

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
24.	MLADINSKA ULICA 4	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.406
25.	TOMANOVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	1.999
26.	TRG REVOLUCIJE 7	OBNOVA FASADE	6.794
27.	ULICA BRATOV GREIFOV 8	OBNOVA FASADE	1.170
28.	ULICA BRATOV GREIFOV 10	OBNOVA FASADE	720
29.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	OBNOVA FASADE, UREDITEV DVORIŠČA	7.774
30.	ULICA HEROJA VOJKA 17	OBNOVA FASADE	3.627
31.	ULICA STANETA SEVERJA 11	OBNOVA FASADE	1.968
32.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 33	OBNOVA FASADE	3.034
33.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	OBNOVA FASADE	2.197
34.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 41	OBNOVA FASADE	1.528
35.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 61	OBNOVA FASADE	1.230
36.	ULICA STANETA SEVERJA 15	OBNOVA FASADE	1.770
37.	VETRINJSKA ULICA 17	OBNOVA STREHE	2.104
38.	ZGORNJA KORENA 33	POPRAVILO FASADE	1.262

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na področju informatike smo v letu 2013 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem. Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2013 porabili 18.688 €.

Nadaljevali smo z dodajanjem funkcionalnosti v intranetno aplikacijo »Web poštar« in sicer:

- dodali smo rekapitulacijo podatkov po posameznih segmentih,
- dodali smo iskanje in pregled osnovnih podatkov o stanovanjih in najemnikih,
- pripravili smo modul za poročanje Geodetski upravi RS glede najemnih in kupoprodajnih poslov,
- glede na ponovno spremenjene zahteve smo spremenili del za vlaganje izvršb.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, katerega integracijo smo zaključili v letu 2013, pri čemer smo porabili 5.760 €.

V letu 2013 smo nabavili 6 računalnikov z monitorji ter pripadajočo programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Z nabavo brezžičnega usmerjevalnika smo omogočili brezžičen dostop do računalniškega omrežja vsem na JMSS Maribor. Za strojno opremo smo porabili 8.105 €.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Pomembna dopolnitev programa je vnos in pregled ID znakov za posamezne nepremičnine.

V sklopu programa za razpise smo pripravili modul za preverjanje upravičenosti sedanjih najemnikov do najema neprofitnega stanovanja.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

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

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

3.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2013 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku izvajala predvsem nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 4.701 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 38.107 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.6 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2013 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 58.288 €.

Kolodvorska ulica 10, Rače

V letu 2012 se je pričela sanacija zidov in izvedba izolacijske fasade. JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta, tako da je bilo potrebno o obsegu in vrednosti del usklajevanje še z ostalimi lastniki. V letu 2013 smo dokončali izvedbo izolacijske fasade in toplotne izolacije podstrešja ter strelovoda. Vrednost vseh navedenih del je znašala 58.288 €.



3.3.1.7 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj smo porabili 186.400 €.

3.3.1.7.1 Nakup stanovanj

V letu 2013 je JMSS Maribor z nakupom pridobil naslednje nepremičnine:

Zap. št.	Naslov	Št. st.	Površina (m ²)	Leto gradnje	Prodajalec	Nakupna cena (€)	Nakupna cena na m ² (€)	ID znak
1.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE	19	100,5	1975	ELEKTRA d.o.o.	91.000	905,47	716-1975-19
2.	SAMOVA ULICA 92, ROGOZA	7	78,70	2009	Uroš in Ines Abram	104.200	1.324,02	694-1018-7

Nepremičnina na naslovu Samova ulica 92, Rogoza, je bila kupljena dne 30.12.2012 za kupnino v višini 104.500 €, pri čemer se je na fiduciarni račun nepremičninske agencije Atrium nepremičnine d.o.o. nakazala ara v višini 10.450 €, preostali del kupnine v višini 94.050 € pa je bil nakazan na TRR prodajalcev.

Prodajana pogodba za nepremičnino na naslovu Mariborska cesta 32, Rače, je bila z družbo Elektra d.o.o. sklenjena dne 28.12.2012, za kupnino v višini 91.000 €. Konec leta 2012 je bila nepremičninski

agenciji Atrium nepremičnine d.o.o. na fiduciarni račun nakazana ara v višini 9.100 €, preostali del kupnine v višini 81.900 €, je bil na TRR prodajalca poravnani v letu 2013.

Na podlagi obrazloženega je JMSS Maribor v letu 2013 za nakup stanovanj porabil sredstva v višini 186.400 €.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 102.692 €, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu odškodninskemu skladu in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 519.252 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo odplačali dolg v skupni višini 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

5.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

6 Seje nadzornega sveta

V letu 2013 je Nadzorni svet JMSS Maribor do dne 10.6.2013 deloval v naslednji sestavi: gospa Branka THALER – predsednica nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednice nadzornega sveta, gospa Milica SIMONIČ STEINER – članica nadzornega sveta, gospod Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, gospod Franc BEBER – član nadzornega sveta, gospa Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in gospa Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta. Z dnem 10.6.2013 je Mestni svet Mestne občine Maribor na 27. seji sprejel sklep o razrešitvi Branke THALER in Milice SIMONIČ – STEINER s funkcije članic Nadzornega sveta JMSS Maribor in sklep o imenovanju Marka ŽULE in Marije TANACEK za nova – nadomestna člana Nadzornega sveta JMSS Maribor. Člani nadzornega sveta so za predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor na 12. redni seji dne 24.9.2013 izvolili Marka ŽULO.

V letu 2013 so bile sklicane in izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- redna seja dne 11.3.2013,
- redna seja dne 19.3.2013,
- redna seja dne 21.5.2013 in
- redna seja dne 24.9.2013.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt za leto 2013, podal k njemu pripombe in poročilo ter predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo. Nadalje je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval Poročilo o delu 2012, se redno seznanjal s poročili o izjemnih dodelitvah stanovanj, poročilom o poteku javne dražbe v tekočem letu in poteku javnih razpisov za dodelitev neprofitnih ter neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2013 prijavil udeležbo v 8 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2013 smo na podlagi podatkov GURS nadaljevali z vzpostavitvijo evidence nepremičnin na podlagi identifikacijskih znakov, saj so v primeru urejene etažne lastnine stanovanja pod temi znaki vpisani tudi v zemljiški knjigi.

V skladu s sklenjenimi pogodbami smo pri pooblaščenih notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb. Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice na podlagi stare zakonodaje, smo izdajali zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninskih pravic v zemljiško knjigo ter vlagali predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2013 kot izločitveni upnik v 7 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo v letu 2013 zaradi dejanske uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno rešili 12 primerov, na podlagi katerih smo se lahko uspešno vpisali kot lastnik v zemljiško knjigo. Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

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

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	9
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013	10
3.1	Celotno premoženje	10
3.2	Namensko premoženje	13
3.3	Premoženje v upravljanju	16

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2013 je naslednji:

	FN 2013 (vključene prerazporeditve sredstev), v €	Realizacija FN 2013, v €	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.912.000	4.734.742	80
II. Odhodki	5.467.000	4.170.147	76
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	445.000	564.595	127
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	95.000	102.692	108
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	95.000	102.692	108
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	540.000	667.287	124
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	540.000	519.252	96
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)			
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	540.000	519.252	96
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	0	148.035	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.852.026	1.852.026	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.852.026	2.000.061	108

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2013 znašala 4.734.742 €, kar predstavlja 80 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 4.170.147 € oziroma 76 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2013 povečalo za 148.035 € in je na dan 31.12.2013 znašalo 2.000.061 €, kar pomeni, da JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 148.035 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2013 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.734.742 € prihodkov, od tega 4.591.188 € pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 143.554 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

	Realizacija FN 2013 v €
1.1.1. Prihodki	4.734.742
1.1.1.1. Nedavčni prihodki	3.147.314
1.1.1.2. Kapitalski prihodki	798.716
1.1.1.3. Transferni prihodki	788.712

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.147.314 €, kar predstavlja 99 % finančnega načrta za leto 2013.

V letu 2013 smo realizirali 69.420 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.997.000 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2013 realizirali 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 d.d.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 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 višini 96.800 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2013 znašala 788.712 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 94 % finančnega načrta za leto 2013.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 645.158 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 143.554 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2013 je bilo realiziranih skupaj 4.170.147 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.026.593 € in odhodki za premoženje v upravljanju 143.554 €.

		Realizacija FN 2013 v €
1.1.2.	Skupaj odhodki	4.170.147
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.842.723
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	608.737
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	97.331
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.961.515
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	175.140
1.1.2.2.	Tekoči transferi	31.851
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	31.851
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	1.295.573
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.295.573

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2013 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.842.723 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2013 načrtovali sredstva v višini 689.000 € in jih realizirali v višini 608.737 €, kar predstavlja 88 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2013 realizirali 97.331 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 1.961.515 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 185.827 €, (načrtovali smo jih v višini 180.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 6.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 756.966 € (načrtovali smo jih v višini 750.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 7.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 46.158 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 15.092 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški za začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 692.653 € (načrtovali smo jih v višini 1.000.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 zmanjšali za 13.000 €, ki smo jih prerazporedili v višini 6.000 € na postavko »Nadomestilo za upravljanje stanovanj« in v višini 7.000 € na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v realizirani višini 4.679 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 96.067 €,
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 138.927 €,
- ter odhodki iz naslova garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 25.146 €.

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 €, kar skupaj predstavlja 76 % finančnega načrta za leto 2013. V letu 2013 se nismo zadolževali.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 31.851 €, kar predstavlja 74 % načrtovanega.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.295.573 €, kar predstavlja 63 % finančnega načrta za leto 2013. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 371.020 € (načrtovali smo jih v višini 987.150 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 zmanjšali za 100 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Kolodvorska ulica 10 (Rače)«,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 618.369 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 18.688 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v realizirani višini 4.701 €,
- ter investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 38.107 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 58.288 € (Kolodvorska ulica 10, Rače) (načrtovali smo jih v višini 58.200 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 povečali za 100 € iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« je postavka »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, ki je bila načrtovana v višini 190.650 € in realizirana v višini 186.400 €, kar predstavlja 98 % načrtovanega.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €, kar predstavlja 108 % načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 102.692 € in zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, kar predstavlja 108 % načrtovanega za leto 2013.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje odplačila dolga v višini 519.252 €, kar predstavlja 96 % načrtovanega za leto 2013.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo načrtovali 540.000 € odplačila dolga. Realizirano je bilo 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

1.3.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2013 znašal 148.035 €.

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

JMSS Maribor bo presežek prihodkov nad odhodki za leto 2013 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2014.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2013 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

V letu 2013 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 13.100 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 0,24 % celotnih načrtovanih odhodkov v letu 2013. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2013.

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013

3.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.648.909	5.912.000	4.734.742	102	80
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.160.001	3.172.000	3.147.314	100	99
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.097.132	3.110.000	3.066.420	99	99
7102 a. Prihodki od obresti	39.314	50.000	69.420	177	139
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.057.818	3.060.000	2.997.000	98	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	62.869	62.000	80.894	129	130
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	645.193	900.000	701.916	109	78
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	560.688	650.000	666.337	119	103
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	84.505	250.000	35.580	42	14
7201 1/b. Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	3.995	1.000.000	96.800	0	10
7201 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč					
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)	839.720	840.000	788.712	94	94
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	839.720	840.000	788.712	94	94
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	839.720	840.000	788.712	94	94
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	591.993	590.000	645.158	109	109
b. Transferni prihodki iz proračuna MOKM za stanovanja v upravljanju	247.727	250.000	143.554	58	57
4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.470.627	5.467.000	4.170.147	76	76
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.713.249	3.368.000	2.842.723	105	84
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	681.165	689.000	608.737	89	88
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	103.300	120.000	97.331	94	81
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.779.185	2.329.000	1.961.515	110	84
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.608.599	2.148.000	1.797.442	112	84
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	116	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.966	103	100
c. Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	92	89
d. Obročno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	51	94
f. Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.653	132	70
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	14.261	40.000	4.679	33	12

h.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	96.067	104	87
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	96	90
C.	Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.947	26.000	25.146	97	97
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	149.599	230.000	175.140	117	76
4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	76
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	94	85
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	64	50
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	60.000	44.287	74	74
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	49.433	43.000	31.851	64	74
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	74
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	74
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	74
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	722.128	987.050	371.020	51	38
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	620.226	690.000	618.369	100	90
c.	Investicijska oprema - informatika	19.015	30.000	18.688	98	62
d.	Nakup službenega avtomobila	17.190			0	
e.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	4.701	5	9
f.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	38.107	75	76
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	240.870	58.300	58.288	24	100
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	80.108			0	
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		58.300	58.288		100
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762			0	
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	947.623	190.650	186.400	20	98
a.	Gradnja stan. enot v Kamnici	0				
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	190.650	186.400	20	98
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108

RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodane po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	108
44 V.	DANA POSOJILA				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	108
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0
500	Nejem kreditov	1.121.000	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	96
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)				
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA					
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.852.026	1.852.026	2.000.061	108

3.2 Namensko premoženje

	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve) ZA LETO 2013	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.662.000	4.591.188	104	81
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.172.000	3.147.314	100	99
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.097.132	3.066.420	99	99
7102 a.	Prihodki od obresti	39.314	69.420	177	139
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.057.818	2.997.000	98	98
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	62.869	80.894	129	130
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	1.900.000	798.716	123	42
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	900.000	701.916	109	78
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	650.000	666.337	119	103
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	250.000	35.580	42	14
7201 1/b.	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	84.505			
7221 1/c.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	3.995	96.800	0	10
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	590.000	645.158	109	109
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	591.993	645.158	109	109
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	591.993	645.158	109	109
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	591.993	645.158	109	109
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.217.000	4.026.593	77	77
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	3.218.000	2.741.977	105	85
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	681.165	608.737	89	88
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	103.300	97.331	94	81
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.672.351	1.860.769	111	85
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.501.765	1.696.696	113	85
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	185.827	116	100
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	756.966	103	100
c.	Zavarovanje stanovanj	49.950	46.158	92	89
d.	Obročno vodenje kupnin	29.833	15.092	51	94
f.	Ostali stroški stanovanj	526.482	692.653	132	70
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	138.927	96	90

C.	<i>Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</i>								
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	25.947	26.000	25.146	97	97			
4/a.	Plačila obrestov od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	117			
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	149.599	230.000	175.140	117	117			
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	118.356	130.000	110.824	94	85			
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	31.243	40.000	20.029	64	50			
		0	60.000	44.287	74	74			
41	TEKOČI TRANSFERI (B)								
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	64			
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)								
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	722.128	987.050	371.020	51	38			
c.	Investicijska oprema - informatika	620.226	690.000	618.369	100	90			
d.	Nakup službenega avtomobila	19.015	30.000	18.688	98	62			
A.	Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (A/1)	17.190	0	0	0	0			
A/1.	Preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100			
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	240.870	58.300	58.288	24	100			
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	80.108	58.300	58.288	0	0			
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762	0	0	0	0			
B.	Inv. dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98			
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	947.623	190.650	186.400	20	98			
a.	Gradnja stan. enot v Karmnici	0	0	0	0	0			
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	190.650	186.400	20	98			
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJA.)								
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127			
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB									
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108			
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0	0			
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	67	108			

44 V. DANA POSOJILA

VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.) 154.292 95.000 102.692 67 108

RAČUN FINANCIRANJA

50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0	0
500	Najem kreditov	1.121.000	0	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	117	96
550	Odplačilo posejli, vrtnic in lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	117	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77	96
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736	

STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKEGA LETA 1.843.499 1.852.026 1.852.026 100 100

STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA 1.852.026 1.852.026 2.000.061 108 108

3.3 Premožanje v upravljanju

	1		2		3		4		5	
	REALIZACIJA FN		FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)		REALIZACIJA FN		INDEKS		INDEKS	
	ZA LETO 2012	ZA LETO 2013	ZA LETO 2012	ZA LETO 2013	4=3/1	5=3/2	4=3/1	5=3/2	4=3/1	5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV										
7 SKUPAJ PRIHODKI (74)	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
74 TRANSFERNI PRIHODKI	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
4 SKUPAJ ODHODKI (40+42)	247.727	250.000	247.727	250.000	143.554	58	57			
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	106.834	150.000	106.834	150.000	100.746	94	67			
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	14.261	40.000	14.261	40.000	4.679	33	12			
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	92.573	110.000	96.067	104	87			
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	140.893	100.000	140.893	100.000	42.808	30	43			
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	89.962	50.000	4.701	5	9			
2. Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	50.931	50.000	38.107	75	76			

RAČUNOVODSKO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR