



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si

41001-214/2019-5

GMS – 053/I

Številka: 41001-214/2019-5

Datum: 3.6.2019

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Poslovno finančni načrt 2019, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: **mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica JMSS Maribor**

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**

Aleksander Saša ARSENOVIČ,
župan



Priloge:

- podpisni list z gradivom



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 41001-214/2019-5

Datum: 3.6.2019




PODPISNI LIST


PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA

MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Poslovno finančni načrt 2019, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> 1. obrazložitev 2. Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 3. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor k Poslovno finančnemu načrtu 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem z dne 3.6.2019

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	3.6.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Po pooblastilu STANKA PERŠA dipl. upr. org.	UGD	3.6.2019	
	Po pooblastilu Uroš BRODNJAK, univ. dipl. prav.	UGD Sektor za gosp. s poslov. in uprav. prost.	3.6.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	3.6.2019	
---	-----------------	------------------------------------	----------	---

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris ŽELEZNIK	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter MEDVED Gregor REICHENBERG Mag. Helena KUJUNDŽIČ LUKAČEK	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		

Datum: 3.6.2019

Mestnemu svetu MOM

**OBRAZLOŽITEV: POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2019, LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM
PREMOŽENJEM**

Nadzorni svet JMSS Maribor je obravnaval Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju PFN 2019) najprej na 18. redni seji, dne 20.12.2018, po spremembah in dopolnitvah pa še na 19. redni seji, dne 19.3.2019. Tako pripravljen PFN 2019 je bil s strani nadzornega sveta predlagan v sprejetje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Mestni svet Mestne občine Maribor PFN 2019 ni obravnaval. JMSS Maribor je s strani Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), kot občine ustanoviteljice z večinskim kapitalskim deležem, prejel navodilo, da se iz PFN 2019 izvzame celovita rekonstrukcija objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v vrednosti 545.000 € (od tega 20.000 € pridobitve sredstev iz EKO sklada). Z rekonstrukcijo je bila predvidena pridobitev 7 stanovanj v MOM. Prav tako je bilo podano navodilo, da se iz PFN 2019 izvzame prodaja nepremičnin po metodi javne dražbe, iz naslova katere je JMSS Maribor načrtoval prihodke v višini 300.000 €.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih navodil je JMSS Maribor pripravil PFN 2019, v katerem je načrtovan presežek odhodkov nad prihodki v višini 326.000 €. Ta presežek se bo pokrival iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

Nadalje je bilo s strani MOM prejeto navodilo, da se za potrebe preučitve stanovanj, ki so bila predhodno uvrščena v program prodaje po javni dražbi, Nadzornemu svetu JMSS Maribor predlaga sprejetje sklepa, da se določi komisija, ki bo na terenu pogledala dejansko stanje stanovanj, cenitvena poročila in pripravila analizo stanja, na podlagi katere bo potem Nadzorni svet JMSS Maribor lahko odločal o nadaljnjem postopanju.

Glede tako pripravljenega PFN 2019 je Nadzorni svet JMSS Maribor dne 3.6.2019 na korespondenčni seji sprejel poročilo in dokument predlagal v sprejetje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Direktorica:
mag. Tanja VINDIŠ FURMAN



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

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K POSLOVNO FINANČNEMU NAČRTU 2019 Z LETNIM NAČRTOM RAVNANJA S
STVARNIM PREMOŽENJEM**

Nadzorni svet JMSS Maribor je v sestavi: predsednica mag. Mateja CEKIČ, namestnik predsednice Drago ŽURA in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, na svoji 1. korespondenčni seji, ki je potekala od dne 30.5.2019 do dne 3.6.2019, obravnaval Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in soglasno sprejel naslednje stališče:

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2019 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem sprejmejo.

V Mariboru, dne 3.6.2019

**Predsednica Nadzornega sveta JMSS Maribor
mag. Mateja CEKIČ**



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



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

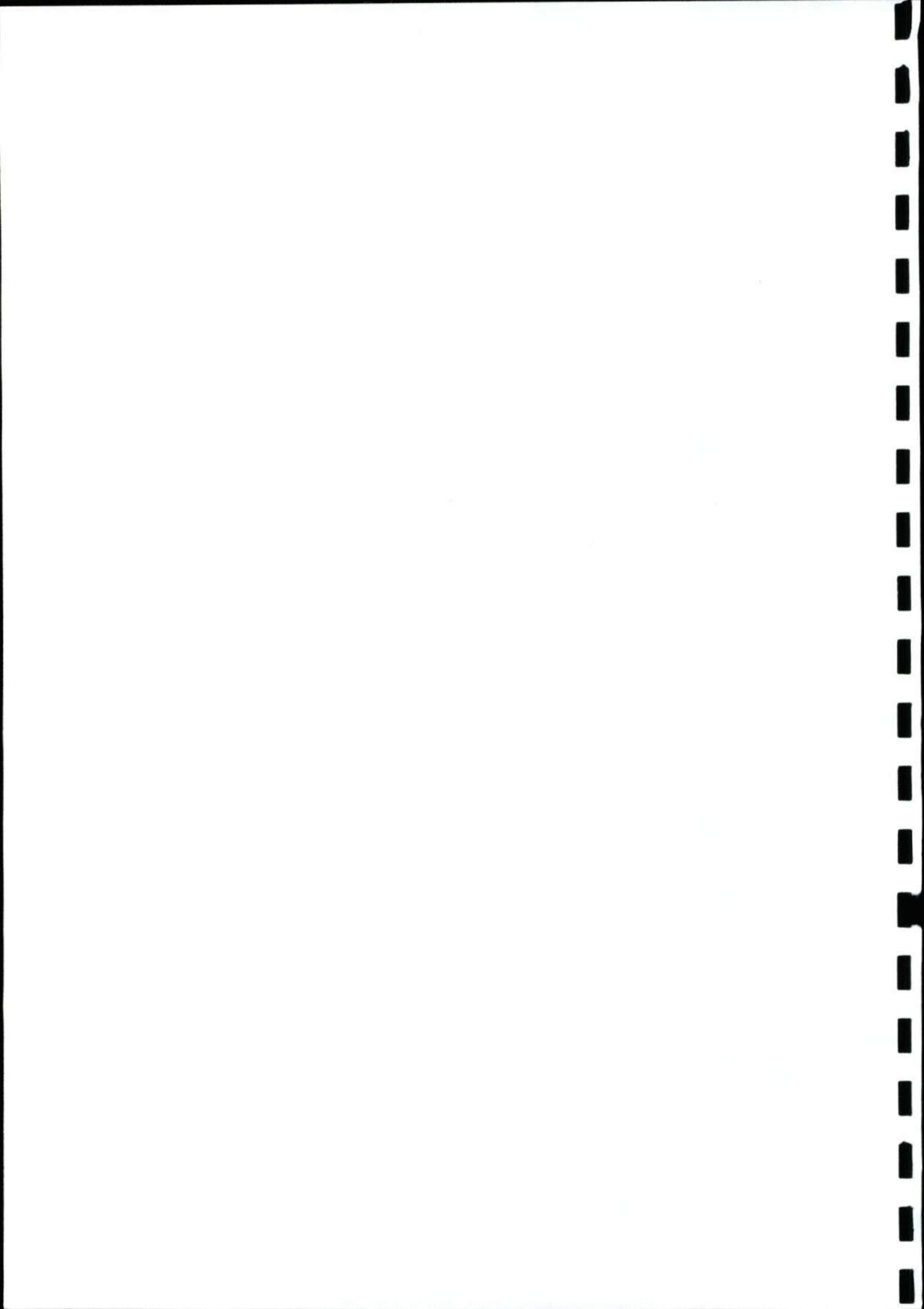


2019

POSLOVNO FINANČNI NAČRT



Maj 2019



KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	5
1.4	Cilji	5
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	7
2	Statistični podatki	9
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	9
2.2	Ostali statistični podatki	11
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	11
2.2.2	Število gospodinjstev	12
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	13
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	16
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	19
2.4	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	26
3	Prihodki	29
3.1	Nedavčni prihodki	29
3.1.1	Prihodki od obresti	29
3.1.2	Prihodki od premoženja	29
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	34
3.2	Kapitalski prihodki	34
3.2.1	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	34
3.2.2	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	36
3.2.3	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	36

3.3	Transforni prihodki	37
4	Odhodki	38
4.1	Tekoči odhodki	38
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	38
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	39
4.1.3	Plačila domačih obresti	47
4.2	Investicijski odhodki	47
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	48
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	53
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj in poslovnih prostorov	55
5	Račun finančnih terjatev in naložb	57
6	Račun financiranja	58
6.1	Zadolževanje	58
6.2	Odplačila dolga	58
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	59
7	Prerazporejanje pravic porabe	60
8	Kadrovski načrt za leti 2019 in 2020	60
9	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	65
10	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	66
10.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	67
10.2	Predvideni projekti	68
11	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2019 – splošni del	74
11.1	Celotno premoženje	74
11.2	Namensko premoženje	77
11.3	Premoženje v upravljanju	80

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011 in 27/2017 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in večstanovanjskih stavb,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

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

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

O ustanovitvi skupnega stanovanjskega sklada so se občine ustanoviteljice JMSS Maribor dogovorile že v letu 1997, in sicer v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/1997), tako da se vsa neprodana stanovanja po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 prenesejo na skupni stanovanjski sklad.

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

Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

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

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

1.2 Poslanstvo

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

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjati namensko premoženje JMSS Maribor,
- obvladovati stroške delovanja JMSS Maribor,
- izboljševati in posodabljati obstoječi stanovanjski fond,
- zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov,
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2019 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih in tržnih stanovanj:
 - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,

- s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določenih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljati začasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
 - z vzdrževanjem začasnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
 - z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2019:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot 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,
- v okviru zmožnosti zagotovitve stanovanjskih enot izvesti razpis za mlade in mlade družine,
- v primeru izpraznitve stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne ponudbe prodati za okvirno 100.000 € zasedenih nepremičnin, za katere so najemniki podali vlogo za odkup, njihova prodaja pa je ekonomsko utemeljena,
- izvesti nakup okvirno 6 stanovanj v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 2 stanovanji v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem

- polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše, v skupni vrednosti 550.000 €,
- izvesti menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici) z MOM in menjavo 1 stanovanja v Občini Duplek,
 - dokončati aktivnosti glede izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« in izvesti javni razpis za projektno dokumentacijo,
 - po lokacijski preveritvi o dopustnosti individualnega odstopanja od veljavnega prostorskega akta naročiti projektno dokumentacijo za objekt Starše 12a,
 - pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 z lastnimi sredstvi in z delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
 - pridobiti investicijsko dokumentacijo za energetske prenove objekta Panonska ulica 5b,
 - izvesti obnove večjega obsega v 4 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 10 stanovanjih,
 - izvesti delne obnove v predvidoma 45 stanovanjih,
 - zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 40 stanovanjih,
 - zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih,
 - pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2019 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovske načrt za leti 2019 in 2020.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2019.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2018, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2019.

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

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2019 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2017, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2017,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2018, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2018 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- rebalans finančnega načrta za leto 2018, kot je izkazan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta 2018 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2018,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2019.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2019.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2019 (načelo denarnega toka).

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

V naslednjih tabelah je prikazan trend naraščanja oziroma zmanjšanja števila prebivalstva na območju delovanja JMSS Maribor, kakor tudi ostali osnovni kazalniki, ki so vodilo za načrtovanje oziroma pomoč pri pripravi tega Poslovno finančnega načrta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije.

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

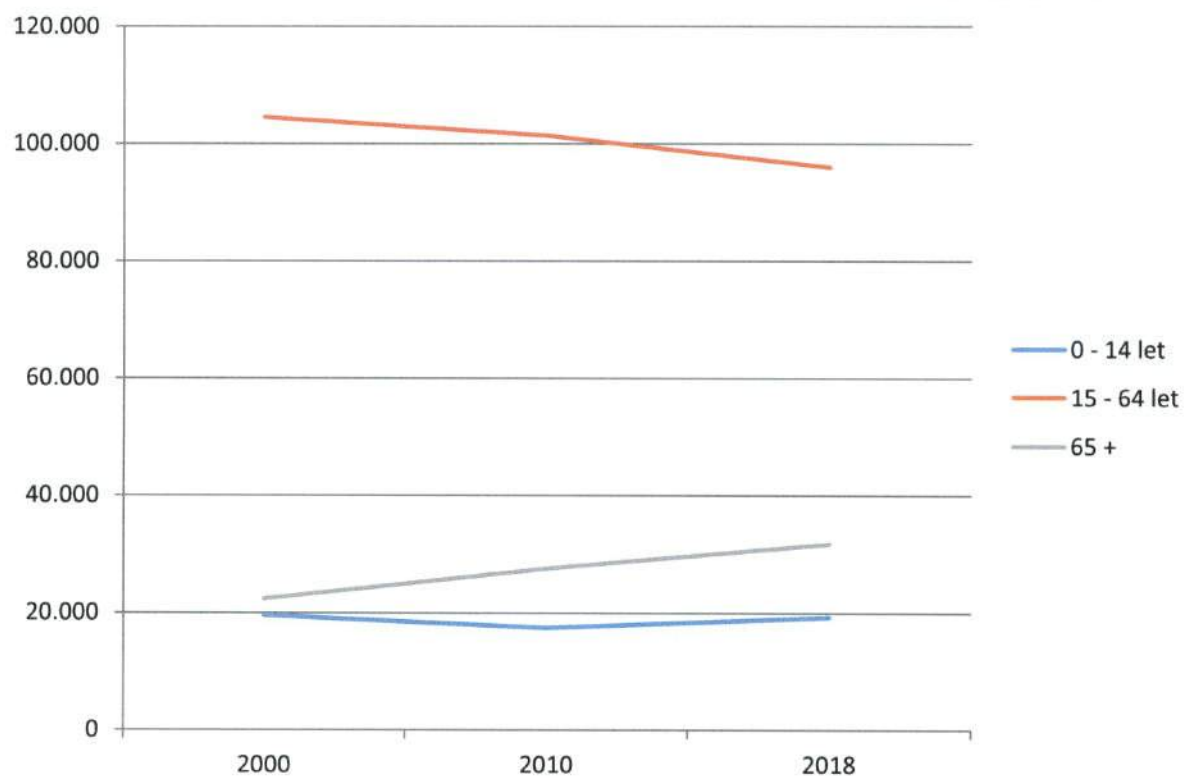
	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	910	4.328	651	5.889
Hoče – Slivnica	1.346	7.013	1.277	9.636
Maribor	15.102	81.831	18.364	115.297
Miklavž na Dravskem polju	801	4.275	670	5.746
Rače – Fram	891	4.289	808	5.988
Starše	570	2.764	592	3.926
Skupaj	19.620	104.500	22.362	146.482

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	953	4.745	953	6.651
Hoče – Slivnica	1.529	7.480	1.872	10.881
Maribor	12.647	77.121	21.936	111.704
Miklavž na Dravskem polju	814	4.352	1.084	6.250
Rače – Fram	931	4.793	1.020	6.744
Starše	595	2.836	704	4.135
Skupaj	17.469	101.327	27.569	146.365

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2018

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	1.066	4.653	1.171	6.890
Hoče – Slivnica	1.663	7.525	2.227	11.415
Maribor	13.916	72.117	24.838	110.871
Miklavž na Dravskem polju	968	4.220	1.365	6.553
Rače – Fram	1.131	4.802	1.314	7.247
Starše	551	2.619	803	3.973
Skupaj	19.295	95.936	31.718	146.949



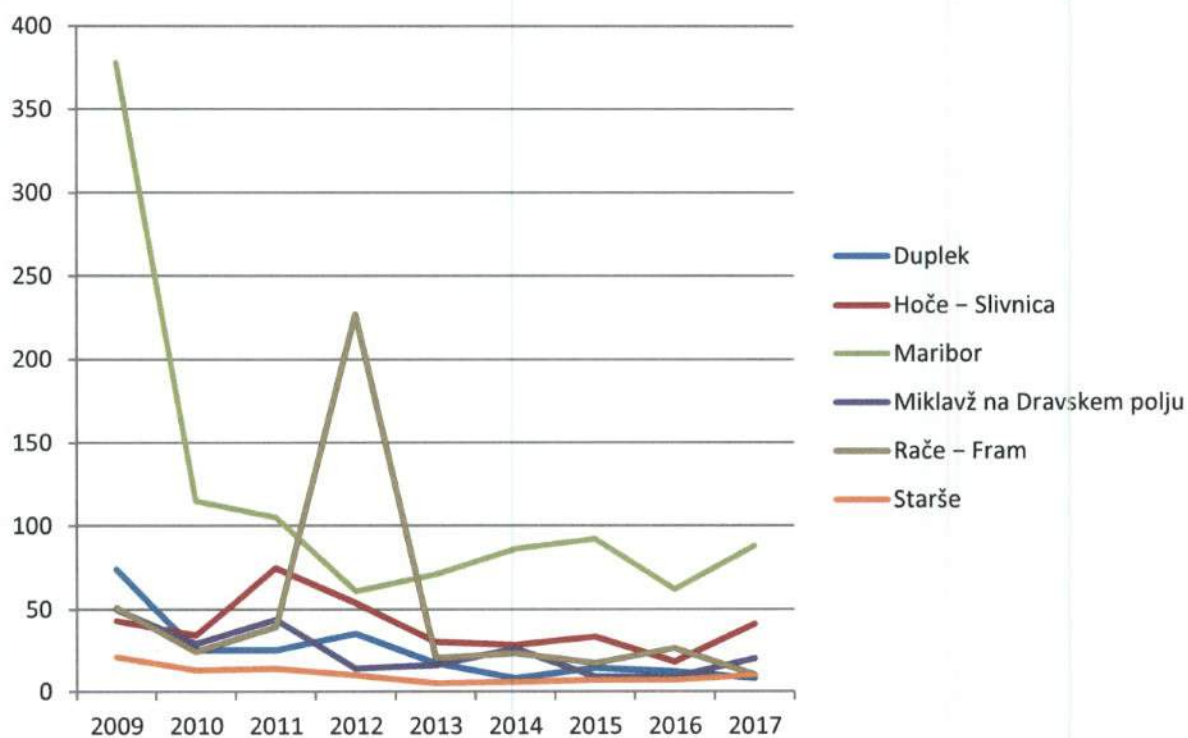
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Skupaj
Duplek	74	25	25	35	17	8	14	12	8	218
Hoče – Slivnica	43	34	75	54	30	28	33	18	41	356
Maribor	378	115	105	61	71	86	92	62	88	1.058
Miklavž na Dravskem polju	50	29	44	14	16	26	9	9	20	217
Rače – Fram	51	24	39	227	20	23	17	26	10	437
Starše	21	13	14	10	5	6	7	7	10	93
Skupaj	617	240	302	401	159	177	172	134	177	2.379

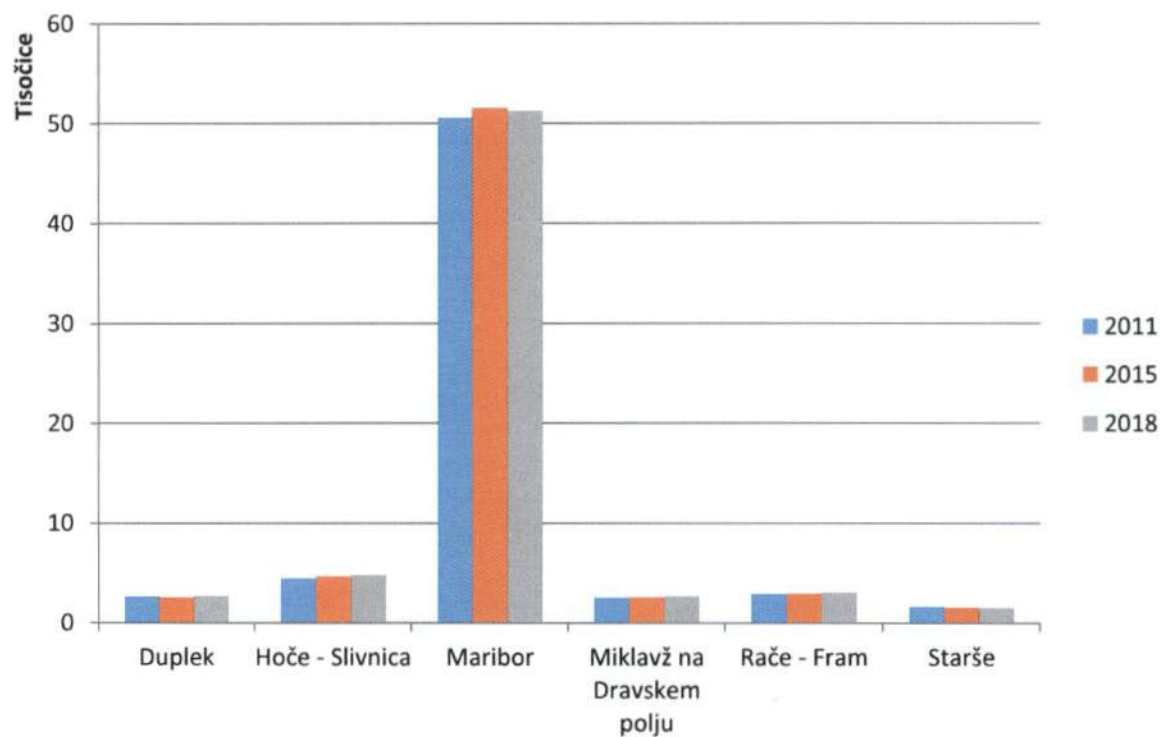
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2018.



Število novo zgrajenih stanovanj je po letu 2009 strmo upadlo, kar je bila posledica gospodarske krize. Od leta 2013 dalje se je število novozgrajenih stanovanj približno ustalilo.

2.2.2 Število gospodinjstev

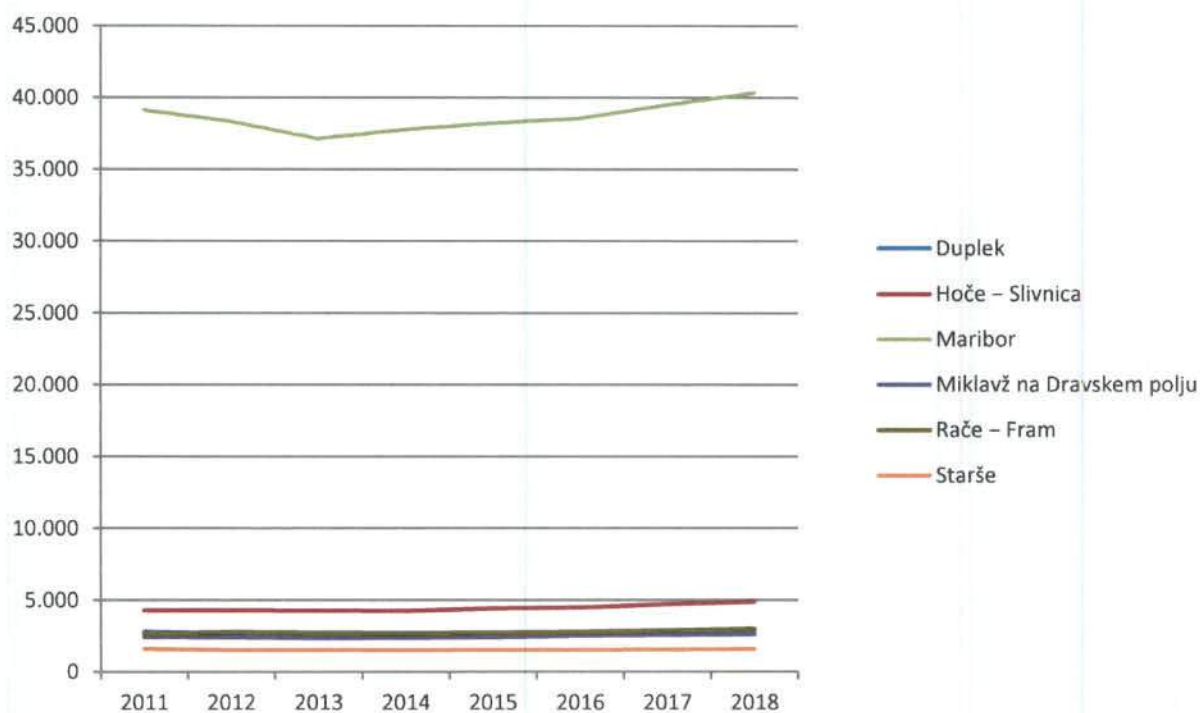
Število gospodinjstev	2011	2015	2018
Duplek	2.609	2.575	2.664
Hoče – Slivnica	4.469	4.613	4.794
Maribor	50.553	51.543	51.250
Miklavž na Dravskem polju	2.542	2.573	2.661
Rače – Fram	2.911	2.873	2.998
Starše	1.615	1.529	1.537
Skupaj	64.699	65.706	65.904



2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

Delovno aktivno prebivalstvo

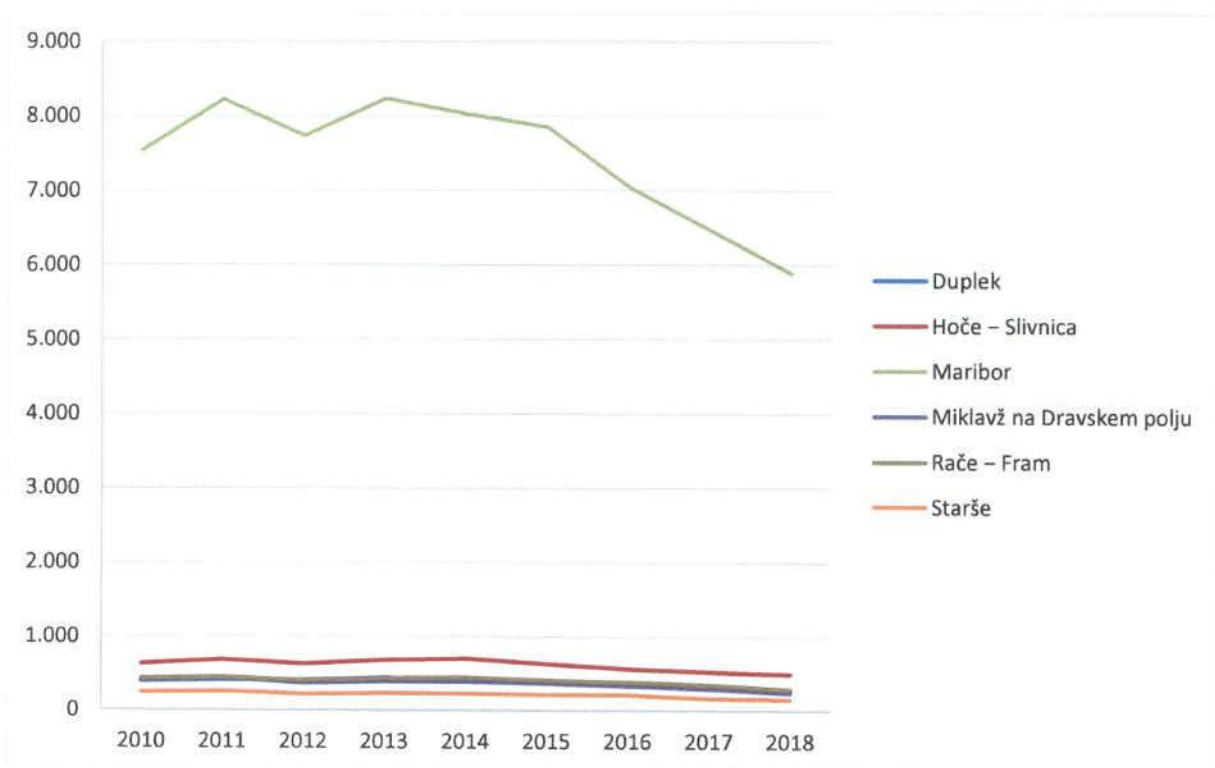
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Duplek	2.798	2.691	2.653	2.682	2.643	2.694	2.819	2.865
Hoče – Slivnica	4.302	4.300	4.289	4.278	4.410	4.492	4.699	4.905
Maribor	39.114	38.328	37.155	37.760	38.226	38.554	39.514	40.340
Miklavž na Dravskem polju	2.456	2.428	2.385	2.395	2.433	2.522	2.565	2.634
Rače – Fram	2.689	2.787	2.741	2.733	2.749	2.796	2.903	3.014
Starše	1.632	1.563	1.539	1.541	1.562	1.568	1.586	1.624
Skupaj	52.991	52.097	50.762	51.389	52.023	52.626	54.086	55.382



Registrirane brezposelne osebe

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Duplek	389	411	407	440	418	405	328	316	270
Hoče – Slivnica	625	680	623	678	699	624	557	521	493
Maribor	7.545	8.228	7.738	8.241	8.027	7.852	7055	6.473	5.889
Miklavž na Dravskem polju	389	435	368	389	391	363	333	296	243
Rače – Fram	423	441	401	435	442	405	381	345	288
Starše	237	253	216	230	225	206	209	161	152
Skupaj	9.608	10.448	9.753	10.413	10.202	9.855	8.863	8.112	7.335

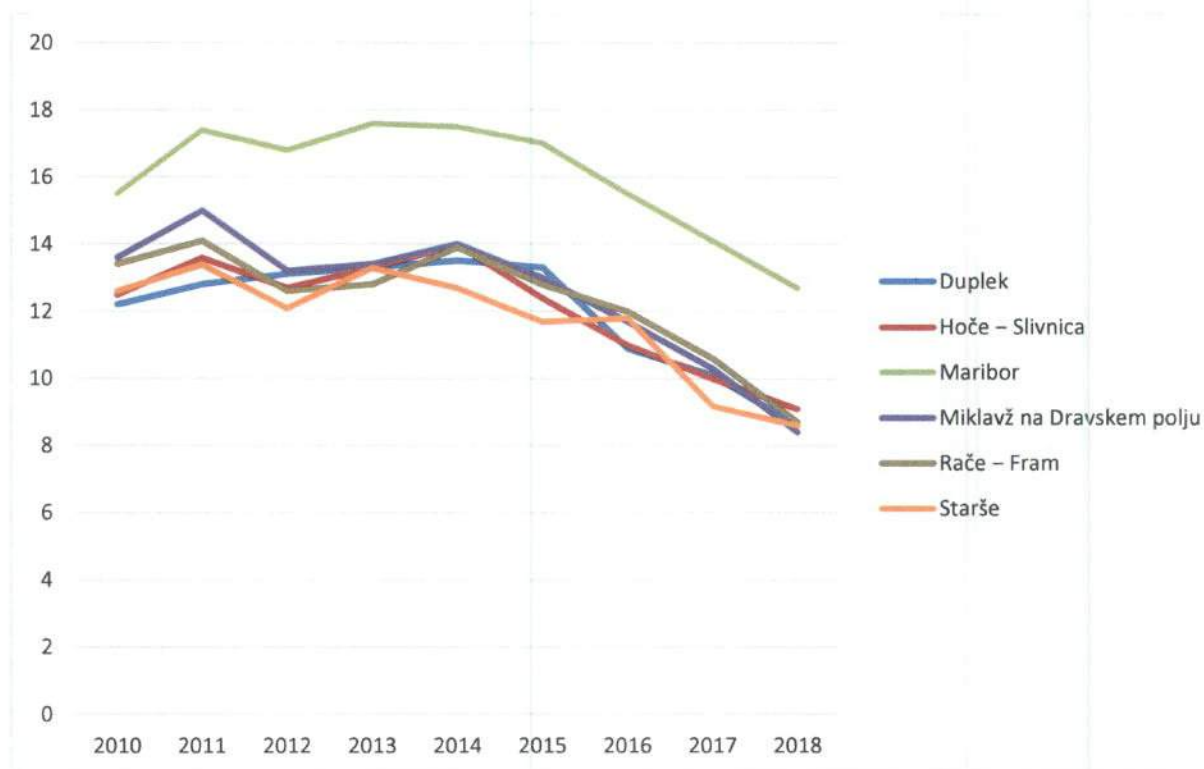
Opomba: od leta 2017 dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.



Stopnja registrirane brezposelnosti

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Duplek	12,2	12,8	13,1	13,3	13,5	13,3	10,9	10,1	8,6
Hoče – Slivnica	12,5	13,6	12,7	13,3	14,0	12,4	11	10	9,1
Maribor	15,5	17,4	16,8	17,6	17,5	17	15,5	14,1	12,7
Miklavž na Dravskem polju	13,6	15,0	13,2	13,4	14,0	13	11,7	10,3	8,4
Rače – Fram	13,4	14,1	12,6	12,8	13,9	12,8	12	10,6	8,7
Starše	12,6	13,4	12,1	13,3	12,7	11,7	11,8	9,2	8,6
Skupaj	13,30	14,38	13,42	13,95	14,26	13,37	12,15	10,72	9,35

Opomba: od leta 2017 dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

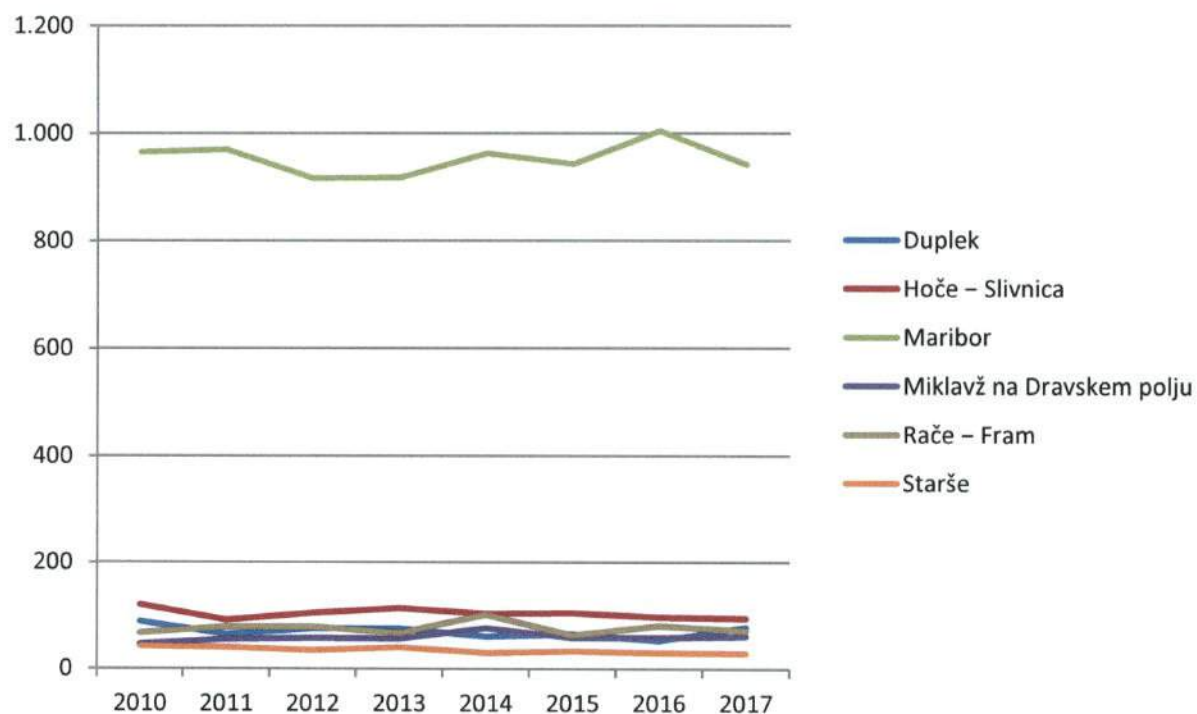


2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

Število rojenih

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Duplek	89	65	76	76	61	65	53	78
Hoče – Slivnica	120	91	104	113	103	104	96	94
Maribor	965	970	917	918	963	943	1.005	942
Miklavž na Dravskem polju	46	55	57	56	76	58	58	60
Rače – Fram	67	78	78	67	102	63	80	71
Starše	42	39	34	39	29	32	29	28
Skupaj	1.329	1.298	1.266	1.269	1.334	1.265	1.321	1.273

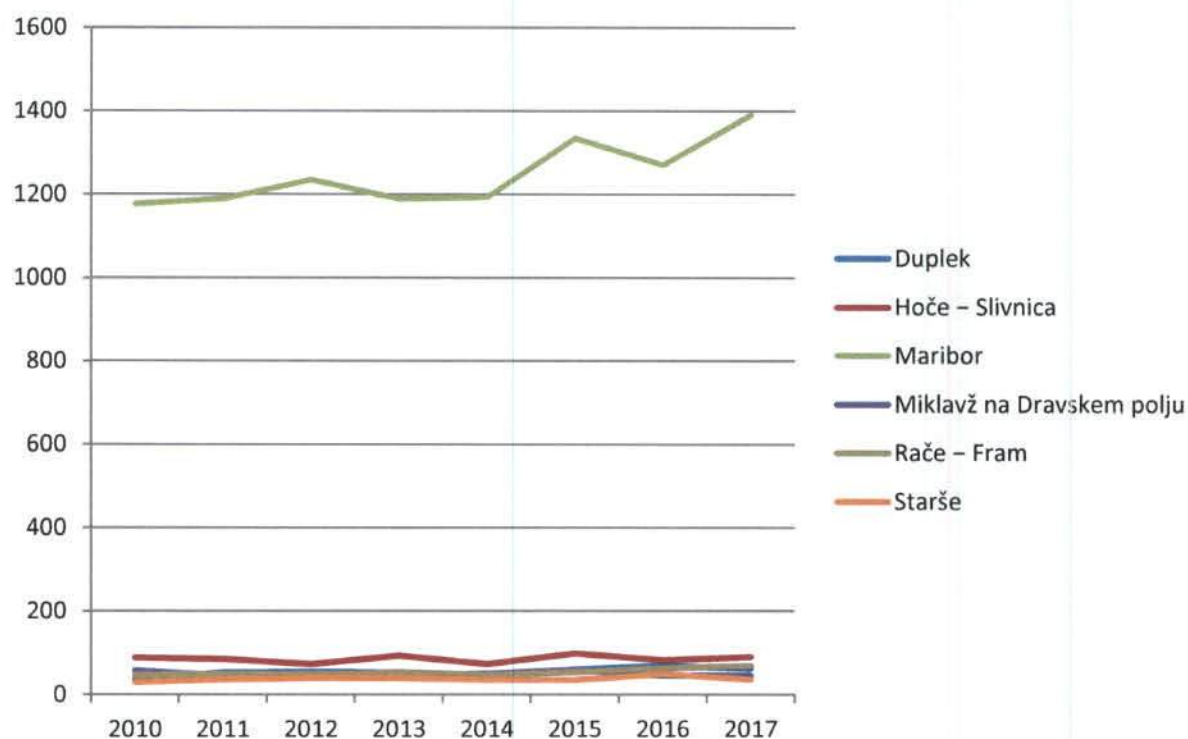
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2018.



Število umrlih

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Duplek	34	53	54	53	45	60	68	62
Hoče – Slivnica	88	85	73	93	73	99	82	90
Maribor	1.177	1.190	1.236	1.190	1.194	1.336	1.271	1.391
Miklavž na Dravskem polju	57	45	47	44	49	59	45	45
Rače – Fram	46	50	49	54	47	54	63	68
Starše	30	36	40	40	35	35	49	36
Skupaj	1.432	1.459	1.499	1.474	1.443	1.643	1.578	1.692

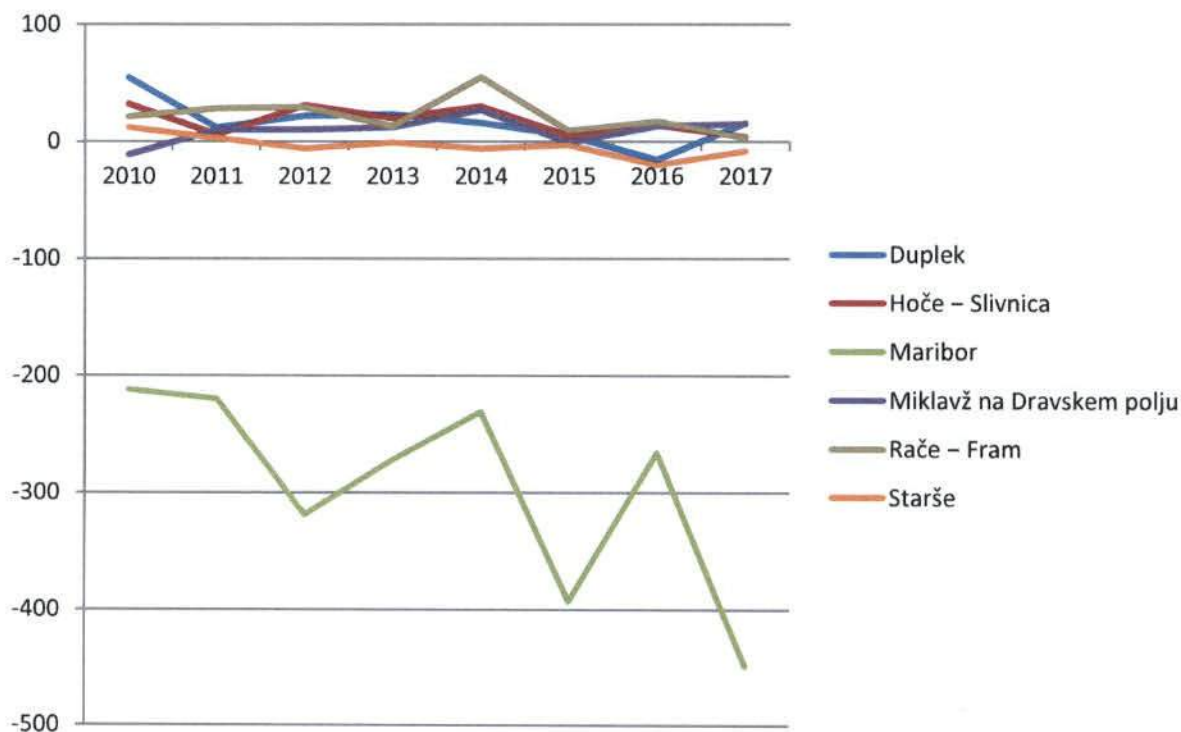
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2018.



Naravni prirast

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Duplek	55	12	22	23	16	5	-15	16
Hoče – Slivnica	32	6	31	20	30	5	14	4
Maribor	-212	-220	-319	-272	-231	-393	-266	-449
Miklavž na Dravskem polju	-11	10	10	12	27	-1	13	15
Rače – Fram	21	28	29	13	55	9	17	3
Starše	12	3	-6	-1	-6	-3	-20	-8
Skupaj	-103	-161	-233	-205	-109	-378	-257	-419

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2018.



2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

Primarna naloga in namen JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj občanom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, ki jih JMSS Maribor v zadnjih letih predvsem pridobiva s celovito prenovo in nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v najem. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

Neprofitna stanovanja

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

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	65	10,4
12.	2017	855	729	705	24	75	10,3
13.	2018*	934	781	754	27		

*razpis objavljen dne 1.10.2018, liste še niso dokončne, poteka reševanje pritožb

Upravičenci, ki so jim bila po razpisu iz leta 2017 zagotovljena neprofitna stanovanja:

MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše	
LISTA A	49 (639 upravičencev, 22 odstopov)	2 (27 upravičencev, 2 odstopa)	1 (16 upravičencev)	2 (13 upravičencev, 1 odstop)	2 (7 upravičencev, 4 odstopi)	2 (3 upravičenci)
LISTA B	16 (22 upravičencev, 6 odstopov)	/	1 (1 upravičenec)	/	/	/
SKUPAJ:	65	2	2	2	2	2
SKUPAJ ODDANIH 75 STANOVANJ						

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

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2018, je prispelo 934 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih. Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2018:

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



Iz navedene analize je razvidno, da JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

Stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor je dne 1.2.2018 objavil Razpis za oddajo 4 stanovanj v najem, ki so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve ter v najemu s strani JMSS Maribor, s pravico do nadaljnje oddaje le-teh v najem. Stanovanja so namenjena mladim in mladim družinam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Stanovanja se oddajajo neopremljena, za neprofitno najemnino, z varščino v višini 3 mesečnih najemnin in za določen čas do 31.12.2020 z možnostjo podaljšanja. Na razpis je prispelo 21 vlog prosilcev, pri čemer 6 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.

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

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

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

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

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

Dve stanovanji na Koroški cesti 52, Maribor, in eno stanovanje na Lackovi cesti 43, Maribor, so bila oddana, medtem ko stanovanje na Regentovi ulici 20, Maribor, ni bilo oddano. Po prevzemu predmetnega stanovanja je bilo ugotovljeno, da le-to ni v stanju, da bi bilo primerno

za nadaljnji najem, zato je JMSS Maribor stanovanje vrnil lastniku. Uspelemu prijavitelju smo po pogojih razpisa ponudili v najem stanovanje v svoji lasti, vendar se zanj ni odločil.

V okviru zmožnosti zagotovitve stanovanjskih enot bomo si bomo tudi v letu 2019 prizadevali k izvedbi razpisa za mlade in mlade družine.

Tržna stanovanja

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	39	39
2015	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	0 (ni bilo razpisa)	0
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5

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

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

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

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

Na tržni razpis, objavljen dne 1.9.2018, za 3 stanovanja (pod zap. št. 1., 2. in 3.), je skupaj prispelo 43 vlog, od tega 9 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev cenusa dohodka, 2 prosilca pa sta od vloge odstopila. Na tem razpisu je veljalo določilo, da v kolikor za razpisano stanovanje prispe več vlog prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, se najemna pogodba sklene s prosilcem, ki ima višji dohodek na družinskega člana v zadnjih 6 mesecih pred razpisom. Upošteva se to določilo so na razpisu uspela gospodinjstva z enim ali dvema zaposlenima članoma brez otrok, saj se njihovi dohodki niso delili med nezaposlene družinske člane. Ob tem se je pojavilo tudi vprašanje verodostojnosti predloženih dohodkov za zadnjih 6 mesecev pred razpisom, saj leti še niso bili zajeti v dohodninski odločbi.

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

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

V primeru izpraznitve tržnih obnovljenih in/ali neobnovljenih stanovanj, bomo v letu 2019 leta oddali v nadaljnji najem.

Službena stanovanja

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

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

*prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

**vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

Oskrbovana stanovanja

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

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

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

V letu 2018 smo izvedli 3 dodelitve oskrbovanih stanovanj (2 stanovanja v lasti JMSS Maribor in 1 stanovanje v lasti NS PIZ). Oddan je bil 1 kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

Na dan 31.12.2018 je bilo na čakalni listi 89 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

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

2.4 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2018.

Vrsta stanovanja	Število enot na dan 31.12.2018
Neprofitno	1.867
Neobnovljeno tržno	76
Obnovljeno tržno	23
Službeno	33
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	43
Hišniško	1
SKUPAJ	2.056

V nadaljevanju je podan tabelarični prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 14 letih (od leta 2005 do vključno leta 2018), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povišati za okvirno 30 %. Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkovalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic. V zadnjih letih je opaziti tudi porast najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji in zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj, zadnjih nekaj let pa tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike ni več.

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

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

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

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

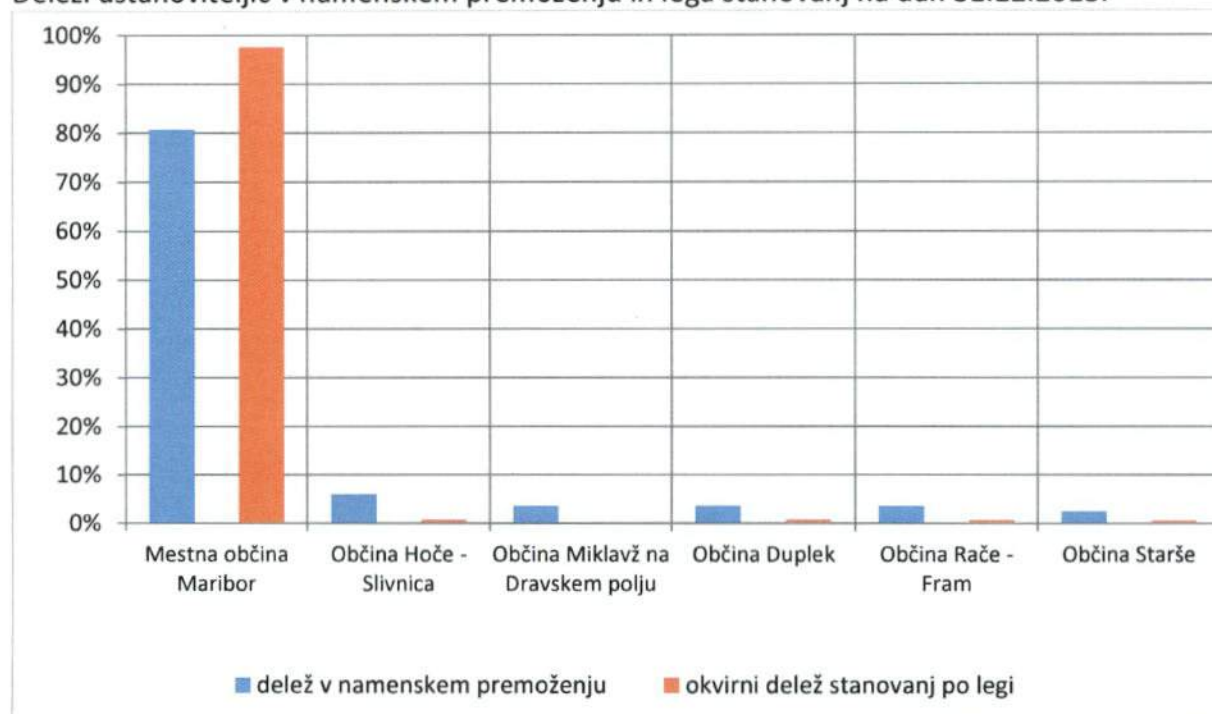
Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

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

Lega stanovanj na dan 31.12.2018:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.995	97,033
Občina Hoče – Slivnica	14	0,6809
Občina Miklavž na Dravskem polju	6	0,2918
Občina Duplek	16	0,7782
Občina Rače – Fram	13	0,6323
Občina Starše	12	0,5837
Skupaj	2.056	100,00

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



3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2019 skupaj 5.399.400 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.057.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 873.900 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.468.500 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2019 načrtujemo 3.057.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., itd.).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2019 jih načrtujemo v okvirni višini 17.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2019 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2019 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2017,

- oddajati stanovanja po javnem razpisu iz leta 2018, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljic JMSS Maribor),
- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- v okviru zmožnosti zagotovitve stanovanjskih enot izvesti razpis za mlade in mlade družine,
- izvesti razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj, v kolikor bi se med letom sprostilo večje število stanovanj, katerih zaradi pomanjkanja sredstev ne bi mogli obnoviti,
- izvesti razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem (vsakega prvega v mesecu se osveži nabor tržnih stanovanj, ki so na razpolago za oddajo),
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- preveriti upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- preveriti upravičenost najemnikov do najema službenih stanovanj.

Na tem mestu pojasnjujemo, da JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 z dne 17.6.2017, ki predpisuje dolžnost najemodajalca glede preveritve splošnih pogojev najemnika za pridobitev neprofitnega stanovanja, preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice. V letu

2018 je bilo zaključeno preverjanje za 329 najemnikov, za katere se je preveritev začela septembra 2017. V letu 2019 bomo nadaljevali s preverjanjem 166 najemnikov, ki so sklenili najemne pogodbe v času od 19.10.2012 do 31.10.2014, torej tiste, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev, in do sedaj še niso bili v postopku preveritve. Preverjanje bo predvidoma zaključeno v prvi polovici leta 2019. S preverjanjem najemnikov neprofitnih stanovanj, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let, bomo v letu 2019 nadaljevali in sicer za najemnike, ki so sklenili najemno razmerje po 01.11.2014.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2019 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

V letu 2018 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili 2 najemnika. Nadalje smo izdali 2 odločbi o preselitvi najemnikov, pri čemer je 1 najemnik preselitev zavrnil, 1 najemnika pa bomo na podlagi izdane odločbe preselili v začetku leta 2019.

Tako je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2018 potrebno preseliti še 5 najemnikov, po mnenju o neprimernosti iz leta 2017 pa 3 najemnike (pri čemer je bilo le-tem ponujeno vsaj 1 nadomestno stanovanje, pa so ga zavrnil).

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je bilo na dan 31.12.2018 uvrščenih 31 najemnikov. V letu 2019 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih

stanovanj upravičencem po seznamu čakajočih za zamenjavo stanovanj le-ta oddana, bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2019 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter kot do sedaj nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

Zoper najemnike, ki ne bodo aktivno pristopili k poplačilu svojega dolga, bomo primorani ustrezno ukrepati, in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloge za plačilo najemnin preko Centralnega oddelka za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Prav tako bomo nadaljevali z že začeti pravdnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

Od sredine leta 2016 je JMSS Maribor upravičen do oprostitve plačila sodnih taks, kar JMSS Maribor omogoča ažurno sodno izterjavo brez dodatnih stroškov.

Na dan 31.12.2018 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 529.254 €.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959

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

Pred letom 2008 so izvršbe vlagali odvetniki (odvetnik Gerlovič, odvetnik Šošteršič in Odvetniška družba Ketiš Janžekovič).

Pred letom 2005 sta najemnine za JMSS Maribor obračunavala in knjižila upravnik družba Staninvest d.o.o. in upravnik družba Major Domus d.o.o.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15*	60	28
2018	65	7**	58	25

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

**od tega je ena dolžnica pred razpisano deložacijo sama predala stanovanje

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

JMSS Maribor je v začetku leta 2017 pričel aktivno sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd.

V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo nekaj deložacij in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli. V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal antideložacijski program.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2019 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 40.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti, prihodki po javni ponudbi za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2019 jih načrtujemo v skupni višini 873.900 €.

3.2.1 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)

V letu 2019 načrtujemo prihodke od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti v višini 213.900 € od prodaje po neposredni pogodbi. Odločitev glede izvedbe javne dražbe v letu 2019 bo sprejeta naknadno, na podlagi izvedene analize stanja, ki jo bo pripravila v ta namen imenovana komisija.

3.2.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017 in 4/2018 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na

javni dražbi zagotavlja lojalno konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti, in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni.

Odločitev glede izvedbe javne dražbe v letu 2019 bo sprejeta naknadno, na podlagi izvedene analize stanja, ki jo bo pripravila v ta namen imenovana komisija.

3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor prodaja nepremičnine zgolj izjemoma na podlagi neposredne pogodbe v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnimi pogoji poslovanja. Neposredna prodaja nepremičnin se lahko izvrši le pod pogoji, ki jih določata 54. in 55. člen ZSPDSLS-1. Zakonski pogoji so natančneje obrazloženi v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2019.

V letu 2019 načrtujemo menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici) z MOM in menjavo 1 stanovanja v Občini Duplek. Obrazložitev menjav je podana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2019, in sicer za stanovanja pod točko »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« in za del zemljišča v Kamnici pod točko »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Nadalje v letu 2019 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

Upoštevaje Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2019 ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 213.900 €, in sicer:

- 90.000 € iz naslova menjav 3 stanovanj z nepremičninami v lasti MOM (pojasnilo: prihodki od prodaje za del zemljišča v Kamnici so zajeti v točki »3.2.4 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)« tega poslovno finančnega načrta),
- 113.900 € iz naslova menjave 1 stanovanja v Občini Duplek,
- 10.000 € iz naslova prodaje po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom (predvsem solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov).

3.2.2 fProdaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter splošnimi pogoji poslovanja. JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja zgolj na podlagi vloge najemnika in pod pogojem, da je Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj podala predhodno soglasje (npr. zaradi slabega stanja stanovanja in/ali objekta ter potrebnih nadaljnjih vlaganj JMSS Maribor).

Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v preteklih letih pričakujemo, da bomo glede na izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2019 ustvarili prihodek v okvirni višini 100.000 €. Vrednost stanovanj bo pred prodajo ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno vrednosti. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se bodo ocenila kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb, če se bodo najemniki odločili za odkup.

3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor in SSRS sta avgusta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m², za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru. Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je bila deponirana na fiduciarni račun notarja. SSRS na predmetni in sosednjih nepremičninah načrtuje izgradnjo stanovanjske soseke z javnimi najemnimi stanovanji. Ker JMSS Maribor ni razpolagal z zadostnimi sredstvi za realizacijo investicije na svojem delu zemljišča, hkrati pa ima vseskozi interes za pridobitev novih najemnih stanovanjskih enot, sta se sklada dogovorila za prodajo zemljišča na način, da se kupnina deponira na fiduciarnem računu notarja, pri čemer se JMSS Maribor po izgradnji omogoči nakup stanovanj v tej soseki. Nadalje pa sta se sklada še dogovorila, da je s pisnim soglasjem SSRS dvig kupnine možen še pred potekom izgradnje nove soseke. JMSS Maribor načrtuje, da bo v letu 2019 pridobil pisno

soglasje s strani SSRS za dvig dela kupnine v višini 550.000 € od celotne kupnine v višini 691.000 € s fiduciarne računa notarja. S prejeto kupnino se bo financiral nakup 6 stanovanj kot je to zapisano v točki »4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)«.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje menjavo lastnih nepremičnin z nepremičninami MOM, kar je natančneje opisano v točki »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2019. V menjavo bo vključeno tudi stavbno zemljišče v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v okvirni izmeri cca. 100 m² na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica). Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 10.000 €.

Upošteva je zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2019 načrtuje prihodke od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo) v višini 560.000 €.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2019 načrtujemo 1.468.500 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 750.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

Leto	2014	2015	2016	2017	2018
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	664.614	620.485	679.744	708.373	697.228

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

S strani MOM načrtujemo v letu 2019 povrnitev sredstev v višini 208.500 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj

v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

V letu 2019 načrtujemo sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) za Engelsovo ulico 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 510.000 €.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2019 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.725.400 €, od tega 2.488.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.237.400 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2019 načrtujemo 2.488.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2019 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 750.000 €. Znesek je izračunan na podlagi Dogovora o plačah in drugih stroškov dela v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 80/2018). Glede na leto 2018 je znesek povišan iz naslova odprave anomalij pri uvrstitvah delovnih mest (uvrstitev delovnih mest za 1-3 plačne razrede višje) in napredovanj javnih uslužbencev. Nadalje je v letu 2019 upoštevana nadomestitev javnega uslužbenca, ki mu je zaradi upokojitve delovno razmerje prenehalo dne 1.6.2018. Nadomestitve javnega uslužbenca v letu 2018 nismo izvedli, saj smo dela prerazporedili med preostale javne uslužbence v Splošni službi. V letu 2019 pričakujemo še tri izplačila jubilejnih nagrad in eno izplačilo odpravnine ob upokojitvi.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2019 načrtujemo 1.560.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarina pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.375.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 220.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 553.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 60.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 450.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 45.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 47.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2019 načrtujemo sredstva v višini 220.000 €.

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

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin

(Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2019 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 553.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Za zavarovanje stanovanj v letu 2019 načrtujemo 60.000 €. V letu 2019 bo izvedeno novo javno naročilo za zavarovanje stanovanj, predvidoma za obdobje 3 let od 1.9.2019 dalje.

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

4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2019 porabo sredstev v višini 450.000 €, od tega sredstva v višini 360.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti in tehničnega varovanja.

Stroški v višini 90.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov (predviden znesek za plačilo je nižji glede na leto 2018, ker JMSS Maribor nima več zaostalih neporavnanih obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti iz predhodnih let), saj je z dne 25.6.2008 pričela veljati novela SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika. Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2019 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Na dan 31.12.2018 ima JMSS Maribor terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 541.975 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnice subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975

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

4.1.2.1.5 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, 2000 Maribor (trenutno število uporabnikov je 236), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno je v program aktivno vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 15 uporabnikov. Upošteva se, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2019 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

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

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

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 45.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 47.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 160.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 155.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja.

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2019 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

JMSS Maribor ima sklenjeni:

- 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji, in sicer z 1 javno uslužbenko za podiplomski magistrski program »Inovativni menedžment v socialni in izobraževanju«, smer »Sociala«, in z 1 javnim uslužbencem za podiplomski magistrski program, smer »Upravljanje in vodenje podjetij« in
- 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava« na Fakulteti za državne in evropske študije, in sicer z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 2. in 3. letnik ter z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 3. letnik.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Za stroške varnosti in zdravja pri delu je namenjen znesek v višini 5.000 €.

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva.

Pri izvajanju varstva pri delu in varstva pred požarom sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o. (prej Varnost Maribor d.d.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje in zaščitna sredstva za varno delo.

Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu. Nadalje so vsi na novo zaposleni napoteni na preventivni zdravniški pregled.

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobji zdravniški pregledi vršijo po časovnih obdobjih, določenih s strani izbranega zdravnika. V letu 2019 bomo tako 7 zaposlenih napotili na obdobji zdravniški pregled.

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

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) bomo opravili letni pregled gasilnih aparatov v poslovnih prostorih.

Ker se zavedamo, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, se trudimo možne vzroke za nastanek poškodb preventivno odpravljati. V sled navedenega omogočamo zaposlenim, da aktivno sodelujejo s svojimi predlogi glede izboljšanja delovnih pogojev za svoje delo.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 25.000 €.

4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), ki ga je pridobil dne 21.11.2014, v letih 2015 do 2018 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. V letu 2018 smo skladno s sprejetimi ukrepi in izvedenim planom implementacije vložili zahtevo z vso potrebno dokumentacijo za pridobitev polnega



certifikata. Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje za podelitev polnega certifikata je Revizorski svet 5.2.2018 sklenil, da se JMSS Maribor podeli polni certifikat družini prijazno podjetje.

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

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih situacijah.

Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata, se je v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani spremenil znak »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

V letu 2019 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov v sklopu pridobljenega polnega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanja poklicnega in družinskega življenja. Zaradi pridobljenega certifikata DPP se med zaposlenimi kažejo pozitivni učinki, kar pripomore k večjemu zadovoljstvu, motivaciji ter pripadnosti zaposlenih. Danes namreč iskanje ravnovesja med poklicnim in družinskim življenjem predstavlja enega izmed ključnih izzivov zaposlenih. Uspešno reševanje te problematike ima pomemben pozitiven vpliv na dolgoročno uspešnost organizacije. Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega

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

Od leta 2007 pa do danes se je v postopek certificiranja vključilo več kot 250 slovenskih podjetij in organizacij. Ponosni smo, da smo del te skupine.

Uspešna kariera in družina nista nezdružljivi in se ne izključujeta, temveč se sinergijsko dopolnjujeta.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 59.000 €. JMSS Maribor se je glede na visoke anuitete in trenutno ugodne razmere na trgu odločil, da bo v letu 2019 z vidika ekonomičnosti pridobil ponudbe za refinanciranje kreditov v obliki dolgoročnega finančnega kredita. Ob tem upoštevamo predpostavko, da se stari krediti poplačajo in najame novi kredit. Predvideni datum najetja novega kredita je v drugi polovici leta 2019. Odplačilo obresti od posojil SSRS načrtujemo v višini 28.900 €, sredstva v višini 4.600 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Abanka d.d. za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 8.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Sberbank d.d., ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so okvirne vrednosti na podlagi prejetih amortizacijskih načrtov).

Od najetega novega kredita načrtujemo odplačilo obresti v višini 17.500 €.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2019 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.237.400 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.086.000 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 1.371.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 780.400 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2019 načrtujemo sredstva v višini 1.086.000 €. Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 583.848 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 355.652 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 81.500 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 35.000 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj na različnih naslovih in izdelavo energetskih izkaznic za obnovljena stanovanja načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 583.848 €. V celoti bomo obnovili okvirno 10 stanovanj, od katerih so 4 stanovanja že prazna, ostala pa bodo obnavljana glede na dinamiko izpraznitev med letom. V okvirno 45 stanovanjih načrtujemo delne obnove. Obnovljena stanovanja bodo pripravljena za oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu v letu 2019. Za vsa obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru zagotovitve prihodka iz prodaje dotrajanih nepremičnin, opisanih v poglavju »3.2.1 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)«. Že izpraznjena stanovanja, ki jih bomo v celoti prenovili, predstavljamo v nadaljevanju.

Kamniška ulica 33, Maribor, stanovanje št. 115, površina 62 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode ter notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti sanitarije in kuhinjo, obnoviti električno napeljavo ter vodovodno in odtočno instalacijo, urediti ogrevanje in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 19.900 €.

**Štrekljeva ulica 66, Maribor, stanovanje št. 420, površina 42 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati stavbno pohištvo, vhodna in notranja vrata, v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, zamenjati finalne pode, obnoviti električno napeljavo in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjati grelna telesa ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 15.900 €.



Ulica heroja Šaranoviča 10, stanovanje št. 18, površina 82 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja vrata, vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti sanitarije (sedaj se umivalnik nahaja na hodniku), odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 28.100 €.



Vinarska ulica 3A, stanovanje št. 8, površina 38 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja in vhodna vrata, vodovodno, odtočno in električno instalacijo, urediti ogrevanje, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 12.900 €.



4.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 355.652 €.

4.2.1.3 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 30.000 €. V letu 2018 smo večino sredstev namenili za strojno opremo (zamenjava strežnika s pripadajočo programsko opremo in nakup desetih računalnikov), v letu 2019 pa bomo večino sredstev namenili za nadgradnjo obstoječih poslovnih procesov oziroma dodajanje novih programskih rešitev za avtomatizacijo posameznih poslovnih procesov. Poudarek bomo dali predvsem samodejni izmenjavi podatkov med posameznimi poslovnimi subjekti. Del sredstev bomo namenili za zamenjavo računalnikov ter tiskalnikov, predvidoma 3.000 € pa je namenjenih za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

Glede na obseg podatkov, ki jih moramo obdelovati, analizirati in jih obvladovati, načrtujemo v letu 2019 posodobitev oziroma zamenjavo računovodsko knjigovodskega programa. Velik poudarek pri iskanju optimalne rešitve bomo namenili dobri povezljivosti z ostalimi programi.

Nadaljevali bomo z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. V primeru sprememb v delovanju programske opreme bomo poskrbeli za izobraževanje zaposlenih.

Z digitalizacijo arhivskega gradiva, ki jo je za nas od leta 2015 opravljal zunanji ponudnik, bomo nadaljevali sami tako, da bomo v letu 2019 v obstoječi informacijski sistem integrirali programsko rešitev za učinkovit nadzor nad upravljanjem dokumentov ter dolgoročno hrambo elektronskih dokumentov v certificiranem sistemu e-hrambe.

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

- praktična uporaba programa JMSS Maribor za vodenje evidenc o nepremičninah, najemnikih ter dolžnikih (interni program JMSS Maribor),
- praktična uporaba internetnega portala za potrjevanje prejetih računov, pregled prejetih in poslanih dokumentov, potrjevanje odredb in uporabo analiz (interni program JMSS Maribor),

- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa iPiramida,
- praktična uporaba e-arhiva.

4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, 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. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 81.500 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, 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 stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 35.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2019 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 1.371.000 €.

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

S Poslovno finančnim načrtom za leto 2018 je bila načrtovana celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, ki so bili zgrajeni leta 1995 in v katerih se nahajata 102 stanovanj z daljinskim ogrevanjem. Energetska sanacija



obsega zamenjavo stavbnega pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, izvedbo krovsko kleparskih del, hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja in lokalno prezračevanje z rekuperacijo.

JMSS Maribor je s prijavo na razpis za sofinanciranje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), ki daje poudarek na spodbujanje naložb v energetske prenove javnih stavb z zmanjšanjem rabe energije z zamenjavo stavbnega pohištva, prenovo ali zamenjavo ogrevalnih sistemov in sistemov hlajenja, notranje razsvetljave in drugo, uspel v 1. fazi in si tako zagotovil sodelovanje v 2. fazi, kjer bi z neposredno potrditvijo operacije pri Ministrstvu za infrastrukturo RS pridobil sredstva v višini 510.000 €, preostanek sredstev v višini 904.652 € pa bo zagotovil sam.

Skupna ocenjena vrednost vseh del znaša 1.414.652 €. V ta znesek je vključen tudi del sredstev, ki je bil v preteklih dveh letih že porabljen za investicijsko dokumentacijo (razširjen energetske pregled – REP, DIIP in IP) in projektno dokumentacijo (projekt za izvedbo – PZI) ter za menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44. Planirana vrednost del za leto 2019 znaša 1.230.000 €. V letu 2019 je predvidena izbira izvajalca in pričetek del, sredstva pa bodo glede na dinamiko izvedbe porabljena v letu 2020.

4.2.2.2 Panonska ulica 5b

Za stanovanjski blok s 44 stanovanji (grajen leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe ter zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetske razred E, je energetsko potraten



in zaradi tega potreben celovite energetske prenove. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 519.632 €. Za izvedbo projekta bo finančna sredstva zagotovil JMSS Maribor, del potrebnih sredstev v višini 220.000 € pa bo predvidoma zagotovljenih iz evropskih kohezijskih sredstev. V letu 2019 načrtujemo pridobitev investicijske dokumentacije in prijavo na razpis za sofinanciranje iz evropskih kohezijskih sredstev za kar so predvidena sredstva v višini 1.000 €.

4.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2019 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 40 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 80.000 €.

4.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2019 načrtujemo zamenjavo peči v okvirno 20 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi. Za menjavo plinskih peči smo predvideli sredstva v višini 60.000 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 780.400 €.

4.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje, katerega del so tudi zemljišča s prač. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Ocenjena vrednost projekta znaša 4.400.000 €, za zapiranje finančne konstrukcije pa je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni.



Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/2014), ki gradnje v zelenem obsegu in zeleni razporeditvi objektov ne omogoča, zato je v postopku izdelava novega OPPN. Za izdelavo potrebne prostorske dokumentacije smo v letu 2019 predvideli sredstva v višini 10.000 €.

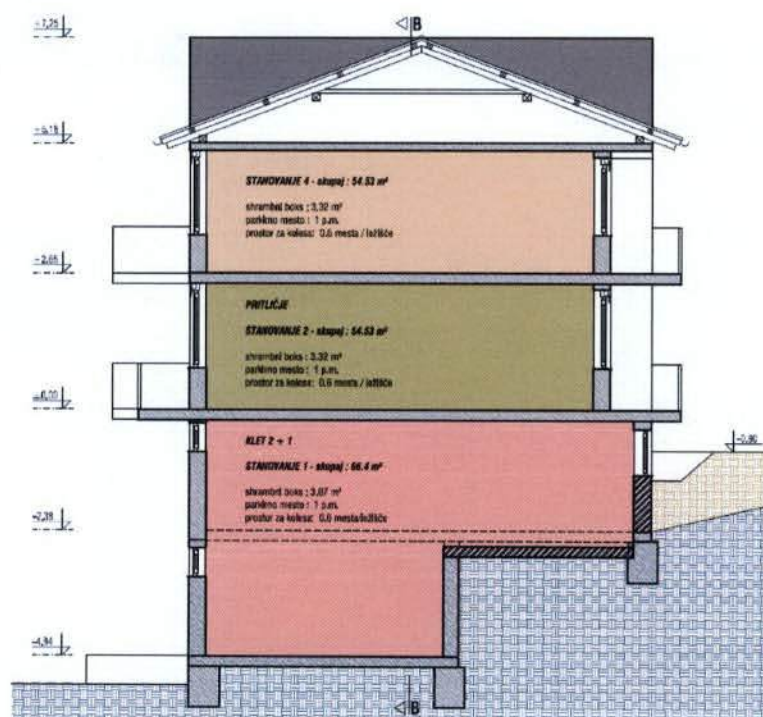
4.2.3.2 Starše 12a

V Staršah 12a je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) Občine Starše je na tem območju dopustno graditi enostanovanjske in



dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. Zaradi tega smo v letu 2018 naročili Lokacijsko preveritev, ki na podlagi 127. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017; v nadaljevanju ZUreP-2) za doseganje gradbenega namena OPN dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega akta. V skladu s 128. členom ZUreP-2 lahko Občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje, v kolikor investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, spremembo pa vnese

ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN in jo prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora. Predvidevamo, da bo v sodelovanju z Občino Starše odstopanje omogočeno in bomo v letu 2019 pristopili k izdelavi projektne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja. Za izdelavo projektne dokumentacije smo predvideli sredstva v višini 20.000 €.



4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)

V letu 2019 načrtujemo nakup 6 stanovanj, velikosti približno 60 m². Nakupe načrtujemo v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 2 stanovanji v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. Za nakup 6 stanovanj imamo v letu 2019 predvidena sredstva v višini 550.000 €. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil z dvigom dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici s strani SSRS, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2019 načrtujemo menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanja in dela zemljišča v Kamnici) z MOM. Vrednost pridobljenih nepremičnin po menjavah znaša okvirno 100.000 €.

V letu 2019 prav tako načrtujemo menjavo 1 stanovanja v Občini Duplek. Vrednost pridobljenega stanovanja po menjavi znaša 90.400 €.

Načrtovane menjave so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« in »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2019 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 10.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 750.400 €.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2019 načrtujemo 200 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2019 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 554.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

Glede na visoke anuitete, kot tudi revalorizacije kreditov ter plačevanje garancij, bomo z vidika ekonomičnosti v letu 2019 pridobili ponudbe za refinanciranje vseh kreditov v obliki dolgoročnega finančnega kredita, v višini, ki bo potrebna na dan najema kredita. Doba najetja posojila bo predvidoma do 84 mesecev pri banki, ki bo v času najemanja posojila nudila ugodnejše pogoje, kot jih imamo pri trenutnih kreditih (kar pomeni nižjo obrestno mero, najnižje stroške najema kredita, kot tudi ugodnejše zavarovanje). JMSS Maribor bo zagotovil odplačilo kredita iz svojih virov.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila dolga načrtujemo v letu 2019 sredstva v višini 554.000 €.

V letu 2019 predvidevamo refinanciranje obstoječih kreditov in najem novega kredita s katerim bomo poplačali obstoječe kredite:

- za vračila glavnice najetih kreditov pri SSRS sredstva v višini 250.000 €,
- za vračila glavnice najetega kredita pri banki Abanka d.d. sredstva v višini 41.500 € in
- za vračila glavnice kredita najetega pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 47.500 €.

Za vračilo glavnice novega kredita v drugi polovici leta 2019 načrtujemo sredstva v višini 215.000 €.

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

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 31.12.2018:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2018	Povprečna mesečna glavnica	Povprečne mesečne obresti	Obrestna mera v %	Skupna obrestna mera v letu 2018
07.06.1994 25 let SSRS	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	183.672,59	8.485,78	521,31	3 + r	3+1,4
14.06.1996 25 let SSRS	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	310.291,57	7.479,23	826,33	3 + r	3+1,4
14.01.1999 25 let SSRS	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	188.354,17	2.542,69	459,24	2,75 + r	2,75+1,4
14.01.1999 25 let SSRS	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	638.171,55	9.050,24	1.562,37	2,75 + r	2,75+1,4
22.09.1999 25 let SSRS	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	299.932,95	3.433,80	722,27	2,75 + r	2,75+1,4
09.10.2001 25 let SSRS	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	291.300,46	2.413,30	487,62	1,95 + r	1,95+1,4
08.04.2002 25 let SSRS	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	164.439,70	1.423,99	277,01	1,95 + r	1,95+1,4
07.12.2010 15 let Abanka d.d.	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	485.333,52	5.777,78	728,13	6m EURIBOR + 1,9	0+1,9
20.12.2012 15 let Sberbank banka d.d.	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	560.499,44	7.784,73	1.110,02	3m EURIBOR + 2,23 %	0+2,23
SKUPAJ		8.552.656,06	3.121.995,95	48.391,54	6.694,30		

¹ glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 25.457,35 €, kar znese mesečno 8.485,78 €

² glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 22.437,68 €, kar znese mesečno 7.479,23 €

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu novembru 2018 je bila ta vrednost 0,20 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

12m EURIBOR, 6m EURIBOR, 3m EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) – medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evro območja medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost.

Glede na navedeno bomo v letu 2019 potrebovali okvirno 554.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 59.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 613.000 €.

Glede na višino kapitala, vpisanega v sodni register v znesku 138.286.560 €, se lahko zadolžujemo do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 13.828.656 €. Na dan 31.12.2018 smo zadolženi do višine 3.121.995,95 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še za 10.706.660,05 € (ob upoštevanju kapitala, vpisanega v sodni register in upoštevanju zmožnosti odplačevanja anuitet).

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor ter ob morebitnem rebalansu finančnega načrta oziroma v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

8 Kadrovski načrt za leti 2019 in 2020

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

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2019	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020
VODSTVO	4	2	2	2	2
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5 (3 v Splošni službi in 2 v Službi za informatiko)	4	5	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	7	7
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	9	9
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2017	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2019	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5	3	4	4
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	23	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	20 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	18	18
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2018:

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

Dne 1.6.2018 je zaradi upokojitve javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI tarifni razred) v Splošni službi le-temu prenehalo delovno razmerje. Nadomestitve javnega uslužbenca v letu 2018 nismo izvedli, saj smo dela prerazporedili med preostale javne uslužbenke v Splošni službi. Ob ugotovitvi, da takšna organizacija delovnega procesa ni optimalna na daljši rok, predvidevamo nadomestno zaposlitev v letu 2019.

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

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

Meseca oktobra 2018 je bolniško odsotnost (pred materinskim in starševskim dopustom) nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višja svetovalka področja III v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 33. Za določen čas do vrnitve

javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta smo na njeno delovno mesto zaposlili drugo javno uslužbenko.

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

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2019 in 31.12.2020:

V letu 2018 se je upokojil javni uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (tarifni razred VI) v Splošni službi. Nadomestno zaposlitev načrtujemo v letu 2019.

V letu 2019 se v JMSS Maribor predvideva upokojitev enega javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (tarifni razred VII/2). V primeru dejanske upokojitve oziroma sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi bomo le-to nadomestili pod pogojem, da dela ne bo mogoče opraviti s preostalimi javnimi uslužbenci.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse (v letu 2018 je nagrada za dijake znašala 47 € mesečno, za študente pa 97,26 €).

JMSS Maribor bo skladno z Uredbo o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 3/2018) poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

9 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

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

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

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

Nadalje je nadzorni svet v marcu 2019 občinam ustanoviteljicam predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki vključuje:

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

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu marcu 2019 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlagani dokapitalizaciji JMSS Maribor.

Tako načrtujemo, da bomo v letu 2019 povečali namensko premoženje s prenosom zemljišča na Teznu, sredstev v upravljanju ter stvarnega vložka v objekt v Račah. Po sprejetju odloka na mestnem in občinskih svetih vseh občin ustanoviteljic JMSS Maribor, bo le-ta objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku. Sledi sklenitev razpolagalnega pravnega posla in vpis v sodni register.

Nadalje skladno s priporočilom revizorja, ki je revidiral Poročilo o delu za leto 2018, načrtujemo izvedbo nove cenoobstoječega premoženja.

10 Razvojne usmeritve JMSS Maribor

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine).

Upoštevaše še podatke Zavoda za statistiko zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati predvsem manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike zadostujejo obstoječe kapacitete v objektu V borovju 7, Maribor.

10.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb po neprofitnih stanovanjih je razvidna iz točke 2.3 tega poslovno finančnega načrta, ki prikazuje pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih in strukturo prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu iz leta 2017.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2018, je prispelo 934 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2018:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	886
Občina Hoče – Slivnica	13
Občina Miklavž na Dravskem polju	14
Občina Duplek	10
Občina Rače – Fram	9
Občina Starše	1
ni občina ustanoviteljica JMSS Maribor	1
SKUPAJ:	934

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

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih. Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 neprofitnih stanovanj, do leta 2025 pa še okvirno 300 neprofitnih stanovanj, skupaj tako 600 neprofitnih stanovanj do leta 2025.

10.2 Predvideni projekti

Studenci – Korenčanova ulica: Za območje, katerega del so tudi zemljišča s prač. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, je v izdelavi novi OPPN. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor namen zgraditi



stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Za izgradnjo treh stolpičev, ocenjene vrednosti 4.400.000 €, je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni. Glede na predvidene aktivnosti, podrobno obrazložene v poglavju 4.2.3.1, projekt v letu 2019 še ne bo zaključen, tako da bodo ostale aktivnosti opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

Kamnica: površina zemljišča 3.842 m²: lokacija Kamnica, za katero je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, s predvidenimi dodatnimi omejitvami zaradi zagotovitve dostopne poti za gasilce (ta trenutno poteka po zasebnem zemljišču in bo zato ukinjena), omogoča gradnjo 20 – 25 stanovanj (večje enote) skupne površine 3.100 m², vrednost projekta pa je ocenjena na 2.500.000 €.



Tezno: površina zemljišča 9.475 m²: lokacija ob Ulici heroja Nandeta prav tako zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, predvidena pa je gradnja 100 stanovanj, za katera ocenjena vrednost projekta znaša 7.200.000 €.



Orožnova ulica 7: Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, je varovana kot spomenik lokalnega pomena v centru starega mestnega jedra in v štirih etažah obsega več kot 900 m² tlorisnih površin. Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito prenovo, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu.



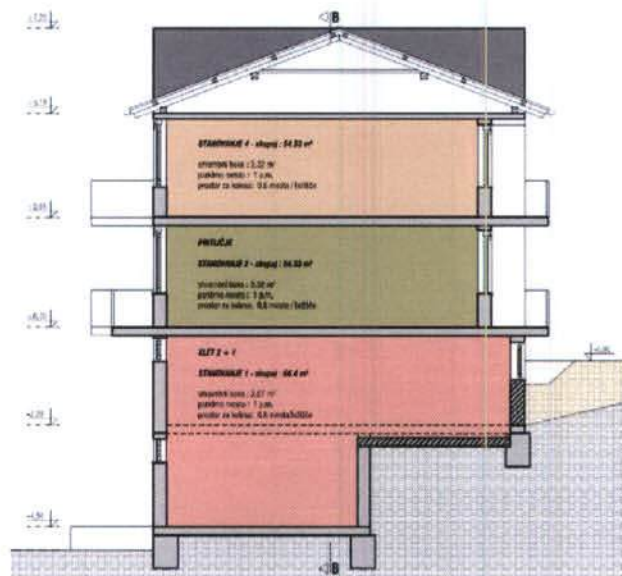
JMSS Maribor je v letu 2018 naročil izdelavo idejne zasnove za rekonstrukcijo objekta za izvedbo lastnih poslovnih prostorov na tej lokaciji, ki zagotavlja več kot 800 m² svetlih delovnih in spremljevalnih površin. Projektantska ocena rekonstrukcije znaša 895.473 €. Glede na predvidene aktivnosti v PFN 2019 bo projekt opredeljen v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

Panonska ulica 5b: Za stanovanjski blok s 44 stanovanji (grajen leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe ter zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetske razred E, je energetsko potraten in zaradi tega potreben celovite energetske prenove. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 519.632 €. Za izvedbo projekta bo finančna sredstva zagotovil JMSS Maribor, del potrebnih sredstev pa bo predvidoma



zagotovljenih iz evropskih kohezijskih sredstev. Glede na predvidene aktivnosti v PFN 2019 bo projekt opredeljen v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

Starše 12a: JMSS Maribor v Staršah razpolaga s polovico hiše, zgrajene kot dvojček, za katero je v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po zagotovitvi spremembe prostorskih pogojev s strani Občine Starše (obrazloženo v točki 4.2.3.2), bomo v letu 2019 pristopili k izdelavi projektne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja. Ostale aktivnosti bodo opredeljene v naslednjih poslovno finančnih načrtih.



Trajnostna urbana strategija (TUS)

V okviru TUS je JMSS Maribor v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2017 začel z izvajanjem aktivnosti za energetske prenovi stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, s skupno 102 stanovanjema (podrobno obrazloženo v točki 4.2.2.1.), v ocenjeni vrednosti 1.414.652 €, za katero namerava črpati sredstva iz državnega proračuna ter evropskega kohezijskega sklada v višini 510.000 €.

Na osnovi sprejetih DIIP in IP ter celotne projektne dokumentacije se je JMSS Maribor odzval na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij energetske prenovi večstanovanjskih stavb v 100 % (oziroma več kot 75 %) javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020«, 4. prednostne osi »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem

sektorju«, specifičnega cilja 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«, ki ga je objavilo Združenje mestnih občin Slovenije (v nadaljevanju ZMOS) v Uradnem listu RS, št. 13/17 z dne 17.3.2017.

Po uvrstitvi na Seznam upravičencev za neposredno potrditev operacij v 1.fazi, ki jo je vodil ZMOS – izmed 9 upravičencev do sofinanciranja z mehanizmom CTN smo dosegli največje število točk – sedaj nadaljujemo postopek v obliki neposredne potrditve operacij pri Ministrstvu za infrastrukturo RS kot Posredniškem organu v 2. fazi (PO MZI).

Nadzorni svet je v septembru 2018 občinam ustanoviteljicam predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, katere ključna je bila dokapitalizacija sklada z denarnimi sredstvi MOM, ki so nujno potrebna za nadaljevanje projekta energetske prenove, katere pa MOM ni odobrila, tako da bo sredstva za energetske obnove prispeval JMSS Maribor.

Za objekt Panonska ulica 5b je prav tako izdelan projekt celovite energetske prenove (podrobneje opisano v točki »4.2.2.2 Panonska ulica 5b«).

Poleg navedenega ima JMSS Maribor v 100 % lasti več objektov (Domnova ulica 18 in 20, Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79a, 79b in 79c), ki so primerni za izvedbo energetskih sanacij po smernicah operativnega programa Evropske kohezijske politike. Vsi ti projekti skupaj zahtevajo sredstva v ocenjeni vrednosti 3.491.505 €. V spodnji tabeli so navedeni objekti z osnovnimi podatki.

Financiranje po letih	Naslov	Leto gradnje	Število stanovanj po vhidih	Skupno število stanovanj	Skupna površina stan. P1(m ²)	Strošek JMSS Maribor	Sofinanciranje kohezija	Skupna vrednost z DDV
2019	ENGELSOVA ULICA 42	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 44	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 46	1995	17	102	6.152	904.652	510.000	1.414.652
	ENGELSOVA ULICA 48	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 50	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 52	1995	17					
2019	PANONSKA ULICA 5B	1973	44	44	2.566	299.632	220.000	519.632
2020	DOMNOVA ULICA 18	2000	12	24	1.436	210.208	120.000	330.208

Financiranje po letih	Naslov	Leto gradnje	Število stanovanj po vhidih	Skupno število stanovanj	Skupna površina stan. P1(m ²)	Strošek JMSS Maribor	Sofinanciranje kohezija	Skupna vrednost z DDV
	DOMNOVA ULICA 20	2000	12					
2020	DOGOŠKA CESTA 73	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 75	1996	13					
	DOGOŠKA CESTA 77	1996	14	94	5.336	757.013	470.000	1.227.013
	DOGOŠKA CESTA 79	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 79A	1996	8					
	DOGOŠKA CESTA 79B	1996	15					
	DOGOŠKA CESTA 79C	1996	15					
	SKUPAJ					2.171.505	1.320.000	3.491.505

11 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2019 – splošni del

11.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi preračunskimi vrednostmi)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKS 6-5/1	INDEKS 7-5/2	INDEKS 8-5/3	INDEKS 9-5/4
	4.862.007	6.107.652	4.693.000	4.640.991	5.399.400	111	88	115	116
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)									
71									
710 1. NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.140.014	3.057.000	3.057.000	3.067.000	3.057.000	97	100	100	100
710 1.a. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.028.904	3.017.000	3.017.000	3.017.000	3.017.000	100	100	100	100
710 1.b. Prihodki od obresti	22.109	17.000	17.000	17.000	17.000	77	100	100	100
710 3. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.006.795	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	100	100	100	100
714 2. Drugi nedavčni prihodki	111.110	40.000	40.000	50.000	40.000	36	100	100	80
72									
720 1. KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
720 1.a. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
720 1.b. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
720 1.c. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (neposredna prodaja), (zp)	762.045	330.000	330.000	518.091	213.900	35	59	59	46
720 1.d. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	127.060	200.000	200.000	169.900	100.000	28	65	65	41
7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	0	0	169.900	0	79	50	50	59
7221 2/a. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	0	0	0	560.000	0	0	0	0
74									
740 1. TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	832.888	2.520.652	1.106.000	886.000	1.468.500	176	58	133	166
740 1.a. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	832.888	1.990.652	1.086.000	886.000	958.500	115	48	88	108
740 1.b. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	832.888	1.790.652	886.000	886.000	958.500	115	54	108	108
740 1.c. Tekoči transferni prihodki - subvencije in najemnin	708.372	710.000	710.000	710.000	750.000	106	106	106	106
740 1.d. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja in upravljanju	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
740 1.e. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja in upravljanju	0	904.652	0	0	0	0	0	0	0
740 1.f. Transferni prihodki iz proračuna MOM za energetske prenove stavb	0	200.000	200.000	0	0	0	0	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	530.000	20.000	0	510.000	0	96	0	0
741 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	530.000	20.000	0	510.000	0	96	0	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.452.223	6.107.652	4.690.652	3.609.886	5.725.400	129	94	122	159
40									
400 1. TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.712.400	2.858.530	2.758.530	2.457.530	2.488.000	92	87	90	101
400 1.a. Plače in drugi izdatki zaposlenim	674.363	725.000	725.000	710.000	750.000	111	103	103	106
400 1.b. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	100.210	115.000	115.000	112.000	119.000	119	103	103	106
400 1.c. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.840.197	1.929.530	1.829.530	1.546.530	1.560.000	85	81	85	101
400 1.d. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.673.061	1.741.530	1.641.530	1.366.530	1.375.000	82	79	84	101
400 1.e. Na domestilo za upravljanje stanovanj	209.790	220.000	220.000	220.000	220.000	105	100	100	100
400 1.f. Tekoče vzdrževanje stanovanj	644.329	650.000	650.000	550.000	553.000	86	85	85	101
400 1.g. Zavarovanje stanovanj	52.447	60.000	60.000	60.000	60.000	114	100	100	100
400 1.h. Obročno vodenje kupnin	57	30	30	30	0	0	0	0	0
400 1.i. Ostali stroški stanovanj	683.310	725.000	625.000	450.000	450.000	66	62	72	100
400 1.j. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj, v denar. postopku in v lasti ustanovitelja JMSS Maribor	34.335	41.000	35.000	41.000	45.000	131	110	129	110
400 1.k. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	48.793	45.500	51.500	47.500	47.000	96	103	91	103
400 2. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	152.679	163.000	163.000	155.000	160.000	105	98	98	103
400 2.a. Stroški poslovanja sklada	144.887	155.000	155.000	150.000	155.000	107	100	100	103
400 2.b. Varnost in zdravje pri delu	7.792	8.000	8.000	5.000	5.000	64	63	63	100
400 2.c. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega preročanja	14.457	25.000	25.000	25.000	25.000	173	100	100	100

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKSI 6-5/1	INDEKSI 7-5/2	INDEKSI 8-5/3	INDEKSI 9-5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
403 4.	97.630	89.000	89.000	89.000	59.000	60	66	66	66
4/a.	97.630	89.000	89.000	89.000	59.000	60	66	66	66
a.	70.405	63.000	63.000	63.000	28.900	41	46	46	46
b.	10.079	10.000	10.000	10.000	4.600	46	46	46	46
c.	17.146	16.000	16.000	16.000	8.000	47	50	50	50
d.					17.500				
41	66	0	0	0	0	0	0	0	0
413 1.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
4132 1/a.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
a.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1.739.757	3.249.122	1.932.122	1.152.356	3.237.400	186	100	168	281
420 1.	1.739.757	3.249.122	1.932.122	1.152.356	3.237.400	186	100	168	281
A.	1.096.342	1.287.122	1.287.122	984.500	1.086.000	99	84	84	110
a.	658.120	777.622	777.622	525.000	583.848	89	75	75	111
b.	372.548	400.000	400.000	350.000	355.652	95	89	89	102
c.	24.286	20.000	20.000	20.000	30.000	124	150	150	150
d.	18.718	33.600	23.600	33.600	81.500	435	243	345	243
e.	22.670	55.900	65.900	55.900	35.000	154	63	53	63
f.	294.715	1.372.000	145.000	144.219	1.371.000	465	100	946	951
B./1.	294.715	1.372.000	145.000	144.219	1.371.000	465	100	946	951
a.	40.626	1.230.000	3.000	2.318	1.230.000	3.028	100	41.000	53.063
b.	53.539	0	0	0	0	0	0	0	0
c.	17.057	2.000	2.000	1.901	1.000	6	50	50	53
d.	121.983	80.000	80.000	80.000	80.000	66	100	100	100
e.	61.510	60.000	60.000	60.000	60.000	98	100	100	100
f.		0	0	0	0	0	0	0	0
C.	348.700	590.000	500.000	23.637	780.400	224	132	156	3.302
C/1.	348.700	590.000	500.000	23.637	780.400	224	132	156	3.302
a.	23.445	430.000	430.000	10.944	0	0	0	0	0
b.	4.843	100.000	100.000	1.000	10.000	10	100	100	100
c.	0	20.000	20.000	1.000	20.000	100	100	100	100
d.	0	10.000	10.000	9.596	0	0	0	0	0
e.	320.412	30.000	30.000	2.097	750.400	234	2.501	2.501	35.784
III.	409.784	0	2.348	1.031.105	-326.000	-80		-13.884	-32
75 IV.									
750 1.	174	105	1.000	882	200	115	190	20	23
751 2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
752 3.	174	105	1.000	882	200	115	190	20	23
44 V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	174	105	1.000	882	200	115	190	20	23
RAČUN FINANCIRANJA									
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	3.100.000				
500 Najem kreditov	0	0	0	0	3.100.000				
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
a. Odplačilo posojil	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-558.624	-585.000	-585.000	-585.000	-554.000	99	95	95	95
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-148.666	-584.895	-581.652	446.987	-879.800	592	150	151	-197
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.611.627	2.462.961	2.462.961	2.462.961	2.462.961	94	100	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.462.961	1.878.066	1.881.309	2.909.948	1.583.161	64	84	84	54

V poslovno finančnem načrtu za leto 2019 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 326.000,00 €.

Omenjeni presežek bomo pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

11.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKS 6-5/1	INDEKS 7-5/2	INDEKS 8-5/3	INDEKS 9-5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
	4.737.491	5.931.652	4.517.000	4.464.991	5.190.900	110	88	115	116
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)									
71	3.140.014	3.057.000	3.057.000	3.067.000	3.057.000	97	100	100	100
710 1.	3.028.904	3.017.000	3.017.000	3.017.000	3.017.000	100	100	100	100
7102 a.	22.109	17.000	17.000	17.000	17.000	77	100	100	100
7103 b.	3.006.795	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	100	100	100	100
714 2.	111.110	40.000	40.000	50.000	40.000	36	100	100	80
72	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
720 1.	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
7200 1/a.	889.105	530.000	530.000	687.991	873.900	98	165	165	127
a.	762.045	330.000	330.000	518.091	213.900	28	65	65	41
b.	127.060	200.000	200.000	169.900	100.000	79	50	50	59
7221 1/b.	0	0	0	0	560.000				
74	708.372	2.344.652	930.000	710.000	1.260.000	178	54	135	177
740 1.	708.372	1.814.652	910.000	710.000	750.000	106	41	82	106
7401 1/a.	708.372	1.614.652	710.000	710.000	750.000	106	46	106	106
a.	0	710.000	710.000	710.000	750.000	106	106	106	106
b.	0	904.652	0	0	0	0	0	0	0
2000 1/b.	0	200.000	200.000	0	0	0	0	0	0
741 2.	0	530.000	20.000	0	510.000	0	96	0	0
7413 2/a.	0	530.000	20.000	0	510.000	0	96	0	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.327.707	5.931.652	4.514.652	3.433.886	5.516.900	127	93	122	161
40	2.629.272	2.772.030	2.672.030	2.371.030	2.396.000	91	86	90	101
400 1.	674.363	725.000	725.000	710.000	750.000	111	103	103	106
401 2.	100.210	115.000	115.000	112.000	119.000	119	103	103	106
402 3.	1.757.069	1.843.030	1.743.030	1.460.030	1.468.000	84	80	84	101
A.	1.589.933	1.655.030	1.555.030	1.280.030	1.283.000	81	78	83	101
a.	209.790	220.000	220.000	220.000	220.000	105	100	100	100
b.	644.329	650.000	650.000	550.000	553.000	86	85	85	101
c.	52.447	60.000	60.000	60.000	60.000	114	100	100	100
d.	57	30	30	30	0	0	0	0	0
e.	683.310	725.000	625.000	450.000	450.000	66	62	72	100
B.	152.679	163.000	163.000	155.000	160.000	105	98	98	103
a.	144.887	155.000	155.000	150.000	155.000	107	100	100	103
b.	7.792	8.000	8.000	5.000	5.000	64	63	63	100
C.	14.457	25.000	25.000	25.000	25.000	173	100	100	100
Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
403 4.	97.630	89.000	89.000	89.000	59.000	60	66	66	66
4/a.	97.630	89.000	89.000	89.000	59.000	60	66	66	66
a.	70.405	63.000	63.000	63.000	28.900	41	46	46	46
b.	10.079	10.000	10.000	10.000	4.600	46	46	46	46
c.	17.146	16.000	16.000	16.000	8.000	47	50	50	50
d.				0	17.500				
TEKOČI TRANSFERI (B) (1)									
41 1.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
413 1/a.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
4132 a.	66	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1.698.369	3.159.622	1.842.622	1.062.856	3.120.900	184	99	169	294
420 1.	1.698.369	3.159.622	1.842.622	1.062.856	3.120.900	184	99	169	294
A.	1.054.954	1.197.622	1.197.622	895.000	969.500	92	81	81	108
a.	658.120	777.622	777.622	525.000	583.848	89	75	75	111
b.	372.548	400.000	400.000	350.000	355.652	95	89	89	102
c.	24.286	20.000	20.000	20.000	30.000	124	150	150	150
B.	294.715	1.372.000	145.000	144.219	1.371.000	465	100	946	951
B/1	294.715	1.372.000	145.000	144.219	1.371.000	465	100	946	951
a.	40.626	1.230.000	3.000	2.318	1.230.000	3.028	100	41.000	53.063
b.	53.539	0	0	0	0	0	0	0	0
c.	17.057	2.000	2.000	1.901	1.000	6	50	50	53
d.	121.983	80.000	80.000	80.000	80.000	66	100	100	100
e.	61.510	60.000	60.000	60.000	60.000	98	100	100	100
f.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	348.700	590.000	500.000	23.637	780.400	224	132	156	3.302
C/1	348.700	590.000	500.000	23.637	780.400	224	132	156	3.302
a.	23.445	430.000	430.000	10.944	0	0	0	0	0
b.	4.843	100.000	10.000	0	10.000	10	100	100	100
c.	0	20.000	20.000	1.000	20.000	100	100	100	100
d.	0	10.000	10.000	9.596	0	0	0	0	0
e.	320.412	30.000	30.000	2.097	750.400	234	2.501	2.501	35.784
III.	409.784	0	2.348	1.031.105	-326.000	-80	-13.884	-13.884	-32
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB									
75 IV.	174	105	1.000	882	200	115	190	20	23
750 1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
751 2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
752 3.	174	105	1.000	882	200	115	190	20	23
44 V.									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	PFN ZA LETO 2019	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	174	105	1000	882	200	115	190	20	23
RAČUN FINANCIRANJA									
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	3.100.000				
500 Najem kreditov	0	0	0	0	3.100.000				
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
a. Odplačilo posojil	558.624	585.000	585.000	585.000	3.654.000	654	625	625	625
b. Vrnitev lastnih udeležb		0	0	0	0				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-558.624	-585.000	-585.000	-585.000	-554.000	99	95	95	95
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-148.666	-584.895	-581.652	446.987	-879.800	592	150	151	-197
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.611.627	2.462.961	2.462.961	2.462.961	2.462.961	94	100	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.462.961	1.878.066	1.881.309	2.909.948	1.583.161	64	84	84	54

V poslovno finančnem načrtu za leto 2019 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 326.000,00 €.

Omenjeni presežek bomo pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

11.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2017	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2018	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019	INDEKS 6=5/1	INDEKS 7=5/2	INDEKS 8=5/3	INDEKS 9=5/4
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
7 II. SKUPAJ PRIHODKI (74)	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
74 TRANSFERNI PRIHODKI	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
a. Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	124.516	176.000	176.000	176.000	208.500	167	118	118	118
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	83.128	86.500	86.500	86.500	92.000	111	106	106	106
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	34.335	41.000	35.000	41.000	45.000	131	110	129	110
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	48.793	45.500	51.500	45.500	47.000	96	103	91	103
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	41.388	89.500	89.500	89.500	116.500	281	130	130	130
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	18.718	33.600	23.600	33.600	81.500	435	243	345	243
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.670	55.900	65.900	55.900	35.000	154	63	53	63
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMA) (KLJAJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)									



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA
S STVARNIM PREMOŽENJEM



Maj 2019



KAZALO

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	3
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	5
3.2.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	6
3.2.2	Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	7
3.2.3	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	9
3.2.4	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	10

1 Uvod

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

2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredba je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno s 1. odstavkom 25. člena zakona potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2019 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

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

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji in stavbami s stavbnimi zemljišči v lasti JMSS Maribor.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2019 načrtujemo nakup 6 stanovanj, velikosti približno 60 m². Nakupe načrtujemo v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 2 stanovanji v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. Za nakup 6 stanovanj imamo v letu 2019 predvidena sredstva v višini 550.000 €. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil z dvigom dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici s strani SSRS, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

Skladno s 1. odstavkom 26. člena zakona se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Z Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) načrtujemo menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici), podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)« in v poglavju »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča z nepremičninami v lasti MOM načrtujemo odhodke v okvirni višini 100.000 €. V letu 2019 prav tako načrtujemo menjavo 1 stanovanja v Občini Duplek, podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za realizacijo te menjave načrtujemo odhodke v višini 90.400 €.

Nadalje v letu 2019 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 10.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 750.400 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je: s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova presega vrednost 500 € po m² oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metoda razpolaganja bo izbrana skladno z določili zakona in uredbe, in sicer:

1. Javna dražba

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

2. Javno zbiranje ponudb

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

po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

3. Neposredna pogodba

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

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

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

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom in uredbo za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov.

3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št.

9/2017 in 4/2018 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. Odločitev glede izvedbe javne dražbe v letu 2019 bo sprejeta naknadno, na podlagi izvedene analize stanja, ki jo bo pripravila v ta namen imenovana komisija.

3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z zakonom, uredbo in splošnimi pogoji poslovanja. V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

Pred izvedbo postopkov razpolaganja z nepremičninami po neposredni pogodbi se bodo le-te ocenile pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.

V pretežni meri se po tem postopku prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik, in solastniški deleži na nepremičninah kot so skupni deli stavb, ki so enaki ali manjši od 50 %, vse v skladu s prejetimi vlogami med letom.

V letu 2019 načrtujemo menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici (glede zemljišča je obrazložitev podana v poglavju 3.2.4 tega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem), vse v lasti JMSS Maribor, z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MOM je že v preteklih letih izrazil interes po stanovanju, ki je v lasti JMSS Maribor, in se nahaja v Osnovni šoli Rada Robiča, Maribor, in sicer stanovanje št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš, ID znak: 661–1130–1, po podatkih GURS znaša površina 49,30 m² in vrednost stanovanja 31.120 €.
- Menjava dveh zasedenih stanovanj v lasti JMSS Maribor iz razloga izvedene preselitve najemnikov stanovanj iz podružnične Osnovne šole Kamnica, na naslovu Pri šoli 24, Bresternica, v stanovanja v lasti JMSS Maribor. Podružnica Osnovne šole Kamnica je bila predvidena za celovito obnovo, zaradi česar je bilo potrebno najemnike preseliti v

nadomestna stanovanja, ki ga je v skladu z dogovorom z MOM zagotovil JMSS Maribor. Predmet menjave bo tako stanovanje št. 118, na naslovu Borova vas 2, Maribor (ID znak: 678-39-118, po podatkih GURS znaša površina 61,60 m² in vrednost stanovanja 62.786 €) in stanovanje št. 5 na naslovu Borštnikova ulica 11, Maribor (ID znak: 678-1298-5, po podatkih GURS znaša površina 74,00 m² in vrednost stanovanja 68.748 €). Za realizacijo menjave 3 stanovanj načrtujemo prihodke v okvirni višini 90.000 €. Te menjave z MOM načrtujemo že od leta 2016 dalje, vendar jih še nismo realizirali (na voljo ni bilo nepremičnin, primernih za menjavo, oziroma jih MOM ni vključila v svoj proračun).

Nadalje v letu 2019 načrtujemo menjavo večjega stanovanja, v lasti JMSS Maribor, na naslovu Cesta k Dravi 3c, Spodnji Duplek, ID znak: 692-1147-307, z drugim manjšim stanovanjem, v lasti fizične osebe, na naslovu Cesta k Dravi 3b, Spodnji Duplek, ID znak: 692-1147-209. Stanovanje v lasti JMSS Maribor je po podatkih iz cenitve vrednosti nepremičnine z dne 15.2.2019 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Andreja Vrable, univ. dipl. inž. grad., površine 115,08 m² in vrednosti 113.900 €. Stanovanje v lasti fizične osebe je po podatkih iz cenitve vrednosti nepremičnine z dne 15.2.2019 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Andreja Vrable, univ. dipl. inž. grad., površine 90,17 m² in vrednosti 90.400 €. Razliko v vrednosti 23.500 € bo fizična oseba plačala JMSS Maribor. Predmetna menjava je v interesu JMSS Maribor, saj le-ta potrebuje manjša in funkcionalna stanovanja za oddajo v najem. Za realizacijo menjave stanovanja načrtujemo prihodke v višini 113.900 €.

Ob tem ocenjujemo še realizacijo prihodkov okvirni višini 10.000 € iz prodaje nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) v okvirni višini 213.900 €.

3.2.3 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)

Javno zbiranje ponudb se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Izbrana metoda je izmed vseh z zakonom določenih metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem najprimernejša za prodajo zasedenih najemniških stanovanj, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen upošteva je določila veljavnih splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

Posplošena vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb, je določena na podlagi 6. alineje 3. odstavka 3. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila GURS, in znaša skupaj 173.280 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nekatere nepremičnine, ki so predvidene za prodajo, dotrajane in potrebne obnove.

Vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, bo pred izvedbo postopka prodaje ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se bodo ocenila kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno po javnem zbiranju ponudb. Upošteva je vse navedeno ocenjujemo, da bomo v letu 2019 ustvarili prihodek po javnem zbiranju ponudb v okvirni višini 100.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je do dne 30.11.2018 obravnavala 13 vlog najemnikov. Z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti je ugodila 3 prosilcem.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javnem zbiranju ponudb v letu 2019

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost po GURS (€)	Vrednost po GURS na m ² (€)	Ekonomska utemeljenost
1.	GOSPOSVETSKA ULICA 26	9	51,90	1958	658 – KOROŠKA VRATA	800	9	55.857	1.076	stanje nepremičnine
2.	NASIPNA ULICA 43	1	92,30	1900	681 – POBREŽJE	2244	/	54.305	588	stanje nepremičnine
3.	STRMA ULICA 15	2	94,20	1890	658 – KOROŠKA VRATA	124	3	63.118	670	stanje nepremičnine
SKUPAJ								173.280		

3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

Kot je bilo že v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« opisano, JMSS Maribor načrtuje menjavo lastnih nepremičnin z nepremičninami MOM. V menjavo bo vključeno tudi stavbno zemljišče v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v okvirni izmeri cca. 100 m² na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica). Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 10.000 €

JMSS Maribor in SSRS sta avgusta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m², za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru. Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je bila deponirana na fiduciarni račun notarja. SSRS na predmetni in sosednjih

nepremičninah načrtuje izgradnjo stanovanjske sošeske z javnimi najemnimi stanovanji. Ker JMSS Maribor ni razpolagal z zadostnimi sredstvi za realizacijo investicije na svojem delu zemljišča, hkrati pa ima vseskozi interes za pridobitev novih najemnih stanovanjskih enot, sta se sklada dogovorita za prodajo zemljišča na način, da se kupnina deponira na fiduciarnem računu notarja, pri čemer se JMSS Maribor po izgradnji omogoči nakup stanovanj v tej sošeski. Nadalje pa sta se sklada še dogovorila, da je s pisnim soglasjem SSRS dvig kupnine možen še pred potekom izgradnje nove sošeske. JMSS Maribor načrtuje, da bo v letu 2019 pridobil pisno soglasje s strani SSRS za dvig dela kupnine v višini 550.000 € od celotne kupnine v višini 691.000 € s fiduciarnega računa notarja. S prejetim delom kupnine se bo financiral nakup 6 stanovanj, podrobneje opisano v poglavju »4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)« Poslovno finančnega načrta 2019.

Upošteva se zgoraj navedeno v letu 2019 načrtujemo prihodke v skupni višini 560.000 € iz naslova prodaje (vključno z menjavo) stavbnih zemljišč.

