pohištva v višini 59.661 € in menjava plinskih peči v višini 74.031 €).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 21.505 € (Šentiljska ulica 19 v višini 10.944 €, Starše 12a v višini 965 € in Orožnova ulica 7 v višini 9.596 €).

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2018 izkazujemo stanje 882 €, kar predstavlja 88 % načrtovanega za leto 2018.

Prejeta vračila danih posojil zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 882 €.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2018 izkazuje odplačila dolga v višini 583.879 €. Realizacija postavke predstavlja 100 % načrtovanega za leto 2018.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2018 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 583.879 € zajema odplačilo posojil.

1.3.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2018 smo plačali anuitete najetih posojil v skupni višini 583.879 €, ki zajemajo odplačila:

- glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS v višini 415.351 €,
- glavnice banki Abanka d.d. v višini 75.111 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

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

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

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

JMSS Maribor je v letu 2018 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.253.855 €, prejeta vračila danih posojil v višini 882 € in neto odplačilo dolga v višini 583.879 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2018 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 670.859 €.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta za leto 2018 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2018.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu Poslovno finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vsaki seji Nadzornega sveta. JMSS Maribor je od sprejetja Rebalansa Poslovno finančnega načrta za leto 2018 sprejel en Sklep o prerazporeditvah sredstev v višini 20.000 €. Sredstva je prerazporedil znotraj odhodkov in predstavljajo 0,42 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2018. Podrobneje smo prerazporeditev opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	21.12.2018	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2018) 777.622 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 20.000 € vrednost po prerazporeditvi 757.622 € 	»Menjava plinskih peči« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2018) 60.000 € povečanje vrednosti na postavki za 20.000 € vrednost po prerazporeditvi 80.000 € 	<p>Načrtovana sredstva, ki so namenjena za »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«, so se glede na oceno realizacije do konca leta 2018 zmanjšala za 20.000 €.</p> <p>Sredstva so bila namenjena za interventne zamenjave plinskih peči, ki jih ni mogoče v celoti vnaprej predvideti, saj o tem upravniki JMSS Maribor obveščajo sprotno glede na okvare, največ težav pa se pojavlja prav ob začetku kurilne sezone.</p>	20.000 €
Skupaj:		Rebalans PFN 2018 10 % = 469.062 €			469.062 € (0,42%)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2018

3.1 Celotno premoženje

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.862.007	4.693.000	4.542.511	93	97
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.140.014	3.057.000	2.990.699	95	98
710	1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.028.904	3.017.000	2.946.140	97	98
7102	a. Prihodki od obresti	22.109	17.000	15.017	68	88
7103	b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.006.795	3.000.000	2.931.123	97	98
714	2. Drugi nedavčni prihodki	111.110	40.000	44.559	40	111
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	889.105	530.000	701.571	79	132
720	1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	889.105	530.000	701.571	79	132
7200	1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	889.105	530.000	701.571	79	132
	a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja, jzp)	762.045	330.000	531.591	70	161
	b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	127.060	200.000	169.980	134	85
7221	1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	0	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	832.888	1.106.000	850.241	102	77
740	1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)	832.888	1.086.000	850.241	102	78
7401	1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	832.888	886.000	850.241	102	96
	a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	708.372	710.000	697.228	98	98
	b. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	124.516	176.000	153.013	123	87
	c. Transferni prihodki iz proračuna MOM za energetska prenosa stavb	0	0	0	0	0
7403	1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	200.000	0	0	0
741	2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	20.000	0	0	0
7413	2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	20.000	0	0	0
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.452.223	4.690.652	3.288.655	74	70
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.712.400	2.758.530	2.318.909	85	84
400	1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	674.363	725.000	698.167	104	96
401	2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	100.210	115.000	110.811	111	96
402	3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.840.197	1.829.530	1.427.057	78	78
	A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.673.061	1.641.530	1.257.484	75	77
	a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	209.790	220.000	199.886	95	91
	b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	644.329	650.000	519.611	81	80
	c. Zavarovanje stanovanj	52.447	60.000	58.132	111	97
	d. Obročno vodenje kupnin	57	30	26	46	87
	e. Ostali stroški stanovanj	683.310	625.000	398.801	58	64
	f. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	34.335	41.000	40.564	118	99
	g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	48.793	45.500	40.464	83	89

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	152.679	163.000	151.545	99	93
	a. Stroški poslovanja sklada	144.887	155.000	147.766	102	95
	b. Varnost in zdravje pri delu	7.792	8.000	3.779	48	47
	C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.457	25.000	18.028	125	72
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	97.630	89.000	82.874	85	93
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	97.630	89.000	82.874	85	93
	a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	70.405	63.000	60.154	85	95
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	10.079	10.000	8.738	87	87
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	17.146	16.000	13.982	0	87
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	66	0	0	0	0
413	1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	66	0	0	0	0
4132	1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	66	0	0	0	0
	a. Obvezni prispevki iz kupnin	66	0	0	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	1.739.757	1.932.122	969.746	56	50
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.739.757	1.932.122	969.746	56	50
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d+e)	1.096.342	1.267.122	810.330	74	64
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	658.120	757.622	486.432	74	64
	b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	372.548	400.000	232.230	62	58
	c. Investicijska oprema in informatika	24.286	20.000	19.683	81	98
	d. Investicijsko vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	18.718	33.600	28.216	151	84
	e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.670	55.900	43.769	193	78
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	294.715	165.000	137.911	47	84
	B/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k)	294.715	165.000	137.911	47	84
	a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	40.626	3.000	2.318	6	77
	b. Vurberk 90 in 93	53.539	0	0	0	0
	c. Šentiljska ulica 19	0	0	0	0	0
	d. Soseska "Studenci"	0	0	0	0	0
	e. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	17.057	2.000	1.901	0	95
	f. Menjava stavbnega pohištva	121.983	80.000	59.661	0	75
	g. Menjava plinskih peči	61.510	80.000	74.031	0	93
	h. Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29	0	0	0	0	0
	i. Domnova ulica 18, 20	0	0	0	0	0
	j. Makedonska ulica 31	0	0	0	0	0
	k. Ptujška cesta 55	0	0	0	0	0
	C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (C/1)	348.700	500.000	21.505	6	4
	C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	348.700	500.000	21.505	6	4
	a. Šentiljska ulica 19	23.445	430.000	10.944	47	3
	b. Soseska "Studenci"	4.843	10.000	0	0	0
	c. Starše 12a	0	20.000	965	0	0
	d. Orožnova ulica 7	0	10.000	9.596		
	e. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	320.412	30.000	0		

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	409.784	2.348	1.253.856	306	53.401
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2+3)	174	1.000	882	507	88
750	1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti				0	0
751	2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev				0	0
752	3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	174	1.000	882	507	88
44	V. DANA POSOJILA	0	0	0	0	0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	174	1.000	882	507	88
	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
500	Najem kreditov	0	0	0	0	0
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	558.624	585.000	583.879	105	100
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	558.624	585.000	583.879	105	100
a.	Oplačilo posojil	558.624	585.000	583.879	105	100
b.	Vrnitev lastnih udeležb				0	0
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-558.624	-585.000	-583.879	105	100
	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
	X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-148.666	-581.652	670.859	-451	-115
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.940.768	1.792.102	1.792.102	92	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.792.102	1.210.450	2.462.961	137	203

3.2 Namensko premoženje

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.737.491	4.517.000	4.389.498	93	97
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.140.014	3.057.000	2.990.699	95	98
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.028.904	3.017.000	2.946.140	97	98
7102 a.	Prihodki od obresti	22.109	17.000	15.017	68	88
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodka)	3.006.795	3.000.000	2.931.123	97	98
714 2.	Drugi nedavčni prihodka	111.110	40.000	44.559	40	111
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	889.105	530.000	701.571	79	132
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	889.105	530.000	701.571	79	132
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	889.105	530.000	701.571	79	132
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja, jzp)	762.045	330.000	531.591	70	161
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	127.060	200.000	169.980	134	85
7221 1/b.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0			0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	708.372	930.000	697.228	98	75
740 1.	Transferni prihodka iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	708.372	910.000	697.228	98	77
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	708.372	710.000	697.228	98	98
a.	Tekoči transferni prihodka - subvencije najemnin	708.372	710.000	697.228	98	98
b.	Transferni prihodka iz proračuna MOM za energetska prenova stavb	0	0	0		
2000 1/b	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	200.000	0		
741 2.	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	20.000	0		
7413 2/a	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	20.000	0		
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.327.707	4.514.652	3.135.642	72	69
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.629.272	2.672.030	2.237.881	85	84
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	674.363	725.000	698.167	104	96
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialna varnost	100.210	115.000	110.811	111	96
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.757.069	1.743.030	1.346.029	77	77
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.589.933	1.555.030	1.176.456	74	76
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	209.790	220.000	199.886	95	91
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	644.329	650.000	519.611	81	80
c.	Zavarovanje stanovanj	52.447	60.000	58.132	111	97
d.	Obročna vodenje kupnin	57	30	26	46	87
e.	Ostali stroški stanovanj	683.310	625.000	398.801	58	64

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	152.679	163.000	151.545	99	93
	a. Stroški poslovanja sklada	144.887	155.000	147.766	102	95
	b. Varnost in zdravje pri delu	7.792	8.000	3.779	48	47
	C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.457	25.000	18.028	125	72
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	97.630	89.000	82.874	85	93
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	97.630	89.000	82.874	85	93
	a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	70.405	63.000	60.154	85	95
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	10.079	10.000	8.738	87	87
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	17.146	16.000	13.982	82	87
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	66	0	0	0	0
413	1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	66	0	0	0	0
4132	1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	66	0	0	0	0
	a. Obvezni prispevki iz kupnin	66	0	0	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	1.698.369	1.842.622	897.761	53	49
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.698.369	1.842.622	897.761	53	49
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)	1.054.954	1.177.622	738.345	70	63
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	658.120	757.622	486.432	74	64
	b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	372.548	400.000	232.230	62	58
	c. Investicijska oprema in informatika	24.286	20.000	19.683	81	98
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	294.715	165.000	137.911	47	84
	B/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k)	294.715	165.000	137.911	47	84
	a. Engelseva ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	40.626	3.000	2.318	6	77
	b. Vurberk 90 in 93	53.539	0	0	0	0
	c. Šentiljska ulica 19	0	0	0	0	0
	d. Soseska "Studenci"	0	0	0	0	0
	e. Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb	17.057	2.000	1.901		95
	f. Menjava stavbnega pohištva	121.983	80.000	59.661	49	75
	g. Menjava plinskih peči	61.510	80.000	74.031	120	93
	h. Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29	0	0	0	0	0
	i. Domnova ulica 18, 20	0	0	0	0	0
	j. Makedonska ulica 31	0	0	0	0	0
	k. Ptujška cesta 55	0	0	0	0	0
	C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (C/1)	348.700	500.000	21.505	6	4
	C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	348.700	500.000	21.505	6	4
	a. Šentiljska cesta 19	23.445	430.000	10.944	47	3
	b. Soseska "Studenci"	4.843	10.000	0	0	0
	c. Starše 17a	0	20.000	965		
	d. Orožnova ulica 7	0	10.000	9.596		
	e. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	320.412	30.000	0	0	0

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	409.784	2.348	1.253.856	306	53.401
	RAČUN FINANČNIH TERIJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2+3)	174	1.000	882	507	88
750	1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0
751	2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	0	0	0	0	0
752	3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	174	1.000	882	507	88
44	V. DANA POSOJILA					
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	174	1.000	882	507	88
	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
500	Najem kreditov	0	0	0	0	0
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	558.624	585.000	583.879	105	100
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	558.624	585.000	583.879	105	100
a.	Opplačilo posojil	558.624	585.000	583.879	105	100
b.	Vrnitev lastnih udeležb					
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-558.624	-585.000	-583.879	105	100
	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-148.666	-581.652	670.859	-451	-115

3.3 Premoženje v upravljanju

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	REBALANS PFN ZA LETO 2018 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2018	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (74)	124.516	176.000	153.013	123	87
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	124.516	176.000	153.013	123	87
740	1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	124.516	176.000	153.013	123	87
7401	i/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	124.516	176.000	153.013	123	87
	a Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	124.516	176.000	153.013	123	87
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	124.516	176.000	153.013	123	87
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	83.128	86.500	81.028	97	94
402	1 Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	34.335	41.000	40.564	118	99
	2 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	48.793	45.500	40.464	83	89
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (b) (1+2)	41.388	89.500	71.985	174	80
420	1 Investicijsko vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	18.718	33.600	28.216	151	84
	2 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.670	55.900	43.769	193	78

V Mariboru, dne 27.2.2019

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

direktorica:

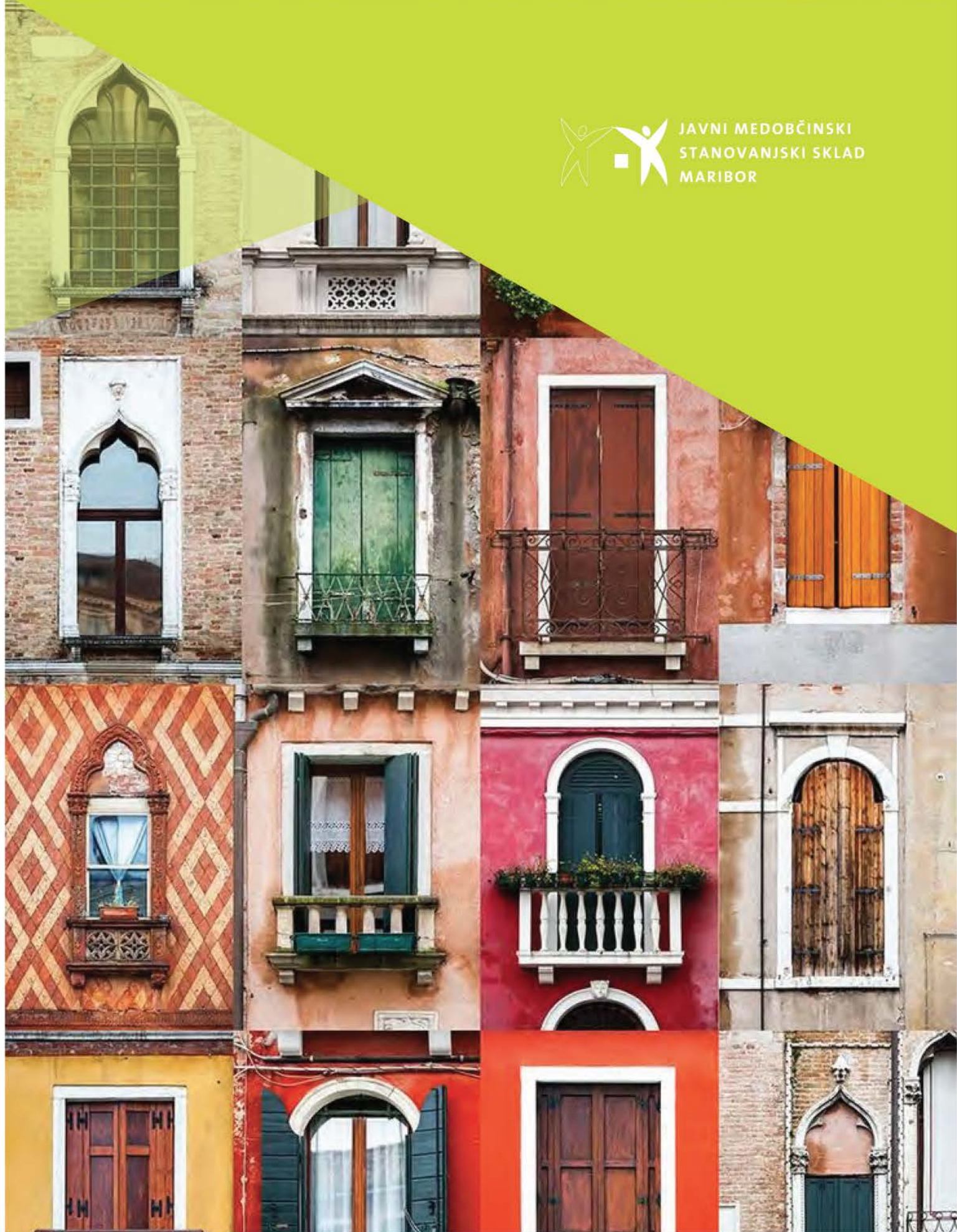
mag. Tanja Vindiš Furman




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



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2018

RAČUNOVODSKO POROČILO

za leto 2018

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2019

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	4
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	5
1.5	Vizija	6
1.6	Poslovni cilji	6
2	RAČUNOVODSKO POROČILO	6
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	6
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	7
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	11
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	56
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	56
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	57
2.5.3	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	59
2.5.4	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	60
2.5.5	Izvenbilančna evidenca	62
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	63
2.6.1	Nedavčni prihodki	63
2.6.2	Kapitalski prihodki	63
2.6.3	Transforni prihodki	64
2.6.4	Tekoči odhodki	64
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	64
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	64
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	65
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	67
2.6.5	Investicijski odhodki	67
2.6.6	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	67
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	67
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	68
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	70
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	70
2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	72

3	POROČANJE PO ZJS-1 _____	76
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR _____	76
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI _____	76
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA _____	76
7	OSEBA ODGOVORNA ZA SESTAVO LETNEGA POROČILA _____	76

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2018 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2018 je bil obravnavan na korespondenčni redni seji, dne 24.1.2018.

Dne 3.9.2018 pa je bil na redni seji obravnavan in sprejet **Rebalans Poslovno finančnega načrta 2018**.

Dejavnost sklada je:

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2018 deloval v naslednji sestavi:

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

V letu 2018 je bilo izvedenih 7 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2018 v poglavju 10 Seje nadzornega sveta na strani 82.

Uprava

Direktorica: mag. Tanja Vindiš Furman

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

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

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

2.2 PRAVNE PODLAGE

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17 in 13/18);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11 in 86/16);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17 in 82/18);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08).

2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

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

Prihodki se razčlenjujejo na davčne prihodke, nedavčne prihodke, kapitalske prihodke prejete donacije, transferne prihodke ter prejeta sredstva iz Evropske unije. Z nedavčnimi prihodki so mišljeni prihodki iz opravljanja dejavnosti, prihodki od financiranja, prihodki od taks in pristojbin ter vsi drugi prihodki, ki niso v tem členu posebej opredeljeni. Podrobnejša opredelitev prihodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto prihodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU. Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske. Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev. Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v JMSS Maribor, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

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

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

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

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

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

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

Amortizacija

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

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva skladno amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

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

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

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

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

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

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

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

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

V JMSS Maribor se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se nanašajo na terjatve iz naslova opravljanja dejavnosti ter druge terjatve. Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane.

V saldakontih kupcev se sproti preverja stanje odprtih terjatev. Enkrat mesečno se pošljejo opomini nerednim plačnikom. Po drugem opominu se ugotovi, ali so bile obveznosti na podlagi opominov poravnane, ali ne. Če obveznosti plačnikov niso bile poravnane, se pošlje opomine pred tožbo na odpoved najemne pogodbe. Če obveznosti še vedno niso plačane, se pripravi seznam neplačnikov za morebitno sodno izterjavo.

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

- kadar je stečaj dolžnika;
- v primeru neuspešne izvršbe na plačo ali premoženje dolžnika;
- v primeru, ko je končan postopek prisilne poravnave;
- v primeru likvidacije dolžnika;
- po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku;
- v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka.

Odpise terjatev potrди Nadzorni svet že med poslovnim letom oziroma pri obravnavi letnega poslovnega poročila. Na podlagi potrjenega odpisa terjatev se terjatve tudi razknjižijo iz poslovnih knjig.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 615.560 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2019.

Obveznosti

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

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

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 2.941.990 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 87.179.611 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

PRILOGA 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2018 do 31.12.2018

PRILOGA 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 4: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

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

PRILOGA 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2018 - 31.12.2018

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

Obdobje poročanja	
od	1.1.2018
do	31.12.2018

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Bilanca stanja na dan 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	91.856.519	98.577.333
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	67.360	64.952
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	55.816	51.945
02	NEPREMIČNINE	004	127.671.295	131.037.072
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	36.450.285	33.165.738
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	284.483	268.112
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	248.347	233.418
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	180.960	180.960
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	406.869	477.338
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	6.085.462	4.832.886
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	262	182
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.462.699	1.791.920
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	42.232	46.307
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	93	97
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.964.616	2.574.736
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	615.560	419.644
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	97.941.981	103.410.219
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.121.996	3.663.385
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	4.195.143	3.553.144
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	21.000	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DC ZAPOSLENIH	036	55.402	64.057
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	492.155	321.548
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	10.487	2.198
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	32.290	27.106
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	637.593	579.834
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	4.226	4.735
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.941.990	2.553.666
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	93.746.838	99.857.075
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	535.169	439.193
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	470.082	543.074
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	87.179.611	92.574.374
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.486.097	3.083.551
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	281.031	280.747
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.794.848	2.936.136
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	97.941.981	103.410.219
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.121.996	3.663.385

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

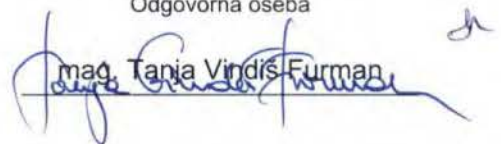
Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	4.542.511	4.862.007
	TEKOČI PRIHODKI	102	2.990.699	3.140.014
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
7050	Carine	132	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	2.990.699	3.140.014
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	2.946.140	3.028.904
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	15.017	22.109
7103	Prihodki od premoženja	144	2.931.123	3.006.795
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	44.559	111.110
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	44.559	111.110
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	701.571	889.105
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	701.571	889.105
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	701.571	889.105
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	850.241	832.888
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	850.241	832.888
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	850.241	832.888
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	3.288.655	4.452.223
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.318.909	2.712.400
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	698.167	674.363
4000	Plače in dodatki	224	615.909	605.898
4001	Regres za letni dopust	225	24.367	21.963
4002	Povračila in nadomestila	226	35.612	35.032
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	8.743	2.587
4004	Sredstva za nadurno delo	228	7.633	8.501
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	5.903	382
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	110.811	100.210
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	57.402	54.820
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	42.491	40.572
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	427	407

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	648	619
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	9.843	3.792
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.427.057	1.840.197
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	109.890	235.777
4021	Posebni material in storitve	239	3.558	1.453
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	267.121	401.863
4023	Prevozni stroški in storitve	241	2.337	2.207
4024	Izdatki za službena potovanja	242	3.252	2.630
4025	Tekoče vzdrževanje	243	602.052	718.963
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	36.225	23.329
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	402.622	453.975
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	82.874	97.630
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	22.720	27.225
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	60.154	70.405
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0	66
410	SUBVENCIJE	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	66
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	66
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	969.746	1.739.757
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	969.746	1.739.757
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	0	320.412

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	19.349	18.267
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	334	3.322
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	950.063	1.389.003
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	8.753
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	1.253.856	409.784
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	29	29
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman



Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	301	882	174
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	882	174
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	321	0	0
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2018 - 31.12.2018**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	348	882	174
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	349	0	0

h

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

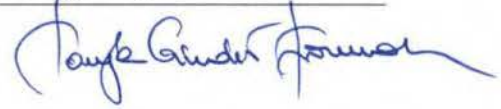
Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



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

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	583.879	558.624
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	583.879	558.624
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	168.528	156.972
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	415.351	401.652
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	0	0

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	583.879	558.624
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	670.859	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0	148.666

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2018 - 31.12.2018

v EUR (brez centov)

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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

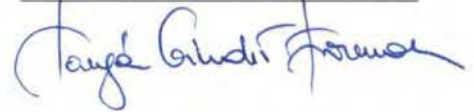
Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	4.953.992	2.017.856	63.750	0	123.655	24.015	105.398	2.794.848	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.953.992	2.017.856	63.750	0	123.655	24.015	105.398	2.794.848	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	126.416.144	31.433.245	402.963	0	3.690.056	287.442	3.509.405	88.473.843	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	64.952	51.945	2.408	0	0	0	3.871	11.544	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.814.311	0	0	0	2.430.383	0	0	2.383.928	0	0
E. Zgradbe	713	121.268.769	31.147.882	376.835	0	1.252.323	280.092	3.483.256	86.042.235	0	0
F. Oprema	714	250.922	221.242	23.720	0	7.350	7.350	20.130	33.270	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	12.176	0	0	0	0	2.148	2.866	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

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

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

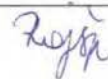
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 27.02.2019

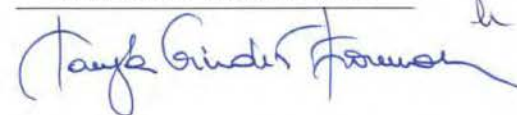
Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

V LETU 2018 JE BILA IZVEDENA NOTRANJA REVIZIJA PRAVILNOSTI POSLOVANJA V JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR S STRANI SLUŽBE ZA NOTRANJO REVIZIJO MESTNE OBČINE MARIBOR. REVIZIJA POSLOVANJA JE BILA IZVEDENA NA PODROČJU OBRAČUNA PLAČ.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo.

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

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

- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,
- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2018 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

AŽURIRANJE INTERNIH AKTOV, V SKLADU Z VELJAVNO ZAKONODAJO.

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

mag. Tanja Vindiš Furman

Datum podpisa predstojnika:

26.02.2019



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

Datum oddaje:

27.02.2019

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2018 za JMSS Maribor

Februar 2019

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev, ki je bil potrjen na Nadzornem svetu JMSS Maribor in knjižen v poslovnih knjigah v letu 2018 ter seznam odpisov, kateri bodo izvedeni v letu 2019 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.
2. Odpis terjatev za umrle najemnike in odpisi terjatev za najemnike po odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja na dan 31.12.2018.
3. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2018 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
4. Predlog sklepa.

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1 Seznam odpisov v €, kateri je bili potrjeni na 18. redni seji dne 7.12.2018 in knjižen v poslovnih knjigah v letu 2018.

Zap.št	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	2010-14	RAČUNALNIK HP P 3010	524,62	524,62	0,00
2	2010-11	RAČUNALNIK HP P 3010	524,62	524,62	0,00
3	2008-55	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
4	040593-13	RAČUNALNIK HP3500 MTW7	572,65	572,65	0,00
5	2008-53	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
6	2008-54	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
7	2008-56	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
8	2008-46	MONIKTOR LG	179,02	179,02	0,00
9	2008-49	MONIKTOR LG	179,02	179,02	0,00
10	0405819-12	MONITOR LED LG IPS 225V	145,00	145,00	0,00
11	2008-21	MONITOR SAMSUNG	169,60	169,60	0,00
12	0405818-12	MONITOR LED LG IPD 225V	145,00	145,00	0,00
13	2008-50	TISKALNIK HP	89,89	89,89	0,00
14	2008-43	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
15	0405797	RAČUNALNIK HP 500B MT	382,80	382,80	0,00
16	2005-9	MONITOR LG LCD 17	259,89	259,89	0,00
17	2006-30	ČITALEC XEROX	1.151,73	1.151,73	0,00
18	2009-9	FOTOKOPIRNI STROJ CANON	1.014,00	1.014,00	0,00
			7.349,74	7.349,74	

1.2 Seznam programov za odpis (003*na dan 31.12.2018 v €) bo izveden v letu 2019 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.		Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	00010	PROGRAM MS DSP WINDOWS XP PROFESSIONAL SLO	211,52	211,52	0,00
2	003128-12	MS PKC OFFICE - LICENCA	875,00	875,00	0,00
3	003129-12	OBNOVITEV LICENC ESET MOBILE SECURITY	1.328,40	1.328,40	0,00
4	003130-13	MS OFFICE	233,26	233,26	0,00
5	003131	MS OFFICE	233,25	233,25	0,00
6	003132-13	MS OFFICE	233,25	233,25	0,00
7	003133-13	MS OFFICE	233,25	233,25	0,00
8	2014-21	PROGRAM ESET MAIL 30 KOS	508,74	415,52	93,22
9	2014-22	PROGRAM ESET 30 KOM	841,80	687,47	154,33
10	2015-21	FPP MS OFFICE	241,71	149,11	92,60
11	2016-17	ESET MAIL SECURITY	27,82	11,50	16,32

12	2016-18	ESET MAIL SECURITY	27,82	11,50	16,32
13	2016-19	ESET MAIL SECURITY	27,82	11,50	16,32
14	2016-20	ESET MAIL SECURITY	27,81	11,50	16,31
15	2016-21	ESET MAIL SECURITY	27,81	11,50	16,31
16	2016-22	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
17	2016-23	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
18	2016-24	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
19	2016-25	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
20	2016-26	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
21	2016-27	ESET MAIL SECURITY B	16,95	7,00	9,95
22	2016-28	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
23	2016-29	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
24	2016-30	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
25	2016-31	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
26	2016-32	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
27	2016-33	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
28	2016-34	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
29	2016-35	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
30	2016-36	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
31	2016-37	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
32	2016-38	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
33	2016-39	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
34	2016-40	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
35	2016-41	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
36	2016-42	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
37	2016-43	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
38	2016-44	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
39	2016-45	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
40	2016-46	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
41	2016-47	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
42	2016-48	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
43	2016-49	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
44	2016-50	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
45	2016-51	ESET MAIL SECURITY B	16,96	7,00	9,96
46	2016-52	ESET ENDPOINT B5	45,62	19,00	26,62
47	2016-53	ESET ENDPOINT B5	45,63	19,00	26,63
48	2016-54	ESET ENDPOINT B5	45,63	19,00	26,63
49	2016-55	ESET ENDPOINT B5	45,63	19,00	26,63
50	2016-56	ESET ENDPOINT B5	45,63	19,00	26,63
51	2016-57	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
52	2016-58	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
53	2016-59	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
54	2016-60	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
55	2016-61	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
56	2016-62	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
57	2016-63	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31

58	2016-64	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
59	2016-65	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
60	2016-66	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
61	2016-67	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
62	2016-68	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
63	2016-69	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
64	2016-70	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
65	2016-71	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
66	2016-72	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
67	2016-73	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
68	2016-74	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
69	2016-75	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
70	2016-76	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
71	2016-77	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
72	2016-78	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
73	2016-79	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
74	2016-80	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
75	2016-81	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
76	2016-82	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
77	2016-83	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
78	2016-84	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
79	2016-85	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
80	2016-86	ESET ENDPOINT C	28,06	11,75	16,31
81	2017-3	ANTIVIRUSNA LICENCA	70,49	35,28	35,21
Skupaj za firmo:			6.728,43	5.350,31	1.378,12

1.3 Seznam opreme za odpis (040* na dan 31.12.2018 v €) bo izveden v letu 2019 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	0405796	RAČUNALNIK HP500M MT	382,80	382,80	0,00
2	0405798	RAČUNALNIK HP 500B MT	382,80	382,80	0,00
3	0405799	RAČUNALNIK HP 500B MT	382,80	382,80	0,00
4	040585	MONITOR LED LG	143,99	143,99	0,00
5	040589-13	LENOVO THINKPAD T530	1.618,00	1.618,00	0,00
6	040590-13	PRENOSNIK ASUS S550CA	927,18	927,18	0,00
7	040591-13	SCANNER EPSON GT S55N	612,50	612,50	0,00
8	040594-13	RAČUNALNIK HP3500 MTW7	572,65	572,65	0,00
9	2005-26	RAČUNALNIK.NEON	375,60	375,60	0,00
10	2006-20	RAČUNSKI STROJ CITIZEN 350	120,08	120,08	0,00
11	2006-21	RAČUNSKI STROJ CITIZEN 350	120,08	120,08	0,00
12	2007-7	RAČUNALNIKHP DX2200MT	599,88	599,88	0,00
13	2007-8	RAČUNALNIK HP DX2200MT	599,88	599,88	0,00
14	2007-9	RAČUNALNIK HP DX2200MT	599,88	599,88	0,00

15	2008-11	RAČUNALNIK TRON	535,32	535,32	0,00
16	2008-14	RAČUNALNIK TRON	535,32	535,32	0,00
17	2008-29	VRTLJIVI STOL	212,32	212,32	0,00
18	2008-40	MONITOR SAMSUNG 20"	169,60	169,60	0,00
19	2009-18	IBM STREŽNIK X3400 M2 S PROGRAMSKO OPREMO	9.688,42	9.688,42	0,00
20	2009-19	BARVNI TISKALNIK HP COLOR CP 1215	152,10	152,10	0,00
21	2010-29	STEKLENA MIZA ZA DNEVNO SOBO	352,08	341,44	10,64
22	2014-13	MONITOR LED LG	178,54	166,88	11,66
23	300-6	MONITOR SAMSUNG TFT 152X SIMPLE	319,48	319,48	0,00
24	305	RAČUNALNIK NEON CELERON 466 PP Z MONITORJEM	528,56	528,56	0,00
Skupaj za firmo:			20.109,86	20.087,56	22,30

1.4 Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2018 v €) bo izveden v letu 2019 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost v	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	041108	DAKTILO MIZA/INV.št.21	144,27	144,27	0,00
2	041786	DELOVNI STOL 2000	174,58	174,58	0,00
3	041801	TISKALNIK BROTHER 3170CDW	307,15	307,15	0,00
4	041908	TRDI DISK WD	70,80	70,80	0,00
5	041910	SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	39,98	39,98	0,00
6	DI2018-15	KABEL TYPE-C USB NB8 WHITE	12,90	12,90	0,00
7	DI2018-17	SILIKONSKI OVOJ GALAXY S8	29,90	29,90	0,00
Skupaj za firmo:			779,58	779,58	0,00

2.ODPISI TERJATEV

2.1 ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2018:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 (konto 17500201) v višini 8.840,65 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 (konto 17500202) v višini 331,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 3.055,23 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 613,44 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V borovju 7 (konto 17500219) v višini 433,54 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V borovju 7 v izvršbi (konto 175002191) v višini 560,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 1750022430) v višini 77,02 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi (konto 1750022430) v višini 117,83 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 15,17 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 265,93 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 198,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 21,16 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Major Domus d.o.o. v izvršbi (konto 17500227) v višini 317,60 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 38,92 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 1.318,99 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 540,45 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 147,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. – (konto 175002424) v višini 176,56 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 12,84 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 250,95 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 633,62 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 2.282,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršbe (konto 17500352) v višini 217,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške izvršbe (konto 175003521) v višini 164,00 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 5,50 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 27,74 €.

Odpis terjatev v letu 2018 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	8.840,65
2.	17500202	Sodni stroški pred letom 2005	331,76
3.	1750021	Najemnine po letu 2005	3.055,23
4.	17500213	Dolg ElektriKa	613,44
5.	17500219	Dolg obratovalni stroški Borovje	433,54
6.	175002191	Dolg obratovalni stroški Borovje v izvršbi	560,00
7.	1750022430	Subsidiarnost Ista d.o.o.	77,02
8.	175002241	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi	117,83
9..	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	15,17
10.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	265,93
11.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	198,76
12.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	21,16
13.	17500227	Subsidiarnost Major domus d.o.o.	317,60
14.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	38,92
15.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	1.318,99
16.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	540,45
17.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	147,32
18.	175002424	Subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o.	176,56
19.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	12,84
20.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	250,95
21.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	633,62
22.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	2.282,70
23.	17500352	Stroški izvršbe	164,00
24.	175003521	Stroški po ustavljenih izvršbah	217,00
25.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	5,50
26.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	27,74
SKUPAJ ZA ODPIS			20.664,68

Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 3.9.2018 v višini 17.327,16 € in dne 20.12.2018 v višini 3.337,52 €.

2.2 ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU TERJATEV IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2018

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 (konto 17500201) v višini 1.808,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 (konto 17500202) v višini 119,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 9.190,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za izvršbe glavnice subsidiarnost JMSS (konto 175002123) v višini 11.149,14 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 2.745,09 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V Borovju 7 (konto 17500219) v višini 98,75 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški v izvršbi V Borovju 7 (konto 175002191) v višini 1.912,33 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – v izvršbi (konto 175002231) v višini 154,88 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 2.993,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 41.962,66 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 5.080,84 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 2.224,25 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Stanovanjska zadruga d.o.o. v izvršbi (konto 175002281) v višini 1.342,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra stan d.o.o. – v izvršbi (konto 175002291) v višini 1.041,21 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra stan d.o.o. – sodni stroški (konto 175002292) v višini 88,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Mariborski vodovod (konto 175002294) v višini 157,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 2.335,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 27.769,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 6.326,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 5.986,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 33,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 927,52 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.481,03 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – sodni stroški (konto 175002422) v višini 1.028,66 €,
- Odpis terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. v izvršbi (konto 1750024241) v višini 202,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 897,86 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 17.765,28 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Major domus d.o.o. (konto 17500301) v višini 1.389,80 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 105.998,62 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 4.711,46 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 153,32 €,
- Odpis terjatev najemnikov zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 6.420,69 €.
- Odpis terjatev iz naslova aktivnih najemnikov v osebni stečaj (konto 175004510) v višini 5.678,74 €.

Odpis terjatev najemnikov v osebnem stečaju po odpustu terjatev v tabeli

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	1.808,32
2.	17500202	Sodni stroški pred letom 2005	119,76
3.	1750021	Najemnine po letu 2005	9.190,15
4.	175002123	Subsidiarnost v izvršbi glavnice	11.149,14
5.	17500213	Dolg elektrika najemniki	2.745,09
6.	17500219	Dolg obratovalni stroški Borovje	98,75
7.	175002191	Dolg obratovalni stroški Borovje v izvršbi	1.912,33
8.	175002231	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. glavnica v izvršbi	154,88
9.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	2.993,55
10.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	41.962,66
11.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	5.080,84
12.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	2.224,25
13.	175002281	Subsidiarnost Stanovanjska zadruga d.o.o. v izvršbi	1.342,63
14.	175002291	Subsidiarnost Upra stan d.o.o. v izvršbi	1.041,21
15.	175002292	Subsidiarnost Upra-stan d.o.o. sodni stroški	88,00
16.	175002294	Subsidiarnost Mariborski Vodovod	157,15
17.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika	2.335,48
18.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	27.769,90
19.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	6.326,12
20.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	5.986,38
21.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	33,40
22.	17500242	Subsidiarnost Plinarna d.d.	927,52
23.	17502421	Subsidiarnost Plinarna d.d. v izvršbi	1.481,03
24.	175002422	Subsidiarnost Plinarna d.d. sodni stroški	1.028,66
25.	1750024241	Subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. v izvršbi	202,30
26.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	897,86
27.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	17.765,28
28.	17500301	Najemnine pred letom 2005 Major Domus d.o.o.	1.389,80
29.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	105.998,62
30.	17500352	Stroški izvršbe	4.711,46
31.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	153,32
32.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	6.420,69
33.	175004510	Terjatve aktivnih najemnikov v osebnem stečaju	5.678,74
		SKUPAJ ZA ODPIS	271.175,27

Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 3.9.2018 v višini 169.821,35 € in dne 20.12.2018 v višini 101.353,92 €.

3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2018 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

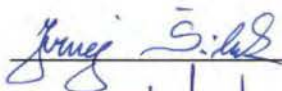
POPISNA KOMISIJA

POROČILO

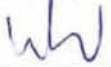
O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2018 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Jernej ŠILAK – predsednik



Gordana VERK – članica



Vida GUŠTIN – članica



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2018 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	11.544
Materialne pravice (računalniški programi)	67.360
Popravek vrednosti materialnih pravic	55.816
NEPREMIČNINE	91.221.010
Nepremičnine v lasti	94.935.198
Zemljišča	2.383.928
Gradbeni objekti – stanovanja(2081 enot) in investicije v teku	86.042.235
NV Gradbeni objekti – stanovanja	120.393.280
Popravek vrednosti stanovanj	34.351.046
Stanovanja v upravljanju	2.794.848
Stanovanja NV (177 enot)	4.894.087
Popravek vrednosti	2.099.239
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	36.136
Oprema NV	284.483
Popravek vrednosti opreme	248.347
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	180.960
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	1.738
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	470.082
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	470.082

SKUPAJ A :	91.921.470
-------------------	-------------------

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLGAJNA	262
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.462.699
Žiro račun 012706520971127	115
Žiro račun 012706950971157	17.384
Depozit Sberbank d. d.	200.000
Depozit Deželna banka Slovenije	200.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d. d.	600.000
Depozit BKS Banka	1.170.000
Depozit Nova ljubljanska banka d. d.	275.200
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	42.232
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802 in za subvencijo	29.916
Terjatve do Mestne občine Maribor za kupnine po SZ	3.247
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	682
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	211

Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	227
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	5.672
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	1.427
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	850
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	93
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.899.665
NEPLAČANI ODHODKI	615.560

SKUPAJ B :	6.020.511
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	97.941.981
--------------------------------	-------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.121.996
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBV. ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	21.000
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	55.402
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	492.155
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	10.487
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	32.290
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	4.226
NEPLAČANI PRIHODKI	2.941.990

SKUPAJ D:	3.557.550
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

REZERVNI SKLAD	535.169
DOLGOROČNE PČR	470.082
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	87.179.611
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	3.123.690
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	164.440
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	183.673
Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	310.292
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	638.172
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	188.354
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	299.933

Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	291.300
Dolg. posojilo 064581/8 – Abanka d. d. (prej Banka Celje d. d.)	485.333
Dolg. posojilo Sberbank d. d.	560.499
Lastna udeležba za blok Ribiška	1.694
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	281.031
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	2.794.848
SKUPAJ E:	94.384.431

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	97.941.981
------------------------------	-------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.121.996
---	------------------

4. PREDLOG SKLEPA

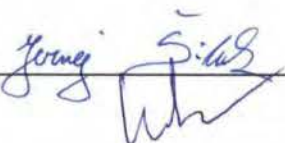
PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2018.

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

1. Potrjuje se predlog sklepa izločitve osnovnih sredstev zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti. Odpis v vrednosti 7.349,74 € se je opravil na dan 31.12.2018. Ostali odpisi po seznamu iz točke 1.2, 1.3 in 1.4 se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2019.
2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 3.9.2018 v višini 17.327,16 € in dne 20.12.2018 v višini 3.337,52 € in seznam odpisa terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja. Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 3.9.2018 v višini 169.821,35 € in dne 20.12.2018 v višini 101.353,92 €.
3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2018 za JMSS Maribor.

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Jernej ŠILAK – predsednik



Gordana VERK – članica

Vida GUŠTIN – članica



2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 91.921.470 EUR po stanju na dan 31.12.2018. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 91.856.519 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 11.543 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
Nabavna vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 49.428 EUR.
- **nepremičnine** so v višini 91.221.010 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 2.383.928 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 86.042.235 EUR, so locirani JMSS in v višini 2.794.848 EUR last občin ustanoviteljic.
Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 910.654 EUR.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 36.136 EUR, ki so v lasti JMSS.
Nabavna vrednost opreme, ki je že v celoti odpisana, pa se še vedno uporablja za opravljanje dejavnosti znaša 195.559 EUR.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 180.960 EUR in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2018 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,7785 % delež v osnovnem kapitalu. V letu 2018 ni bilo nobenih sprememb.
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom. V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

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

Nabavna vrednost dolgoročnih premoženjskih pravic se je povečala v višini 2.408 EUR. Amortizacija je bila v letu 2018 obračunana v višini 3.871 EUR.

Povečanje nabavne vrednosti stanovanj v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 535.247 EUR, povečanja predstavljajo investicije sklada, ki so podrobneje opisana v Poročilu o delu 2018 v poglavju 3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.483.256 EUR. Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi

opravljenih prodaj nepremičnin. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2018 so zapisana v Poročilu o delu 2018, 2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2018

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2018	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2018
070	Komisijiski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2018				0

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 470.082 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP).

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 63.213 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 406.869 EUR.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2018	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2018
085	Dolg. terjatve za kupnine	104		104	0
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	542.970		72.888	470.082
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-63.213
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2018				406.869

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 6.020.511 EUR po stanju na dan 31.12.2018 V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 64.951 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 6.085.462 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 2.462.699 EUR, ki se v višini 275.200 EUR nanaša na depozite pri Novi ljubljanski banki d. d., vezan depozit pri Sberbank d. d. v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Deželni banki Slovenije v višini 200.000 EUR, vezana depozita pri Novi kreditni banki Maribor v višini 400.000 EUR in v višini 200.000 EUR in v višini 1.170.000 EUR pri BKS. Znesek 17.499 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 262 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 42.232 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahteve za stroške stanovanj v upravljanju in na terjatve iz naslova subsidiarnosti v višini 29.916 EUR;
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini 3.247 EUR za kupnine Stanovanjskem zakonu;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 211 EUR;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 227 EUR;
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 682 EUR;
 - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 5.672 EUR;
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 850 EUR;
 - terjatve do SNG Maribor v višini 1.427 EUR.
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 93 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.899.665 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 64.951 EUR in tako so izkazana v višini 2.964.616 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine, uporabnine in obratovalne stroške v višini 788.192 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 6.400 EUR;
 - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 621.911 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 36.430 EUR;
 - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 747.187 EUR;
 - terjatve do SSRS kot kupca zemljišča v višini 691.000 EUR;
 - druge terjatve v višini 8.545 EUR;
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2019, znaša 64.951 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2019.

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

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

Terjatve po zapadlosti:

Terjatve zapadle pred 31.12.2013	1.253.939 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2014	186.698 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	140.945 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	126.376 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	181.820 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	978.472 EUR
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2018	31.415 EUR
SKUPAJ:	2.899.665 EUR

V letu 2018 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 20.665 EUR terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2018 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi je znesek v višini 5.338 EUR terjatev. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov.

Na dan 31.12.2018 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 271.175 EUR, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi znesek v višini 115.189 EUR. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 615.560 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2019, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.5.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2018 znašajo 3.557.550 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 4.195.143 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 637.593 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 21.000 EUR;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 55.402 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2018 in so bile poravnane v januarju 2019;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 492.155 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2019 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2018);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 10.487 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 32.290 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 6.929 EUR, ostale obveznosti do MOM v

višini 2.159 EUR, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 76 EUR, kratkoročna obveznost do FURS v višini 21.659 EUR, obveznost do Ministrstva za finance v višini 402 EUR ter obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 1.065 EUR;

- **obveznosti do financerjev** v višini 637.593 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2019 za najete kredite in za plačilo lastne udeležbe;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 4.226 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.941.990 EUR. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2018 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 3,986 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.5.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2018 znašajo 94.384.431 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 93.746.838 EUR. Razlika znaša 637.593 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 535.169 EUR in se nanaša na sklad namenskega premoženja, ki je izkazan v enaki vrednosti;
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 470.082 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 87.179.611 EUR;
- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 3.123.690 EUR in se nanašajo:
 - na prejeta posojila SSRS v višini 2.076.163 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 1.045.833 EUR, od tega na posojilo prejeto od Abanke d. d. (prej Banke Celje d. d.) v višini 485.334 EUR in na prejeto posojilo Sberbank d. d. v višini 560.499 EUR;
 - na prejeto lastno udeležbo v višini 1.694 EUR.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2019 skupaj znaša 637.593 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.486.097 EUR.

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

KONTO	debet	kredit
KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih		
KONTO 9400		
OTVORITEV		138.286.560
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
OTVORITEV	14.220.673,50	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		583.878,65
LASTNA UDELEŽBA	1.693,64	
REVALORIZACIJA KREDITOV	42.490	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		14.809,40
PREJEM VARŠČIN	15.093,48	
PRESEŽEK		670.858,72
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	13.010.403,85	
KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
OTVORITEV	31.052.318,93	
AM STANOVANJ	3.464.501,28	
PRODAJA ZEMLJIŠČA	727.760,00	
IZLOČITEV STANOVANJ	707.019,01	
VLAGANJA V STANOVANJA		136.480,30
POPRAVKI ZA INVESTICIJE V TEKU	14.128,91	-124.053,62
USKLADITEV ZEMLJIŠČ		-1.608.053,21
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		20.243,05
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	20.264,64	
STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	37.561.376,25	
KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)		
OTVORITEV	439.192,75	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	328.206,74	
PORABA REZERVNI SKLAD		232.230,17
STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):	535.169,32	
SKUPAJ SKUPINA 94:		87.179.610,58

Preglednica 5: Pregled dolgoročnih kreditov najetih pri SSRS in bankah

KONTO	KREDITO-DAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	164.440	r + 1,95 %	Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 164.440 EUR	31.8.2027
960001	SSRS	NSO4	183.673	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 183.673 EUR	31.7.2020
960002	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	310.292	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 310.292 EUR	31.1.2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	638.172	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 638.172 EUR	30.4.2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	188.354	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d. d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 188.354 EUR	31.7.2024
960005	SSRS	XXV-33/99	299.933	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 299.933 EUR	30.6.2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	291.300	r + 1,95 %	Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 291.300 EUR	31.3.2027
960010	Abanka d. d. (prej Banka Celje d. d.)	064581/8	485.333	6 mesečni Euribor + 1,9 % letno	Menice, zavarovano v višini 485.333 EUR	31.12.2025
960011	Banka Sberbank d. d.	640-51-506843	560.499	3 mesečni Euribor + 2,23 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 560.499 EUR	31.12.2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-637.593			
SKUPAJ:			2.484.403			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 281.031 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 2.794.848 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.741.574 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica se, glede na preteklo leto 2017 niso spremenile.

2.5.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti, ki so nastale zaradi zavarovanja najetih kreditov višini 3.121.996 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 3.121.996 EUR.

2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2018 realiziral 2.990.699 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 15.017 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 2.931.123 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 44.559 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2018 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 15.017 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki smo jih imeli razpršene pri: Deželni banki Slovenije d. d., Novi kreditni banki Maribor d. d., Novi Ljubljanski banki d. d. in Sberbanki d. d. in BKS banki v višini 1.256 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP pa znašajo skupaj 13.761 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 2.931.123 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.725.288 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 62.953 EUR. Prihodki v višini 21.000 EUR pa so povezani z izvedbo javnega naročila za izbiro upravnika in se nanašajo na resnost ponudbe. Znesek 121.882 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 44.559 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 18.333 EUR, prihodek iz naslova plačila sodnih stroškov v višini 18.993 EUR, ter drugi nedavčni prihodki v višini 7.233 EUR.

2.6.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2018 doseženi v višini 701.571 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi, po neposredni prodaji in po javno – zasebnem partnerstvu skupaj** v znesku 531.591 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 169.980 EUR.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in

interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 850.241 EUR in sicer:

- 778.257 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 81.029 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 697.228 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 71.984 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2018 smo imeli 2.318.909 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 698.167 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 110.811 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.427.057 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 82.874 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2018 698.167 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 615.909 EUR;
- regres za letni dopust v višini 24.367 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 35.612 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 8.743 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 7.633 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 5.903 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2018 znašajo 110.811 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 57.402 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 42.491 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 427 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 648 EUR;

- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 9.843 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2018 znašajo 1.427.057 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 109.890 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 13.800 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 10.528 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 38.592 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 1.233 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.687 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 5.055 EUR;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 19.621 EUR;
- računalniške storitve Ipiramida 6.759 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 8.569 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 3.046 EUR.

b) Posebni material in storitve v višini 3.558 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 3.558 EUR.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 267.121 EUR

- električna energija znaša 18.793 EUR;
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 15.079 EUR;
- poraba plina znaša 20.906 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 41.043 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 17.485 EUR;
- mobitel znaša 4.324 EUR;
- RTV prispevek znaša 508 EUR;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 22.675 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 126.308 EUR.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.337 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 773 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 495 EUR;
- stroški nakupa vinjet in urbane v višini 111 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 820 EUR;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 138 EUR.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 3.252 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 227 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 1.896 EUR;
- stroški prevoza v državi 1.005 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 124 EUR.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 602.052 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 536.379 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 65.673 EUR.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 36.225 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 36.225 EUR.

h) Drugi operativni odhodki v višini 402.622 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 8.388 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.563 EUR;
- izdatki za šolnine zaposlenih v višini 5.639 EUR;
- odvetniške storitve v višini 6.370 EUR;
- notarske storitve v višini 4.100 EUR;
- sodne takse v višini 2.346 EUR;
- članarine v višini 804 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.110 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 2.001 EUR;
- stroški sodnih postopkov v višini 817 EUR;
- stroški najema konferenčne dvorane v višini 380 EUR;
- vračilo kavcij v višini 14.870 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 3.543 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 93 EUR;
- stroški cenitev v višini 2.542 EUR;
- stroški izdelave popisov v višini 4.441 EUR;
- stroški mulčenja podrasti v višini 568 EUR;
- stroški dveh sprejemnikov za parkiranje v višini 170 EUR;
- stroški svetovanja pri pripravi Pravilnika o računovodstvu v višini 1.476 EUR;
- stroški strokovne ekurzije zaposlenih v višini 794 EUR;
- stroški vračila kupnine v višini 2.097 EUR;
- stroški po Sporazumu o razvezi kupoprodajne pogodbe v višini 1.637 EUR;
- plačilo najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 4.211 EUR;
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu – Staninvestu v višini 26 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 3.779 EUR;
- plačilo za delo preko študentskega servisa v višini 1.972 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 4.330 EUR;
- stroški strokovnih mnenj v višini 21.298 EUR;

- stroški upravljanja stanovanj v višini 231.273 EUR;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 14.580 EUR;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščenim za plačilni promet ter bančni stroški v višini 3.395 EUR;
- stroški postopka pridobitve polnega certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.037 EUR;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 2.640 EUR;
- stroški geodetskih storitev v višini 2.196 EUR;
- stroški prenakazila najemnin na MOM v višini 7.873 EUR;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 24.602 EUR;
- stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 1.690 EUR;
- stroški točkovanj stanovanj v višini 7.496 EUR;
- stroški ostalih storitev v višini 2.475 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 82.874 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 60.154 EUR, pri Abanki d.d.(prej Banki Celje) in Sberbank d.d. pa v višini 22.720 EUR.

2.6.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 969.746 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 19.349 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 334 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 950.063 EUR.

Preglednica 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2018	Leto 2017
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	3.288.655	4.452.223
1. Tekoči odhodki	2.318.909	2.712.400
2. Tekoči transferi	0	66
3. Investicijski odhodki	969.746	1.739.757
SKUPAJ	3.288.655	4.452.223

2.6.6 Presežek prihodkov nad odhodki v izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2018 do 31.12.2018 znaša 1.253.856 EUR in je v primerjavi z letom 2017 višji za 305,98 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2017 do 31.12.2017 je bil 409.784 EUR).

2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

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

Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev znašata v letu 2018 882 EUR. JMSS Maribor je v letu 2018 prejel 882 EUR prejetih vračil danih posojil.

JMSS Maribor v letu 2018 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi minus danimi posojili in sprememba kapitalskih deležev znaša 882 EUR.

Preglednica 7: Prikaz posojil

	Realizacija 2018	Realizacija 2017
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	882	174
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	882	174

2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Abanki d. d. (prej Banki Celje d. d.) ter banki Sberbank d. d. je bilo v višini 583.879 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 415.351 EUR, vračilo glavnice Abanki d. d. (prej Banki Celje d. d.) in banki Sberbank d. d. za najeto posojilo pa je bilo v višini 168.528 EUR.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2018 povečanje sredstev na računih v višini 670.859 EUR.

Za leto 2018 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9. i. členom Zakona o javnih financah (ZJF), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 8) zmanjša za neplačane obveznosti (konti skupin 20, 21, 22, 23, 24, 26, del konta skupine 96 in konti skupine 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (del kontov skupine 96). Ugotovljen je bil primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu (ZFisP), kar je tudi prikazano v Preglednici 9.

Preglednica 8: Rezultat poslovanja v letu 2018

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V EUR
71	Nedavčni prihodki	2.990.699
72	Kapitalski prihodki	701.571
74	Transforni prihodki	850.241
75	Prejeta vračila danih posojil	882
	Prihodki in drugi prejemki	4.543.393
40	Tekoči odhodki	2.318.909
42	Investicijski odhodki	969.746
55	Odplačila dolga	583.879
	Odhodki in drugi izdatki	3.872.534
	Rezultat 31.12.2018	670.859

Preglednica 9: Rezultat poslovanja v letu 2018 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2018	670.859
20, 21, 22, 23, 24, 26	Kratkoročne obveznosti	615.560
del 96 in 97	Dolgoročne obveznosti	282.725
	Rezultat po 9.i. členu ZJF	-227.426

Preglednica 10: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2018	Realizacija 2017
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	583.879	558.624

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

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

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31.12.2018 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Abanki d. d. (prej Banki Celje d. d.), pri banki Sberbank d. d. in obveznosti za prejeto lastno udeležbo pa je na dan 31.12.2018 izkazana v višini 3.123.690 EUR, kar predstavlja 2,26 % vpisanega namenskega premoženja v Sodni register.

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

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

2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2018 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 11: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2018

Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Preglednici 4.

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-51.106.949
SKUPAJ		87.179.611

Preglednica 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2018

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

Preglednica 13: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2018

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	70.381.494,50
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	5.253.704,87
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	3.155.117,29
OBČINA STARŠE	2,4845	2.165.977,42
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	3.073.517,17.
OBČINA DUPEK	3,6130	3.149.799,33
SKUPAJ	100	87.179.610,58

2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2018 (Mestna občina Maribor)

	SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	2.741.574
02	NEPREMIČNINE	4.840.813
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	2.099.239
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	75.170
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	75.170
	I. AKTIVA SKUPAJ	2.816.744
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	75.170
28	NEPLAČANI PRIHODKI	75.170
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	2.741.574
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.741.574
	I. PASIVA SKUPAJ	2.816.744

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

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31.12.2018 (Občina Hoče - Slivnica)**

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

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2018 (Občina Miklavž)**

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

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

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE
od 1. januarja do 31. decembra 2018

7 I. SKUPAJ PRIHODKI	153.013
74 TRANSFERNI PRIHODKI	153.013
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH	
740 JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	153.013
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	153.013
4 II. SKUPAJ ODHODKI	153.013
40 TEKOČI ODHODKI	81.029
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	81.029
4022 ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	26.840
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	20.870
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	33.319
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	ZNESEK
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	71.984
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	71.984
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

JMSS Maribor je v letu 2018 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 POROČANJE PO ZJS-1

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

4 VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR

Zoper JMSS Maribor sta vloženi tožbi s strani 2 fizičnih oseb.

5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2018 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2018.

7 OSEBA ODGOVORNA ZA SESTAVO LETNEGA POROČILA

Oseba odgovorna za sestavo Letnega poročila je mag. Tanja Vindiš Furman.

Maribor, dne 27.2.2019

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman

