



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: http://www.maribor.si  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4102-657/2023-2

Datum: 4. 10. 2023

**\*4102-657/2023-2\***

**GMS - 166**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 9. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.

Priloge:

- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

**URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI**

Številka: 4102-657/2023-2

Datum: 4. 10. 2023

**\*4102-657/2023-2\***

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 9. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2023, Spremembe in dopolnitve Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2023</li> <li>2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor</li> <li>3. Izpis sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor</li> </ol>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis listega ali podpisane oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	4. 10. 2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	04. 10. 2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Mag. Mateja Cekič Vodja urada	UFP	04. 10. 2023	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11. 10. 2023	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite listega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		



# REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2023



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



Družini  
prijazno  
podjetje



VARNA TOČKA  
unizord

## KAZALO

1	UVOD	3
2	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV	4
2.1	PRIHODKI	4
2.1.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (vključno z menjavo)	4
2.1.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	4
2.2	ODHODKI	4
2.2.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	4
2.2.2	Investicijska oprema in informatika	5
2.2.3	Vrbanska cesta 10	5
2.2.4	Gradnja Dvorakova ulica 5-7	6
2.2.5	Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	6
3	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	7



**1 UVOD**

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2023 je dne 3.10.2022 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) na 37. redni seji dne 18.10.2022, Občinskega sveta Občine Starše na 25. redni seji dne 10.11.2022, Občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju na 33. redni seji dne 18.10.2022 in Občinskega sveta Občine Hoče – Slivnica na 24. redni seji dne 19.10.2022.

Na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov JMSS Maribor podaja predlog Rebalansa finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 (v nadaljevanju Rebalans).

		FN 2023 (€)	Rebalans FN 2023 (€)	INDEKS (%)
<b>a)</b>	<b>Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I.	Prihodki	6.293.000	5.733.000	91
II.	Odhodki	6.834.000	5.643.000	83
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-541.000	90.000	
<b>b)</b>	<b>Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	200	200	100
V.	Dana posojila	0	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	200	200	100
<b>c)</b>	<b>Račun financiranja</b>			
VII.	Zadolževanje sklada	1.500.000	1.500.000	100
VIII.	Odplačilo dolga	2.050.000	2.050.000	100
VIII./1	Neto zadolževanje (VII-VIII)			
VIII./2	Neto odplačila dolga (VIII.-VII.)	-550.000	-550.000	100
IX.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI-VIII./2)	-1.090.800	-459.800	42
X.	Stanje na računih konec preteklega leta (31.12.2022)	1.486.203	1.486.203	100
XI.	Stanje sredstev na računih konec tekočega leta (31.12.2023)	395.403	1.026.403	260

Iz razpredelnice je razvidno, da znaša Rebalans:

- na prihodkovni strani 5.733.000 €, kar je 9 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2023 in
- na odhodkovni strani 5.643.000 €, kar je 17 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2023.

V Rebalansu je za leto 2023 prikazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 90.000 €.

## 2 BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 2.1 PRIHODKI

Predvideni celotni prihodki za leto 2023 znašajo 5.733.000 €, kar je 9 % manj, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2023. V strukturi prihodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2023 predvidena naslednja zmanjšanja sredstev v skupni višini 560.000 €:

#### 2.1.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (vključno z menjavo), zmanjšanje za 300.000 €

V letu 2023 so bili načrtovani prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v okvirni višini 800.000 €. Po izvzetju menjave nepremičnin med MOM in JMSS Maribor iz načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem (stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica, podrobneje opisano v Spremembah in dopolnitvah Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2023) v višini 100.000 € ter glede na dosedanjo realizacijo znižanja predvidenih prihodkov od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 200.000 €, se načrtujejo prihodki v okvirni višini 500.000 €.

#### 2.1.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo), zmanjšanje za 260.000 €

V letu 2023 so bili načrtovani prihodki iz menjave zemljišč med MOM in JMSS Maribor v Kamnici z nepremičninami MOM v vrednosti 260.000 €. Po izvzetju menjave nepremičnin med MOM in JMSS Maribor iz načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem (zemljišče Vrbanska cesta 101, Kamnica, podrobneje opisano v Spremembah in dopolnitvah Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2023) v višini 260.000 €, se načrtujejo prihodki v višini 0 €.

### 2.2 ODHODKI

Predvideni celotni odhodki za leto 2023 znašajo 5.643.000 €, kar je 17 % manj, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2023. V strukturi odhodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2023 predvidena naslednja zmanjšanja sredstev v skupni višini 1.191.000 €:

#### 2.2.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, zmanjšanje za 190.000 €

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2023 predvidel celotno rekonstrukcijo in energetske sanacije večstanovanjske hiše na lokaciji Irgoličeva ulica 12, Hoče v ocenjeni vrednosti 200.000 €. V objektu bo JMSS Maribor uredil tri najemniška stanovanja, od tega 1 pritrilčno invalidno stanovanje. V ta namen smo pridobili projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), pridobili smo vsa mnenja soglasodajalcev, hkrati smo pridobili tudi projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI). Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je bila oddana 16.5.2023, čakamo še na izdajo gradbenega dovoljenja s strani UE Maribor.

Javno naročilo za izbiro izvajalca po projektu je v teku. Podpis pogodbe in uvedbo v delo z izbranim izvajalcem načrtujemo proti koncu leta 2023.

Zaradi časovnega zamika pri izdaji vseh mnenj in pridobivanju gradbenega dovoljenja se bo izvedba in zaključek investicije prestavila v leto 2024. Ocenjujemo, da bodo vsa dela skladno s projektno dokumentacijo izvedena v prvi polovici leta 2024. Iz zgoraj navedenih razlogov se zmanjšujejo investicijska sredstva za 190.000 € in se bodo v ustrezni višini predvidela v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024.

### **2.2.2 Investicijska oprema in informatika, povečanje za 50.000 €**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2023 predvidel uvedbo dokumentnega sistema v obliki najema licenc in uporabe izvajalčeve IT infrastrukture v tako imenovani oblaki sistem. Zaradi razmer na trgih (inflacija, podražitev energentov, dvig cen...) smo po izvedeni finančni analizi ugotovili, da takšna izvedba ni več stroškovno najoptimalnejša in na dolgi rok močno podraži samo investicijo. Strošek najema tuje infrastrukture oziroma delovanja sistema v oblaku, kot je bilo sprva načrtovano, znaša okvirno 16.000 € z DDV na letni ravni, kar pomeni, da bi se z nakupom namesto z najemom investicija povrnila že po štirih letih.

Posledično je JMSS Maribor sprejel odločitev, da namesto najema izvedemo nakup dokumentnega sistema in ga namestimo na lastne strežnike. Obstoječi strežniški sistem in ostala pripadajoča IT infrastruktura je dotrajana in tehnično nevzdržna. Da bi lahko ustrezno implementirali nov dokumentni sistem je potrebno celovito prenoviti strežniško in ostalo IT infrastrukturo ter ustrezno urediti varnostne kopije podatkov. Ocenjena vrednost prenove IT infrastrukture znaša okvirno 50.000 € z DDV.

JMSS Maribor bi tako pridobil najsodobnejšo IT infrastrukturo, razbremenil vse dosedanje sisteme ter zagotovil ustrezno tehnično podlago za nadaljnjo digitalizacijo poslovanja samega sklada.

### **2.2.3 Vrbanska cesta 10, zmanjšanje za 376.000 €**

JMSS Maribor je v letu 2023 pridobil idejno zasnovo za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine, s katero se predvideva gradnja 14 stanovanjskih enot različne tipologije. Hkrati je JMSS Maribor uredil obstoječe podzemno zaklonišče in pridobil vsa potrebna potrdila za zaklonišče dopolnilne zaščite do 200 oseb.

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2023 je JMSS Maribor načrtoval pridobitev projektne in investicijske dokumentacije, dalje izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca in oddajo zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja. Vse zgoraj navedene aktivnosti so odvisne od sprejema OPN Mestne občine Maribor, ki bo omogočil umestitev in gradnjo s projektom predvidenega objekta. Glede na to, da OPN še ni bil sprejet, so vse nadaljnje aktivnosti s strani JMSS Maribor ustavljene do sprejetja le tega in bodo načrtovane v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024.



**2.2.4 Gradnja Dvorakova ulica 5-7, zmanjšanje za 340.000 €**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2023 predvidel sledeče aktivnosti:

- Sprejetje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN);
- Pridobitev projektne in investicijske dokumentacije, izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca gradbeno obrtniških del ter oddajo zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja;

Zaradi časovnega zamika pri sprejetju OPPN smo izvedli javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije brez predhodne najave s pogajanji v mesecu juliju 2023, rok za oddajo ponudbe za izdelavo projektne dokumentacije je bil 15.9.2023. Realizacija izdelave projektne dokumentacije, kakor tudi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja, se iz tega razloga predvidevata v letu 2024. JMSS Maribor bo sredstva načrtoval v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024 skladno s korigiranim terminskim planom projekta.

**2.2.5 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo), zmanjšanje za 335.000 €**

JMSS Maribor načrtuje nakup 5 stanovanj v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor; in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. S spremembami so za nakup 5 stanovanj v letu 2023 predvidena sredstva v višini 629.000 €, okvirno 125.800 € za posamezno stanovanje (pred rebalansom 625.000 €, okvirno 125.000 € za posamezno stanovanje).

Nadalje je bila skladno z načrtom pridobivanja nepremičnega premoženjem v letu 2023 načrtovana menjava nepremičnin z MOM, in sicer stavba in zemljišča v lasti JMSS Maribor v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, vse k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m<sup>2</sup>, v okvirni višini 360.000 €. Na podlagi te menjave bi JMSS Maribor pridobil razpoložljive nepremičnine v lasti MOM. Iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja se izvzame menjava nepremičnin med MOM in JMSS Maribor, podrobneje opisana v Spremembah in dopolnitvah Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2023.

Realizacijo odhodkov iz naslova menjave 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, na podlagi pridobljene cennitve načrtujemo v višini 136.000 € (pred rebalansom načrtovana menjava v okvirni višini 100.000 €).

Izvzamejo se načrtovani nakupi nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom (pred rebalansom načrtovani odhodki v okvirni višini 15.000 €).

V skladu s Poslovno finančnim načrtom 2023 in letnim načrtom pridobivanja nepremičnega premoženja 2023 je ocenjena realizacija odhodkov iz naslova nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, znašala v okvirni višini 1.100.000 €. Upošteva je zgoraj navedeno JMSS Maribor ocenjuje odhodke iz predmetnega naslova v okvirni višini 765.000 €.

### 3 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom 2023 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor.

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

JMSS Maribor je imel v obdobju od 1.1.2023 do 22.9.2023 šest prerazporeditev sredstev.

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	3.1.2023	<p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 550.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 535.000 €</li> </ul>	<p>»Zavarovanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 75.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 90.000</li> </ul>	Sredstva so bila namenjena za zavarovanje stanovanj v lasti JMSS Maribor.	15.000 €
2	30.1.2023	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 270.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 220.000 €</li> </ul>	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 1.300.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 1.350.000 €</li> </ul>	Sredstva so bila namenjena izvedbi javnega naročila za pripravo zahtevane dokumentacije za prijavo na javni razpis za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb v javni lasti na naslovu Dogoška cesta 73-79c.	50.000 €

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
3	20.7.2023	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 1.350.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 1.300.000 €</li> </ul> <p>ter</p> <p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 1.300.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 1.285.000 €</li> </ul>	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 220.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 270.000 €</li> </ul> <p>ter</p> <p>»Menjava plinskih peči«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 70.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 85.000 €</li> </ul>	<p>Sredstva smo prerazporedili zaradi realizacije zamenjave stavbnega pohištva na objektu Dogoška cesta 73-77 (sprememba poslovne odločitve glede prijave na javni razpis za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb v javni lasti na naslovu Dogoška cesta 73-79c).</p> <p>Sredstva smo prerazporedili zaradi večjih potreb po zamenjavi individualnih kurilnih naprav.</p>	<p>50.000 €</p> <p>15.000 €</p>
4.	17.8.2023	<p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 535.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 20.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 515.000 €</li> </ul>	<p>»Odplačilo posojil – obresti od kredita refinanciranje«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 40.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 20.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 60.000 €</li> </ul>	<p>Sredstva smo prerazporedili za zagotavljanje zadostnih sredstev za poplačilo obresti najetih posojil.</p>	20.000 €
5.	8.9.2023	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p>	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 270.000 €</li> </ul>	<p>Sredstva smo prerazporedili za zagotavljanje zadostnih sredstev za</p>	95.000 €

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
		<ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 1.285.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 95.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 1.190.000 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>povečanje vrednosti na postavki za 95.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 365.000 €</li> </ul>	realizacijo zamenjave stavbnega pohištva na objektu Dogoška cesta 73-77, katera se je od ocenjene vrednosti razlikovala za 45.000 €, ter za realizacijo zamenjave vhodnih vrat na objektu Domnova ulica 18-20 v višini 50.000 €.	
6	22.9.2023	<b>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 700.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 6.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 694.000 €</li> </ul>	<b>»Investicijska oprema in informatika«</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 45.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 6.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 51.000 €</li> </ul>	Sredstva smo prerazporedili za potrebe nabave stanovanjske opreme za oddajo enega stanovanja na naslovu Preradovičeva ulica 17B, stanovanje 42.	<b>6.000 €</b>
<b>Skupaj odhodki:</b>			<b>PFN 2023 10 % = 683.400 €</b>		<b>251.000 € (3,67 %)</b>

Direktorica JMSS Maribor je v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta 2023 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor, od sprejetja tega Rebalansa do konca leta 2023, odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor.

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

Priloge:

- Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - celotno premoženje
- Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - namensko premoženje
- Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - stanovanja v upravljanju

Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - celotno premoženje

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>5.559.269</b>	<b>6.293.000</b>	<b>5.733.000</b>	<b>91</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.769.525</b>	<b>3.983.000</b>	<b>3.983.000</b>	<b>100</b>
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	3.913.000	100
7102 a. Prihodki od obresti	15.440	13.000	13.000	100
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	3.900.000	100
714 2. Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	70.000	100
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	<b>741.572</b>	<b>1.060.000</b>	<b>500.000</b>	<b>47</b>
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	741.572	1.060.000	500.000	47
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	800.000	500.000	63
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	800.000	500.000	63
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	260.000	0	0
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	<b>1.048.172</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>100</b>
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	1.048.172	1.250.000	1.250.000	100
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.048.172	1.250.000	1.250.000	100
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.100.000	100
b. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	150.000	150.000	100
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	<b>4.955.664</b>	<b>6.834.000</b>	<b>5.643.000</b>	<b>83</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.686.935</b>	<b>3.181.000</b>	<b>3.181.000</b>	<b>100</b>
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	990.000	100
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	180.000	100

TABELA 1:

Celotno premoženje

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN ZALETO 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene pre razporeditve)	REBALANS PFN 2023	REBALANS INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	<b>1.710.062</b>	<b>1.932.000</b>	<b>1.932.000</b>	<b>100</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>1.389.839</b>	<b>1.579.000</b>	<b>1.579.000</b>	<b>100</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	208.252	210.000	210.000	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	664.089	694.000	694.000	100
c. Zavarovanje stanovanj	74.374	90.000	90.000	100
d. Ostali stroški stanovanj	397.262	515.000	515.000	100
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.838	25.000	25.000	100
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.024	45.000	45.000	100
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	<b>291.513</b>	<b>323.000</b>	<b>323.000</b>	<b>100</b>
a. Stroški poslovanja sklada	286.381	315.000	315.000	100
b. Varnost in zdravje pri delu	5.132	8.000	8.000	100
<b>C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>28.710</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>100</b>
<b>403 4. Plačila domačih obresti (d/a)</b>	<b>42.036</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>100</b>
<b>4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)</b>	<b>42.036</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>100</b>
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019	23.789	60.000	60.000	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	8.388	8.000	8.000	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.859	11.000	11.000	100
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)</b>	<b>2.268.729</b>	<b>3.653.000</b>	<b>2.462.000</b>	<b>67</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	<b>2.268.729</b>	<b>3.653.000</b>	<b>2.462.000</b>	<b>67</b>
<b>A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)</b>	<b>958.909</b>	<b>1.311.000</b>	<b>1.171.000</b>	<b>89</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	885.325	1.190.000	1.000.000	84
b. Investicijska oprema in informatika	62.292	51.000	101.000	198
c. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	5.231	25.000	25.000	100
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	6.061	45.000	45.000	100
<b>B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	<b>250.217</b>	<b>451.000</b>	<b>451.000</b>	<b>100</b>
<b>B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)</b>	<b>250.217</b>	<b>451.000</b>	<b>451.000</b>	<b>100</b>
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	1.000	100
b. Manjava stavbnega pohištva	150.843	365.000	365.000	100
c. Manjava plinskih peči	99.374	85.000	85.000	100

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2022	PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.059.603	1.891.000	840.000	44
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.059.603	1.891.000	840.000	44
a. Soseska "Studenci"	0	1.000	1.000	100
b. Vrbarska cesta 10	17.644	390.000	14.000	4
c. Starše 12a	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	400.000	60.000	15
e. Vrbarska cesta 101	0	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	1.100.000	765.000	70
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	603.605	-541.000	90.000	-17
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	200	100
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	200	100
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	200	100
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	1.500.000	100
500 Najem kreditov	0	1.500.000	1.500.000	100
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	2.050.000	100
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	517.895	2.050.000	2.050.000	100
Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	2.050.000	100
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-550.000	100
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.710	-1.090.800	-459.800	42
STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	1.398.937	1.486.203	1.486.203	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	1.486.203	395.403	1.026.403	260

Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - namensko premoženje

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>5.502.210</b>	<b>6.153.000</b>	<b>5.593.000</b>	<b>91</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.769.525</b>	<b>3.983.000</b>	<b>3.983.000</b>	<b>100</b>
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	3.913.000	100
7102 a. Prihodki od obresti	15.440	13.000	13.000	100
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	3.900.000	100
714 2. Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	70.000	100
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	<b>741.572</b>	<b>1.060.000</b>	<b>500.000</b>	<b>47</b>
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	741.572	1.060.000	500.000	47
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	800.000	500.000	63
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	800.000	500.000	63
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	260.000	0	0
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	<b>991.113</b>	<b>1.110.000</b>	<b>1.110.000</b>	<b>100</b>
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	991.113	1.110.000	1.110.000	100
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	991.113	1.110.000	1.110.000	100
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.100.000	100
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0	10.000	10.000	100
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	<b>4.898.510</b>	<b>6.694.000</b>	<b>5.503.000</b>	<b>82</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.641.073</b>	<b>3.111.000</b>	<b>3.111.000</b>	<b>100</b>
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	990.000	100
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	180.000	100

TABELA 2:

Namensko premoženje



	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	<b>1.664.200</b>	<b>1.862.000</b>	<b>1.862.000</b>	<b>100</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)</b>	<b>1.343.977</b>	<b>1.509.000</b>	<b>1.509.000</b>	<b>100</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	208.252	210.000	210.000	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	664.089	694.000	694.000	100
c. Zavarovanje stanovanj	74.374	90.000	90.000	100
d. Ostali stroški stanovanj	397.262	515.000	515.000	100
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	<b>291.513</b>	<b>323.000</b>	<b>323.000</b>	<b>100</b>
a. Stroški poslovanja sklada	286.381	315.000	315.000	100
b. Varnost in zdravje pri delu	5.132	8.000	8.000	100
<b>C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>28.710</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>100</b>
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>42.036</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>100</b>
<b>4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)</b>	<b>42.036</b>	<b>79.000</b>	<b>79.000</b>	<b>100</b>
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	23.789	60.000	60.000	100
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	8.388	8.000	8.000	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.859	11.000	11.000	100
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)</b>	<b>2.257.437</b>	<b>3.583.000</b>	<b>2.392.000</b>	<b>67</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	<b>2.257.437</b>	<b>3.583.000</b>	<b>2.392.000</b>	<b>67</b>
<b>A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)</b>	<b>947.617</b>	<b>1.241.000</b>	<b>1.101.000</b>	<b>89</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	885.325	1.190.000	1.000.000	84
b. Investicijska oprema in informatika	62.292	51.000	101.000	198
<b>B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	<b>250.217</b>	<b>451.000</b>	<b>451.000</b>	<b>100</b>
<b>B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)</b>	<b>250.217</b>	<b>451.000</b>	<b>451.000</b>	<b>100</b>
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	1.000	100
b. Menjava stavbnega pohištva	150.843	365.000	365.000	100
c. Menjava plinskih peči	99.374	85.000	85.000	100

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
C. inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.059.603	1.891.000	840.000	44
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.059.603	1.891.000	840.000	44
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	1.000	100
b. Vrbanska cesta 10	17.644	390.000	14.000	4
c. Starše 12a	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	400.000	60.000	15
e. Vrbanska cesta 101	0	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	1.100.000	765.000	70
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	603.700	-541.000	90.000	-17
(i. - ii.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	200	100
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	200	100
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	200	100
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	1.500.000	100
500 Najem kreditov	0	1.500.000	1.500.000	100
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	2.050.000	100
550 Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	2.050.000	100
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-550.000	100
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.805	-1.090.800	-459.800	42
STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	1.398.937	1.486.203	1.486.203	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	1.486.203	395.403	1.026.403	260

Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - stanovanja v upravljanju

TABELA 3:  
Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	PFN ZALETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN 2023	INDEKS 4=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	57.059	140.000	140.000	100
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	57.059	140.000	140.000	100
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	57.059	140.000	140.000	100
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	57.059	140.000	140.000	100
a. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	140.000	140.000	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	57.154	140.000	140.000	100
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	45.862	70.000	70.000	100
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.838	25.000	25.000	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.024	45.000	45.000	100
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	11.292	70.000	70.000	100
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	5.231	25.000	25.000	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	6.061	45.000	45.000	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANJKLJAJ) (I - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-95	0	0	0
STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	0	0	0	0
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	0	0	0	0



# SPREMEMBE IN DOPOLNITVE LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



Družini  
prijazno  
podjetje



VARNA TOČKA

## KAZALO

1. Uvod	3
2. Dopolnitve načrta ravnanja s premičnim premoženjem	3
2.1 Dopolnitve načrta pridobivanja premičnega premoženja	3
3. Spremembe načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem	4
3.1 Spremembe načrta pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2 Spremembe načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.2.2 Stavbe z zemljišči	6
3.2.3 Zemljišča	6



## **1. Uvod**

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2023 je dne 3.10.2022 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) dne 18.10.2022 in Občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju dne 18.10.2022, Občinskega sveta Občine Hoče-Slivnica dne 19.10.2022 in Občinskega sveta Občine Starše dne 10.11.2022.

Spremembe in dopolnitve letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem so pripravljene na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem se predložijo Nadzornemu svetu JMSS Maribor, leta pa jih predlaga v sprejem občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Spremembe in dopolnitve letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem so sprejete, ko jih sprejme Mestni svet MOM in vsaj še en občinski svet občine ustanoviteljice JMSS Maribor.

## **2. Dopolnitve načrta ravnanja s premičnim premoženjem**

Dopolnitve letnega načrta ravnanja s premičnim premoženjem JMSS Maribor se nanašajo na dopolnitve načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

### **2.1 Dopolnitve načrta pridobivanja premičnega premoženja**

JMSS Maribor v letu 2023 dodatno načrtuje nakup:

- računalniškega strežnika v okvirni višini 10.000 € in
- diskovnega polja z 2 kontrolerjema v okvirni višini 23.000 €.

Tako vrednost dodatnega premičnega premoženja znaša okvirno 33.000 € (pred dopolnitvami 15.000 € za nakup oziroma izdelavo spletne strani JMSS Maribor).

### **3. Spremembe načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem**

Spremembe letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor so razdeljene na:

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

Skupna orientacijska vrednost spremenjenega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2023 znaša 1.265.000 € (pred spremembami 2.160.000 €), od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: v višini 765.000 € (pred spremembami 1.100.000 €) in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: v višini 500.000 € (pred spremembami 1.060.000 €), in sicer:
  - iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 500.000 € (pred spremembami 800.000 €) in
  - iz naslova razpolaganja z zemljišči 0 € (pred spremembami 260.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 253.000 € (pred spremembami 432.000 €), od tega iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja 153.000 € (pred spremembami 220.000 €) in iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem 100.000 € (pred spremembami 212.000 €).

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

#### **3.1 Spremembe načrta pridobivanja nepremičnega premoženja**

JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje nakup 5 stanovanj v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor; in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. S spremembami so za nakup 5 stanovanj v letu 2023 predvidena sredstva v višini 629.000 €, okvimo 125.800 € za posamezno stanovanje (pred spremembami 625.000 €, okvimo 125.000 € za posamezno stanovanje).

Nadalje je bila skladno z načrtom pridobivanja nepremičnega premoženjem v letu 2023 načrtovana menjava nepremičnin z MOM, in sicer stavba in zemljišča v lasti JMSS Maribor v Kamnici s parc. št.:



16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m<sup>2</sup>, v okvirni višini 360.000 €. Na podlagi te menjave bi JMSS Maribor pridobil razpoložljive nepremičnine v lasti MOM.

S temi spremembami se iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja izvzame menjava nepremičnin med MOM in JMSS Maribor (pred spremembami načrtovana menjava v okvirni višini 360.000 €).

Realizacijo odhodkov iz naslova menjave 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor načrtujemo v višini 136.000 € (pred spremembami načrtovana v okvirni višini 100.000 €).

Načrtovani nakupi nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom se izvamejo iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja (pred spremembami načrtovani odhodki v okvirni višini 15.000 €).

V skladu z letnim načrtom pridobivanja nepremičnega premoženja 2023 je ocenjena realizacija odhodkov iz naslova nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, znašala v okvirni višini 1.100.000 €. Upošteva se zgoraj navedeno JMSS Maribor ocenjuje odhodke iz predmetnega naslova v okvirni višini 765.000 €.

### 3.2 Spremembe načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem

V letnem načrtu razpolaganja s stvarnim premoženjem 2023 je JMSS Maribor načrtoval prihodke v okvirni višini 1.060.000 €, in sicer:

- iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 800.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €.

S spremembami letnega načrta se spreminja realizacija prihodkov iz razpolaganja s stvarnim premoženjem, in sicer se načrtujejo prihodki v okvirni višini 500.000 €, od tega:

- iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 500.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 0 €.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2023, so v letnem načrtu zavedene v treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. S spremembami letnega načrta se spreminjata poglavji »3.2.2 Stavbe z zemljišči« in »3.2.3 Zemljišča«.

#### 3.2.2 Stavbe z zemljišči

Iz seznama stavb z zemljišči za prodajo v letu 2023 se izvzame stavba, načrtovana za menjavo z MOM, in sicer:

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2023

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€)
1.	VRBANSKA CESTA 101	16/3	636 16/3	102	123	1970	do celote (1/1)	182.920	1.487

*V Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2023 je bila stavba Vrbanska cesta 101, na parc. št. 16/3, skupaj z zemljišči s parc. št.: 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) je znaša 360.000 €.*

Izvzeta menjava stavbe z zemljišči je opisana v točki »3.1 Spremembe načrta pridobivanja nepremičnega premoženja«.

#### 3.2.3 Zemljišča

Iz seznama z zemljišči za prodajo v letu 2023 se izvzame zemljišče, načrtovano za menjavo z MOM, in sicer:

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2023:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Orientacijska vrednosti (€)	Vrednost na m <sup>2</sup> (€)	Vrsta zemljišča
1.	16/12 16/16 886/4	636 – Kamnica	636 16/12 636 16/16 636 886/4	2.827 8 269	260.000	84	stavbno zemljišče

V Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2023 so bila zemljišča s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, skupaj z zemljiščem, na katerem je stavba Vrbanska cesta 101, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) je znašala 360.000 €.

Izvezeta menjava zemljišč je opisana v točki »3.1 Spremembe načrta pridobivanja nepremičnega premoženja«.



Mestnemu svetu in občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR  
K REBALANSU POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2023  
S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM  
PREMOŽENJEM JMSS MARIBOR**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani mag. Mateja CEKIČ, Tatjana KRAMARIČ PETEK, Primož BAUMAN, Mateja FREŠER ter Anita GORINŠEK,

je na svoji 3. redni seji, ki je potekala dne 3.10.2023, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Primoža BAUMANA ter Anite GORINŠEK,

obravnaval Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 5 glasovi ZA od skupaj 7 glasov (2 člana odsotna), sprejel naslednje stališče:

**Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.**

V Mariboru, dne 3.10.2023

**Gorazd ŠKRABAR**  
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



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



Mestnemu svetu in občinskim svetom  
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

### IZPIS SKLEPA NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani mag. Mateja CEKIČ, Tatjana KRAMARIČ PETEK, Primož BAUMAN, Mateja FREŠER ter Anita GORINŠEK,

je na svoji 3. redni seji, ki je potekala dne 3.10.2023, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Primoža BAUMANA ter Anite GORINŠEK,

obravnal Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 5 glasovi ZA od skupaj 7 glasov (2 člana odsotna), sprejel naslednji SKLEP št 6:

**Nadzorni svet JMSS Maribor podaja pozitivno mnenje k Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**

**Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem sprejmejo.**

V Mariboru, dne 3.10.2023

**Gorazd ŠKRABAR**  
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



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

KS  
5