

OBČINA DUPLEK
OBČINSKI SVET

TOČKA 10

**OBRAVNAVA IN SPREJEM LETNEGA POROČILA
2013 JAVNEGA MEDOBČINSKEGA
STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR**

Predlagatelj gradiva: Mitja Horvat, župan

Pripravljaivec gradiva: JMSS

Poročevalec na seji: predstavnik JMSS

december, 2014

OBRAZLOŽITEV:

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor nam je posredoval v obravnavo Letno poročilo 2013.

K poročilu je priloženo poročilo Nadzornega sveta, ki ga je obravnaval na svoji 14. redni seji, dne 16. 6. 2014. Nadzorni svet predlaga, da občinski sveti občin ustanoviteljic sprejmejo Letno poročilo v predlagani vsebini. Predlagajo, da ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki v letu 2013, ki znaša 148.035 EUR, Javni medobčinski stanovanjski sklad v celoti porabi za financiranje svojega delovanja v letu 2014.

Predlog sklepa:

» Občinski svet Občine Duplek sprejme Letno poročilo 2013 Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Letno poročilo vsebuje:

- **Revizijsko poročilo 2013,**
- **Poročilo o delu 2013,**
- **Realizacijo finančnega načrta 2013,**
- **Računovodsko poročilo 2013 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2013.**

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2013 znašal 148.035,00 EUR. Na podlagi 40. Člena Zakona o javnih skladih ZJS-1 (Uradni list RS , št. 77/2008, 8/2010) bo Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, presežek prihodkov nad odhodki za leto 2013 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2014. »

NADZORNI SVET JMSS MARIBOR

Datum: 17.6.2014

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K LETNEMU POROČILU 2013**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo Marko ŽULA, Irma BRAČKO, Marija TANACEK, Zvonko FIŠTRAVEC, Franc BEBER, Zorica ZAJC - KVAS in Stanka VOBIČ, je na svoji 14. redni seji, dne 16.6.2014, v sestavi Marko ŽULA, Irma BRAČKO, Zvonko FIŠTRAVEC, Franc BEBER, Zorica ZAJC – KVAS, pregledal Letno poročilo 2013 Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in soglasno podal naslednje **stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila 2013:**

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2013, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2013, Poročilo o delu 2013, Realizacijo finančnega načrta 2013 in Računovodsko poročilo 2013 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2013, obravnaval na svoji 14. redni seji dne 16.6.2014. Po prejemu pojasnil v zvezi z njim predlaga mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2013 sprejmejo.

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki v letu 2013 znaša 148.035 €. Nadzorni svet občinam ustanoviteljicam JMSS Maribor, ki odločajo o uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada, predlaga, da JMSS Maribor presežek prihodkov nad odhodki za leto 2013 v celoti porabi za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2014.

**Predsednik Nadzornega sveta
JAVNEGA MEDOČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR
Marko ŽULA, univ. dipl. prav.**



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

LETNO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

REVIZORJEVO POROČILO



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Revidirali smo priložene računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2013, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C, 114/2006-ZUE) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada, 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.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj preuči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za leto, končano 31. decembra 2013, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.



Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** na dan 31.12.2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2013 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu 36. členom Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

REVIDICOM revizijska družba d.o.o.
dr. Stanko Čokelec
pooblaščen revizor

 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 MARIBOR

Maribor, 27. 02. 2014



© REVIDICOM
Revidicom GmbH
Königsplatz 1, 10119 Berlin

POROČILO O DELU 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
2	Prihodki	4
2.1	Nedavčni prihodki	4
2.1.1	Prihodki od obresti	4
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	12
2.2	Kapitalski prihodki	12
2.2.1	Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)	12
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	17
2.3	Transforni prihodki	17
2.3.1	Subvencije najemnin	18
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	18
3	Odhodki	18
3.1	Tekoči odhodki	18
3.1.1	Kadri in izobraževanje	18
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	20
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	26
3.1.4	Plačila domačih obresti	27
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	27
3.3	Investicijski odhodki	27
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	27
4	Račun finančnih terjatev in naložb	36
5	Račun financiranja	36
5.1	Zadolževanje	36
5.2	Odplačilo dolga	36
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	37
6	Seje nadzornega sveta	37
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	38

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2013 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2013. Glede na Poslovno finančni načrt 2013 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2013:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2012, smo do dne 31.12.2013 v najem oddali 48 neprofitnih stanovanj, do priprave tega poročila pa skupaj 52 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddanih 41 stanovanj. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so ostala neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno dne 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo dveh službenih stanovanj, ki pa nista bili oddani, saj edini prijavljeni prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.
- Objavili smo dva razpisa za oddajo skupaj 3 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddano 1 stanovanje.
- V najem smo oddali 2 oskrbovani stanovanji, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 114/2006, 11/2009 in 81/2011) 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 izvedli 3 nove izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas 1 leta. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 4 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) 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 24 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 36 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 16 najemnikov, izvedli 2 medsebojni zamenjavi stanovanj ter izvedli 5 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Izvedli smo 2 preselitvi zaradi odprave sostanovalskih razmerij.
- Obnove večjega obsega smo izvedli v 12 stanovanjih, delne obnove pa v 118 stanovanjih.
- Vgradili smo baterijske detektorje ogljikovega monoksida v 277 stanovanjih.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi v 45 stanovanjih.

- Pregledali smo stanje in uporabo 241 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 38 nepremičnin za skupno ceno 731.275 €.
- Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor sta bili sklenjeni 2 prodajni pogodbi, in sicer za prodajo solastniških deležev na hišniškem stanovanju ter na podstrešju v skupni vrednosti 10.823 €.
- Z nakupom smo pridobili 2 stanovanji, za kar smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 186.400 €.
- Vloženih je bilo 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 39 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 96.
- Vloženih je bilo 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do avgusta 2013 v skupni višini 277.497 €.

2 Prihodki

V letu 2013 smo ustvarili 4.734.742 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.147.314 €, kapitalski prihodki 798.716 € in transferni prihodki 788.712 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.147.314 €, 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 Maribor).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 69.420 € 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 2013 smo prejeli 2.997.000 € prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja). Za primerjavo smo v letu 2012 iz tega naslova prejeli 3.057.818 € prihodkov.

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Dne 3.12.2012 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je bilo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 584 vlog, od katerih 85 prosilcev bodisi ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, bodisi ni dopolnilo nepopolne vloge, bodisi je oddalo vloge po postavljenem roku, zato so bile vloge s sklepom zavržene. Do dne 31.12.2013 so bila oddana neprofitna stanovanja skupaj 48 prosilcem, od tega 39 stanovanj prosilcem iz Mestne občine Maribor in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Do priprave tega poročila je bilo oddanih skupaj 52 stanovanj.

V mesecu oktobru 2013 smo skladno z 90. členom Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) preverjali upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj in sicer tistih, ki so najemno pogodbo sklenili po uveljavitvi SZ-1, t.j. po oktobru 2003 in je ob enem preteklo že več kot pet let od sklenitve njihove najemne pogodbe. Najemodajalec ima namreč pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba v skladu z zakonom lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. Najemnikov, ki smo jih pozvali na predložitev dohodkov gospodinjstva za leto 2012, je bilo 225, pri čemer je 153 najemnikov posredovalo podatke, preostalim pa smo pozvali ponovni poziv za predložitev dohodkov. Od 153 najemnikov, ki je podatke poslalo, zgolj eden najemnik presega mejo dohodka in mu bo zaračunana profitna najemnina.

JMSS Maribor je na podlagi prošnje Gledališča Ane Monro, Karunova ulica 14, Ljubljana, v skladu s sklepom Nadzornega sveta, sprejetim na 9. redni seji dne 11.3.2013, slednjemu podaljšal najemni pogodbi za oddajo dvorišča in pritličnega pomožnega prostora ter štirih stanovanj v večstanovanjski stavbi Orožnova ulica 7, Maribor, za določen čas do prodaje predmetne večstanovanjske stavbe na javni dražbi oziroma do dne 31.1.2014. Hkrati je podal soglasje k spremembi najemnika, to je Društvo Hišal, društvo za ljudi in prostore, Ulica Štravhovich 51, Maribor.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2013 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 18 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa namenili za obnovo oziroma prodajo na javni dražbi. Zajete so tako preselitve iz stanovanj, predvidene s Poslovno finančnim načrtom 2013, kot tudi preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Na podlagi mnenja Sektorja za investicije in vzdrževanje smo preselili:

- 1 najemnika iz Barvarske ulice 8, Maribor,
- 1 najemnika iz Ceste zmage 11, Maribor,
- 1 najemnika iz Kamniške grabe 6, Kamnica,
- 1 najemnika iz Kozinove ulice 5, Maribor,
- 2 najemnika iz Krekove ulice 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Limbuške ceste 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Makedonske ulice 31, Maribor,
- 1 najemnika iz Masarykove ulice 26, Maribor,
- 1 najemnika iz Ob gozdu 2, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 3, Maribor,
- 1 najemnika iz Šentiljske ceste 23, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Bratov Greifov 10, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Moša Pijade 36, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Veljka Vlahovića 25, Maribor,
- 1 najemnika iz Zrkovske ceste 63A, Maribor.

S Poslovno finančnim načrtom 2013 so bile zaradi odprave sostanovalskih razmerij predvidene preselitve 1 najemnice iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor, 1 najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in 1 najemnice iz Ulice heroja Staneta 4, Maribor. Najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in večstanovanjske stavbe Ulica heroja Staneta 4, Maribor, smo preselili, najemnice z Industrijske ulice 20, Maribor, pa še nismo preselili, saj le-ta zavrača vsa ponujena nadomestna stanovanja. Najemnici bomo ponudili še dve stanovanji. V kolikor bo tudi ti dve zavrnila, bomo primorani pričeti s postopkom odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2013 obravnavala 54 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Komisija je v 16 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 31 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. V 7 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile vloge zavržene kot nepopolne.

Nadalje je bil postopek menjave v 22 primerih ustavljen in opravljen izbris iz seznama čakajočih upravičencev zaradi smrti najemnika, odstopa od vloge za zamenjavo ali neizpolnjevanja pogojev za zamenjavo zaradi dolga.

V letu 2013 je bilo uspešno rešenih 7 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

- 5 upravičencem je bila izdana odločba o zamenjavi in izvedena preselitev najemnikov zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov,
- 2 upravičencema je bila izdana odločba o medsebojni zamenjavi neprofitnih stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2013 uvrščenih 42 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel en razpis za oddajo službenih stanovanj v najem. Na razpis, objavljen dne 21.6.2013, se je za oddajo dveh službenih stanovanj prijavil en prosilec, ki pa ni izpolnjeval razpisnih pogojev. Obe neoddani službeni stanovanji sta bili prekategorizirani v tržni stanovanji, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem dne 9.12.2013, na katerega se ni prijavil noben prosilec, nista bili oddani.

Konec leta 2013 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 18/2004, 8/2005, 27/2006 in 14/2012) izvedli preveritev upravičenosti najemnikov do najema službenih stanovanj. Tako smo pri delodajalcih najemnikov preverili, ali so najemniki še vedno zaposleni pri njih oziroma še vedno delujejo na določenem področju. Prejeli smo povratno informacijo za vse najemnike, ter ugotovili, da so vsi najemniki še vedno upravičeni do najema službenega stanovanja.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel dva javna razpisa za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 15.2.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se je prijavilo osem prosilcev, od katerih pet prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, ena prosilka pa je vlogo oddala po poteku roka. Oba prosilca, ki sta izpolnjevala razpisne pogoje, sta kandidirala

za isto stanovanje, uspel je prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Tako je bilo oddano eno tržno stanovanje. Neoddano tržno stanovanje je bilo prekategorizirano v službeno stanovanje, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem dne 21.6.2013 ni bilo oddano.

Na razpis, objavljen dne 9.12.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se ni prijavil noben prosilec, prav tako ne na ponovni razpis, ki je bil objavljen dne 24.1.2014.

2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 27.9.2013, se je za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem prijavilo 205 prosilcev, od katerih 23 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma po pozivu niso plačali varščine, ena vloga pa je bila prepozna. Posamezni prosilci so v prijavi smeli izraziti interes le za eno stanovanje. V primeru, ko se je za posamezno stanovanje prijavilo več prosilcev, je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine, pri čemer je bila najvišja prednostna skupina mlada družina, sledila ji je družina, nato mladi, na zadnjem mestu so bili ostali. V primeru, ko je bilo prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin še vedno več, je imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Najemnina za dodeljena stanovanja je določena v višini 1/300 ocenjene vrednosti stanovanja ter bo redno valorizirana skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).

Oddanih je bilo 41 neobnovljenih tržnih stanovanj, in sicer za nedoločen čas. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so bila neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj. V kolikor bo prosilcev za posamezno stanovanje več, bo imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana.

2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2013 sestala devetkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 109 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 28 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 3 odločbe o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas,
- 21 zavrnitev prošenj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,

- 4 aneksi zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 81 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 37 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot v večstanovanjski stavbi V borovju 7, Maribor, pri čemer je 13 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 24 začasnih bivalnih enot,
- 6 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 36 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna odgovora v zvezi s podaljšanjem najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto.

Ob tem je bilo opravljenih 6 terenskih ogledov stanovanjskih razmer prosilcev za oddajo začasne bivalne enote in izjemne dodelitve stanovanja.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2013 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanja, za katera so najemniki tekom leta odpovedali najemne pogodbe in jih vrnili. Komisija je v letu 2013 obravnavala 14 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega 1 prosilec ni izpolnjeval pogojev, 2 prosilca sta odstopila od vloge, 11 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem. Na dan 31.12.2013 je na seznamu čakajočih 37 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem (za primerjavo: 28 prosilcev v letu 2012).

Kot 5,6421 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 30 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Na dan 31.12.2013 je zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj družbe Dom pod gorco d.o.o.

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

JMSS Maribor je v letu 2013 nadaljeval s sklepanjem najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv. Z navedenim želi JMSS Maribor prihraniti stroške sodne odpovedi najemnih pogodb zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov. Ker je posamezna najemna pogodba neposredno izvršljiva, lahko JMSS Maribor (brez

predhodne sodne odpovedi) v primeru kršitev le-te vložiti na Okrajno sodišče v Mariboru izvršilni predlog na izpraznitev stanovanja.

Ostala strokovna opravila:

- Sklenjenih je bilo 60 najemnih pogodb in sicer 33 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 2 najemni pogodbi po razvezi zakonske zveze, 19 najemnih pogodb po smrti najemnika, 3 najemne pogodbe zaradi poplačila celotnega dolga, 3 najemne pogodbe po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokoјence.
- Sklenjenih je bilo 60 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobrenih je bilo 6 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 5 vlog za opravljanje dejavnosti v stanovanju, katerega lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 22 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) in podanih 46 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 15 preveritev najemnikov glede 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).
- Obravnavanih in rešenih je bilo 62 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 8 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 332 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor.
- Pripravljenih je bilo 116 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor.
- Pregledali smo 241 zasedenih stanovanj, kjer smo v skladu s Stanovanjskim zakonom in najemno pogodbo preverjali pravilno uporabo stanovanja, pri čemer nismo evidentirali hujših kršitev. Hkrati smo preverjali tehnične elemente stanovanj in evidentirali tista, pri katerih bomo v prihodnosti morali izvesti izboljšave.

2.1.2.10 Izterjava najemnine

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2013 vloženi 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do

avgusta 2013, v skupni višini 277.497 €. Realizacija vloženih izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2014, saj so bili le-ti vloženi decembra 2013 (za primerjavo: v letu 2012 smo vložili 360 izvršilnih predlogov, kar potrjuje, da je dolžnikov vedno več). Pričakujemo, da se bodo težave s plačili glede na gospodarsko recesijo v državi in podravski regiji v prihodnje še poglobljale.

Na dan 31.12.2013 je bil v izvršbi skupni znesek v višini 1.100.905 €, od tega 277.497 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov, vloženih v decembru 2013.

V letu 2013 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine in subsidiarne odgovornosti lastnika skupaj znašali 138.983 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin (brez opominov in zamudnih obresti):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto
31.12.2007	973.635	
31.12.2008	1.119.669	146.034
31.12.2009	1.231.930	112.261
31.12.2010	1.335.253	103.323
31.12.2011	1.395.584	60.331
31.12.2012	1.439.677	44.093
31.12.2013	1.461.780	22.103

Iz zgornje tabele je razvidno, da dolg najemnikov sicer raste, vendar je zaradi uspešne izterjave vsako leto manjši prirastek dolga.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2013 je bilo poslanih in vročenih 110 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe oziroma pozivov k plačilu dolga iz naslova neporavnane najemnine ali obratovalnih stroškov. Na tej podlagi je bilo vloženih 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, ker najemniki niso poravnali dolga iz naslova zapadle najemnine ali obratovalnih stroškov. Vsako leto se povečuje tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zaradi večjega števila odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane le še v 20 %. Število vloženih tožb na izpraznitev stanovanj v letu 2013 jasno potrjuje, da se neplačevanje najemnin nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter deložacije.

V letu 2013 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. 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 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 135 deložacij, od tega zoper 108 različnih najemnikov. Izvršenih je bilo 39 deložacij, 96 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev.

Ob izteku leta 2013 je bilo skupno aktivnih 91 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2013 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se šele po poplačilu celotnega dolga ustavi.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 80.894 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2013 smo realizirali 798.716 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 666.337 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 35.580 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v vrednosti 96.800 €.

2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)

V letu 2013 smo ustvarili 798.716 € prihodkov iz naslova prodaj nepremičnin.

2.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopku javne dražbe v višini 634.475 €, neposredne prodaje v višini 10.823 € in prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva v višini 21.039 €) so skupaj znašali 666.337 €.

Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2013 je bila izvedena ena javna dražba in sicer v mesecu juniju. Razpisi javne dražbe so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogledne nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 13.6.2013, je bilo skupaj ponujenih 50 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 925.805 €. Prodanih je bilo 38 nepremičnin, od tega 37 stanovanj in 1 zemljišče s stavbo. S prodajo na javni dražbi smo tako skupaj iztržili 731.275 €, od tega 634.475 € za 37 stanovanj in 96.800 € za 1 zemljišče s stavbo (na posebni postavki).

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

Seznam nepremičnin prodanih na javnih dražbah v letu 2013:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 110	11	51,90	1956	659-3232-11	2	2. nad.	24.000	24.000	462,43
2.	BOROVA VAS 10	205	49,26	1987	678-45-205	gars.	pritličje	29.200	29.200	592,77
3.	BOROVA VAS 16	804	51,70	1987	678-45-804	2	pritličje	36.000	37.400	723,40
4.	CELJSKA ULICA 14	4	41,81	1957	659-2349-4	1	pritličje	28.400	28.400	679,26
5.	CESTA ZMAGE 11	2	55,02	1920	659-3786-3	2	pritličje	16.400	16.400	298,07
6.	CESTA ZMAGE 101	1	40,58	1951	659-2920-1	1	pritličje	26.300	25.500	628,39
7.	CESTA ZMAGE 109	2	46,86	1951	659-3131-3 (659-3131-4 klet)	1	1. nad.	27.000	27.000	576,18

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
8.	CESTA ZMAGE 109	4	47	1951	659-3131-5 (659-3131-6 klet)	1	1. nad.	30.930	30.930	658,09
9.	DVORAKOVA ULICA 10A	33	22,91	1974	659-351-33	gars.	4. nad.	14.640	21.640	944,57
10.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	3	58,71	1929	655-677-3	1	pritličje	11.920	11.920	203,03
11.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	5	63,39	1929	655-677-5	2	1. nad.	12.300	12.300	194,04
12.	KOČEVARJEVA ULICA 8	26	25,08	1960	658-735-26	gars.	3. nad.	13.550	20.600	821,37
13.	KOROŠKA CESTA 90	7	33,94	1897	658-1549-3	1	pritličje	8.960	8.960	263,00
14.	KOROŠKA CESTA 90	8	24,16	1897	658-1549-5	gars.	pritličje	7.225	7.225	299,05
15.	KOROŠKA CESTA 90	9	24,86	1897	658-1549-1	gars.	pritličje	7.000	7.000	281,58
16.	KOROŠKA CESTA 90	15	59,98	1897	658-1549-9	2	1. nad.	13.380	13.380	223,07
17.	KOROŠKA CESTA 90	18	33,41	1897	658-1594-14	1	1. nad.	11.500	11.500	344,21
18.	KREKOVA ULICA 6	8	59,99	1873	657-1088-7	1	1. nad.	35.000	42.200	703,45
19.	LIMBUŠKA CESTA 12	3	27,11	1869	660-22-4	1	pritličje	6.600	6.600	243,45
20.	LIMBUŠKA CESTA 12	5	27,10	1869	660-22-12	1	pritličje	8.600	8.600	317,34
21.	LIMBUŠKA CESTA 12	6	29,82	1869	660-22-13	1	pritličje	7.280	7.280	244,13
22.	LIMBUŠKA CESTA 12	8	20,16	1869	660-22-5	1	1. nad.	5.100	5.100	252,98
23.	LIMBUŠKA CESTA 12	9	32,07	1869	660-22-6	1	1. nad.	7.060	7.060	220,14
24.	LIMBUŠKA CESTA 12	11	30,06	1869	660-22-10	1	1. nad.	6.600	6.600	219,56
25.	LIMBUŠKA CESTA 12	13	21,07	1869	660-22-8	1	1. nad.	5.330	8.130	385,86
26.	LIMBUŠKA CESTA 12	14	32,94	1869	660-22-3	2	1. nad.	10.110	14.000	425,02
27.	LIMBUŠKA CESTA 12	16	24,34	1869	660-22-17	1	podstrešje	6.250	10.000	410,85

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
28.	LIMBUŠKA CESTA 12	17	32,86	1869	660-22-2	1	podstrešje	6.570	11.000	334,75
29.	MAJERIČEVA ULICA 12	1	27,84	1964	681-329-201	gars.	pritličje	22.400	22.400	804,60
30.	METELKOVA ULICA 7	12	22,96	1933	659-2556-12	gars.	pritličje	7.990	10.990	478,66
31.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6	3	48,16	1835	657-1609-4	1	1. nad.	19.120	24.120	500,83
32.	PAJKOVA ULICA 24	3	16,17	1968	678-212-3	gars.	pritličje	10.820	13.900	859,62
33.	PREGLJEVA ULICA 16	9	23,82	1938	659-3236-18 659-3236-19	gars.	1. nad.	11.500	12.300	516,37
34.	SLOMŠKOV TRG 14	4	33,53	1898	657-1759-1	1	pritličje	15.220	15.420	459,89
35.	SMETANOVA ULICA 44	5	40,48	1911	658-746-3	1	1. nad.	14.900	14.900	368,08
36.	SOKOLSKA ULICA 16	2	72,46	1933	660-550-2	2	podstrešje	22.320	22.320	308,03
37.	ULICA HEROJA STANETA 22	4	59,18	1898	657-443-4	1	pritličje	37.000	37.200	628,59
38.	Zemljišče s stavbo na naslovu ULICA PARIŠKE KOMUNE 12 (ID znak 659-1442) in še dvema zemljiščema		867		659-1223/0 659/1224/0 659-1219/0			84.400	96.800	111,65

Prodaja stavbnih zemljišč

V letu 2013 smo načrtovali 1.000.000 € prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč, vendar smo na javno dražbo dne 13.6.2013 uvrstili zgolj zemljišče s stavbo na naslovu Ulica Pariške Komune 12, Maribor, ki je bilo prodano za 96.800 €.

Na javno dražbo nismo uvrstili deleža 1/2 od celote zemljišča, parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje, na naslovu Cesta XIV. divizije 26, Maribor, saj po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Prav tako na javno dražbo nismo uvrstili zemljišča na Studencih, parc. št. 2049/1, k.o. Studenci pod Pekrsko gorco (v lasti JMSS Maribor), ker je Mestna občina Maribor predlagala zamenjavo z zemljiščem na Teznu (v lasti Mestne občine Maribor), do katere pa v letu 2013 ni prišlo.

Za prodajo po metodi neposredne pogodbe predvidenega deleža 1/3 od celote zemljišča parc. št. 1771, k.o. Tabor, na naslovu Jedličkova ulica 4, Maribor, prav tako nismo mogli prodati, ker po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bili v letu 2013 prodani naslednji deleži nepremičnin:

- Gosposvetska cesta 40, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 7,61 % na hišniškem stanovanju – kupnina 4.810 €,
- Pregljeva ulica 10, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 56,51% na delu podstrešja – kupnina 6.013 €.

Upošteva vse navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2013 znašal 10.823 €.

Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena.

V letu 2013 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju št. 9, Krekova ulica 8, Maribor, v vrednosti 21.039 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javno – zasebnega partnerstva:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leto gradnje	Površina (m ²)	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)	ID znak	Prodajna vrednost neodplačanega deleža (€)
1.	KREKOVA ULICA 8	9	1906	89,17	61.636	691,22	657-1066-46	21.039

2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2013 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 17 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2013, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 4 stanovanja in sicer za:

- stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor,

- stanovanje št. 2, Cesta XIV. divizije 58, Maribor,
- stanovanje št. 5, Gosposvetska cesta 5, Maribor,
- stanovanje št. 3, Koroška cesta 106, Maribor.

Glede na sklenjene prodajne pogodbe ob koncu leta 2013 je bila celotna kupnina v letu 2013 plačana le za stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor v višini 25.800 €. Skupna vrednost prihodka od plačane kupnine in varščin za ostala tri stanovanja je v letu 2013 znašala skupno 35.580 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javnega zbiranja ponudb:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Št. sob	Lega	Leto gradnje	Površina (m ²)	ID znak	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	2	2	4.	1937	45,40	681-2020-2	23.500	23.500	517,62
2.	CESTA ZMAGE 103	2	1	prit.	1951	40,58	659-2955-5	25.775	25.800	635,78
3.	GOSPOSVETSKA CESTA 5	35	3	prit.	1988	68,74	658-2005-35	51.000	51.000	741,93
4.	KOROŠKA CESTA 106	3	1	prit.	1854	42,01	658-2033-3	23.300	23.300	554,63

2.2.2 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2013 so bila po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000) prodana 4 stanovanja (prodajalka Mestna občina Maribor), za katera je bila kupnina plačana v enkratnem znesku. Za prodana stanovanja je bila v skladu s 123. členom zgoraj navedenega Stanovanjskega zakona kupnina v skupni višini 8.982 € v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, saj navedeni člen določa, da se kupnina od prodaje stanovanj, za katera je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnjen, v enkratnem znesku nakaže oziroma obročno nakazuje Slovenski odškodninski družbi. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

2.3 Transforni prihodki

V letu 2013 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 788.712 €.

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 645.158 € 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 in v lasti MOM, za odškodnine po denacionalizaciji in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2013 prejeli 143.554 €.

3 Odhodki

V letu 2013 smo porabili sredstva v skupni višini 4.170.147 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.842.723 €, za tekoče transfere 31.851 € in za investicijske odhodke 1.295.573 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2013 porabili 2.842.723 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) ter plačila domačih obresti.

3.1.1 Kadri in izobraževanje

Z dnem 30.11.2013 je zaradi redne odpovedi s strani javne uslužbenke prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki, zaposleni na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 34. V primeru zaposlitve za nedoločen ali določen čas, s katerim se nadomesti javnega uslužbenca, ki mu je prenehalo delovno razmerje, je potrebno v skladu s 183. členom Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012, 105/2012, 8/2013 in 63/2013) soglasje župana. V primeru JMSS Maribor je v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 25/2009, 22/2010 in 3/2011) potrebno soglasje župana Mestne občine Maribor in

vsaj še enega župana ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Konec leta 2013 smo za potrebno soglasje zaprosili župane občin ustanoviteljic, pri čemer bi kot nadomestno zaposlitev izvedli na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, izobrazbe univ. dipl. prav., začetni plačni razred 32. Soglasje k predlagani zaposlitvi so podali župan Občine Rače – Fram, župan Občine Hoče – Slivnica, župan Občine Duplek in župan Občine Miklavž na Dravskem polju, na odgovore ostalih dveh županov pa še čakamo.

Ob tem izpostavljamo, da predlagana zaposlitev predstavlja minimalen obseg kadra, s katerim je po naših ocenah mogoče zagotoviti nemoten delovni proces in predvidene storitve za občane.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2013:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2013
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	1
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8
SKUPAJ	34	27

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2013:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED I	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0
TARIFNI RAZRED VI	8	6

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	19	15 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
SKUPAJ	34	27

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2013 zasedenih 27 delovnih mest.

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.961.515 €.

3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona 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) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj JMSS Maribor kot lastnik stanovanj.

Konec leta 2012 smo pričeli z izvedbo javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku za izbiro upravnika. Po merilu najnižje cene je bil izbran ponudnik Staninvest d.o.o., ki je oddal popolno ponudbo, in sicer v vrednost 258.912 € z DDV. Upošteva se je vrednost pogodbe za obdobje dveh let iz takratne vrednosti v višini 316.800 € znižala na 258.912 €. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest 10.788 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena dne 12.2.2013 in upošteva se 2 letno pogodbeno obdobje velja do dne 11.2.2015.

Za upravljanje stanovanj in stanovanjskih objektov smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) v letu 2013 plačali skupaj 185.827 €.

3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo za tekoče vzdrževanje porabili 756.966 €. Delno obnovo smo izvedli v 118 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava strojnih inštalacij in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih in dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja.

Intervencijska popravila in izvršitve inšpekcijskih odločb zaradi nujnosti izvedbe le-te realizira upravnik. Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«.

Navajamo seznam stanovanj, v katerih smo izvedli delno obnovo. V seznamu niso zajeta manjša popravila v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 3.000 €.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 108	7	6.348
2.	BETNAVSKA CESTA 108	114	4.815
3.	BORŠTNIKOVA ULICA 35	3	3.300
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 55	15	3.121
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	9	3.214
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	6	3.932
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	8	3.964
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 126	404	3.005
9.	CESTA ZMAGE 99	6	3.827
10.	GORKEGA ULICA 51	1	3.827
11.	GORKEGA ULICA 51	2	3.872
12.	GOSPOSKA ULICA 24	2	4.015
13.	GREGORČIČEVA ULICA 8	2	4.046
14.	GREGORČIČEVA ULICA 8	4	4.046
15.	GUNDULIČEVA ULICA 18	215	4.180
16.	KAMNIŠKA ULICA 2	1	4.265
17.	KOROŠKA CESTA 31	5	3.499

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
18.	KOROŠKA CESTA 31	6	4.265
19.	KOROŠKA CESTA 31	11	4.815
20.	KOROŠKA CESTA 31	17	3.205
21.	KOROŠKA CESTA 41	7	4.265
22.	KREKOVA ULICA 8	1	4.265
23.	MAGDALENSKI TRG 9	108	3.281
24.	MAGDALENSKI TRG 9	111	3.229
25.	MLADINSKA ULICA 2	3	7.172
26.	MLINSKA ULICA 34	2	6.690
27.	MLINSKA ULICA 34	3	6.865
28.	MLINSKA ULICA 34	5	6.773
29.	MLINSKA ULICA 34	6	6.592
30.	MLINSKA ULICA 34	8	6.268
31.	MLINSKA ULICA 34	9	6.251
32.	MLINSKA ULICA 34	10	6.026
33.	MLINSKA ULICA 34	11	6.134
34.	PARTIZANSKA CESTA 63	2	6.716
35.	PARTIZANSKA CESTA 63	4	4.265
36.	PARTIZANSKA CESTA 63	7	6.694
37.	PIVOLA 18	10	6.134
38.	POTRČEVA ULICA 2	5	6.464
39.	PREŠERNOVA ULICA 28	9	4.265
40.	RIBIŠKA ULICA 4	113	4.850
41.	RIBIŠKA ULICA 4	114	4.850
42.	SLOMŠKOV TRG 12	4	4.673

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
43.	TRUBARJEVA ULICA 12	302	5.324
44.	TYRŠEVA ULICA 24	2, 4	5.230
45.	ULICA HEROJA BRAČIČA 18	8	3.624
46.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	10	4.761
47.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	6	4.668
48.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	8	4.668
49.	VOŠNJAKOVA ULICA 25	2	4.586

3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2013 smo za zavarovanje stanovanj porabili 46.158 €.

Prejeli smo 17 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V mesecu novembru 2012 smo sklenili aneks k obstoječi pogodbi, s katerim smo se dogovorili za znižanje cene. Do takrat je bila mesečna cena sestavljena iz fiksne dela v višini 1.894,15 € brez DDV in variabilnega dela po ceni 1,97 € brez DDV na pogodbo, kar je predstavljalo 307 pogodb v višini 604,79 € brez DDV. Z aneksom smo obstoječi mesečni račun v višini 2.498,94 € brez DDV znižali na znesek 1.105,20 € brez DDV oziroma na enotno ceno 3,60 € brez DDV na pogodbo. Z dogovorom smo v letu 2013 prihranili polovico sredstev, saj smo v letu 2012 za ta namen plačali 29.833 €, v letu 2013 pa 15.092 €.

3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2013 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 692.653 €.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu, obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo porabili sredstva v višini 300.825 €, kar predstavlja porabo v višini 43 % celotne postavke za leto 2013.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 4.679 €. Vsa omenjena sredstva v skupni višini 4.679 € 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 točki 2.3.2.

V letu 2013 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 96.067 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 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 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 točki 3.3.1.5.

3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo za blago in storitve sklada porabili 138.927 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

3.1.2.8.1 Varnost in zdravje pri delu

Varno delo predstavlja doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljše 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 Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom (Primož Ternik s.p.), s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.), podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja meritve mikroklimatskih razmer, ter našim pooblaščenim zdravnikom (Ambulante doktor Lovše 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. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2013 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov. Nadalje smo v letu 2013 v sodelovanju z Ambulante doktor Lovše d.o.o. izvedli analizo ureditve delovnih mest, revizijo Zdravstvene ocene tveganja in revizijo Izjave o varnosti z oceno tveganja. V letu 2013 smo 11 zaposlenih napotili na zdravniški pregled.

V skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011), ki v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu, je JMSS Maribor tak načrt izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

3.1.2.8.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Ob tem bi izpostavili, da 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. V letu 2013 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2013 se je 19 od 26 zaposlenih izpopolnjevalo na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,

- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,
- posvet za proračunske porabnike,
- aktualne zadeve s področja arhiviranja.

3.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 25.146 €. Do leta 2013 je JMSS Maribor plačeval banki še stroške vodenja komisijskih poslov (kreditiranje občanov), ki so že poplačani in tega stroška ni več.

3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2013 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in konec leta uspešno opravili recertifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Znesek presoj je v letu 2013 znašal 2.904 €.

Za izvajanje standarda kakovosti ISO 9001:2008 nimamo zunanjšega svetovalca, temveč vse postopke in nadgradnjo sistema vodenja kakovosti opravljamo sami. Ocenjujemo, da tako na letni ravni prihranimo okvirno 12.000 €, kolikor povprečno znašajo stroški najema zunanjšega svetovalca.

V skladu z zahtevami standarda in na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda, notranje in zunanje presoje delovanja sistema kakovosti, si prizadevamo, da vzpostavljeni sistem deluje kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomore h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju.

V letu 2013 smo na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor, spremljali podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

3.1.4 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 110.824 €, pri Banki Celje sredstva v višini 20.029 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.287 €.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 31.851 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.295.573 €. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo realizirali 371.020 € za investicijsko vzdrževanje stanovanj. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2013. Razen navedenih, smo obnovili še 28 stanovanj, od tega celovito stanovanje št. 8, Markovičeva ulica 13 v vrednosti 12.550 € in stanovanje št. 4, Trg revolucije 7 v vrednosti 7.808 €, v ostalih stanovanjih pa so bile obnove manjšega obsega.

Besednjakova ulica 2, stanovanje št. 25, površina 47 m²

V stanovanju smo delno zamenjali, delno pa obnovili finalne pode, zamenjali vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, namestili radiatorje, vgradili notranja vrata, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.775 €.



Borštnikova ulica 11, stanovanje št. 5, površina 72 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 23.204 €.



Borštnikova ulica 35, stanovanje št. 6, površina 53 m²

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, zamenjali sanitarno keramiko, stavbno pohištvo in plinsko peč etažnega ogrevanja. Izvedli smo slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.463 €.



Dalmatinska ulica 47, stanovanje št. 115, površina 61 m²

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne inštalacije in notranja vrata. V celotnem stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.572 €.

**Klinetova ulica 8, stanovanje št. 24, površina 73 m²**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, električne inštalacije in radiatorje, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.554 €.

**Koroška cesta 75, stanovanje št. 1, površina 39 m²**

V stanovanju smo obnovili kopalnico, zamenjali talne obloge in dotrajano stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. V celoti smo zamenjali električne inštalacije. Vrednost del je znašala 12.321 €.



Ljubljanska ulica 19a, stanovanje št. 21, površina 42 m²

V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo in vse finalne pode. Uredili smo kopalnico in sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.644 €.



Meljska cesta 93, združitev stanovanja št. 3 in 4, površina 27 in 34 m²

Stanovanji male površine in nefunkcionalne razporeditve prostorov smo združili. Zamenjali smo finalne pode in uredili kopalnico. Vgradili smo notranja vrata in izvedli slikopleskarska dela. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Za ogrevanje stanovanja smo vgradili plinsko peč. Vrednost del je znašala 27.727 €.



Ob Dravi 1, stanovanje št. 1, površina 33 m²

Stanovanje smo celovito obnovili in sicer smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico in električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo in namestili radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.731 €.

**Usnjarska ulica 3, stanovanje št. 1, površina 68 m²**

V stanovanju smo izvedli obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobili električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.338 €.

**3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2013 porabili 618.369 €.

Navajamo seznam objektov, na katerih so bila izvedena obnovitvena dela na skupnih delih in napravah. V seznamu niso zajeta manjša dela, katerih vrednost deleža JMSS Maribor ni presegala 1.000 €.

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
1.	ANTOLIČIČEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	3.088
2.	ANTOLIČIČEVA ULICA 12	OBNOVA FASADE	4.144
3.	ANTOLIČIČEVA ULICA 14	OBNOVA FASADE	1.597
4.	BETNAVSKA CESTA 18	OBNOVA STREHE	1.961
5.	BORŠTIKOVA ULICA 1 – 9	OBNOVA FASADE	6.211
6.	BORŠTIKOVA ULICA 114	OBNOVA FASADE	6.632
7.	CELJSKA ULICA 16	OBNOVA FASADE	3.594
8.	DALMATINSKA ULICA 45 – 51	OBNOVA FASADE	7.330
9.	FRANKOLOVSKA ULICA 7	OBNOVA FASADE	1.559
10.	FRANKOLOVSKA ULICA 9	OBNOVA FASADE	724
11.	GORIŠKA ULICA 12 – 14	OBNOVA FASADE	320
12.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	OBNOVA FASADE	5.768
13.	GOSPOSVETSKA CESTA 20	OBNOVA FASADE	8.955
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	OBNOVA FASADE	7.005
15.	GREENWIŠKA CESTA 8	OBNOVA FASADE	3.002
16.	GREENWIŠKA ULICA 10A	OBNOVA FASADE IN STREHE	26.145
17.	GREENWIŠKA ULICA 12	OBNOVA FASADE	15.600
18.	KARDELJEVA CESTA 81	OBNOVA FASADE	4.309
19.	LETONJEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	11.208
20.	LJUBLJANSKA ULICA 35	OBNOVA FASADE	2.877
21.	MAJERIČEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	5.561
22.	MAJERIČEVA ULICA 4	OBNOVA FASADE	4.761
23.	MAJERIČEVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	5.993