



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2010
IN
RAZVOJNI PROGRAM 2010 - 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2010

Kazalo

1	Uvod	3
2	Statistični podatki	4
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	4
2.2	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	6
3	Prihodki	8
3.1	Nedavčni prihodki	8
3.1.1	Prihodki od obresti	8
3.1.2	Prihodki od premoženja	8
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	10
3.2	Kapitalski prihodki	10
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	11
3.2.2	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	13
3.3	Transforni prihodki	15
4	Odhodki	15
4.1	Tekoči odhodki	16
4.1.1	Kadri	16
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	16
4.1.3	Plačila domačih obresti	20
5	Tekoči transferi	21
6	Investicijski odhodki	21
6.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	21
6.2	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	25
6.3	Investicijska oprema – informatika	25
6.4	Leasing avtomobila	26
6.5	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	26
6.6	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	26
6.7	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	26
6.8	Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj	29
6.8.1	Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici – nadomestna gradnja	29

6.8.2	Nakup stanovanjskih enot	29
7	Račun finančnih terjatev in naložb	30
8	Račun financiranja	30
8.1	Zadolževanje	30
8.2	Odplačila dolga	30
8.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	31
8.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	32
9	Prerazporejanje pravic porabe	32
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2010 – splošni del	33
10.1	Celotno premoženje	33
10.2	Namensko premoženje	35
10.3	Premoženje v upravljanju	36



1 Uvod

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2010 je narejen na osnovi zakonskih sprememb in razvojnih usmeritev, zapisanih v Razvojnem programu 2010 – 2013, ter na osnovi razpoložljivih finančnih virov.

Na osnovi zastavljenega poslanstva, vizije in ciljev JMSS Maribor ter razvojnega načrta bomo v letu 2010 nadaljevali z že pričetimi nalogami in razvojem novih programov in sicer:

- z nakupom novih stanovanjskih enot,
- z vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti JMSS Maribor,
- z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin,
- s pripravo novih razvojnih, organizacijskih in strateških projektov za razvoj stanovanjskega gospodarstva na področju delovanja JMSS Maribor.



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 Poslovno finančnega načrta 2010. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije.

Število prebivalcev po letih

Leto 1999

	0-14 let	15-26 let	27-49 let	50-64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	918	1.077	2.196	1.038	645	5.874
Hoče - Slivnica	1.383	1.570	3.471	1.929	1.260	9.613
Maribor	15.307	18.281	41.790	21.977	18.177	115.532
Miklavž na Dravskem polju	823	971	2.100	1.179	650	5.723
Rače - Fram	893	1.004	2.183	1.102	793	5.975
Starše	582	658	1.414	695	581	3.930
Skupaj	19.906	23.561	53.154	27.920	22.106	146.647

Leto 2004

	0-14 let	15-26 let	27-49 let	50-64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	905	1.028	2.247	1.175	764	6.119
Hoče - Slivnica	1.249	1.545	3.555	2.052	1.529	9.930
Maribor	13.268	16.379	38.755	24.106	19.645	112.153
Miklavž na Dravskem polju	780	955	2.183	1.295	836	6.049
Rače - Fram	865	987	2.241	1.270	872	6.235
Starše	566	620	1.454	729	653	4.022
Skupaj	17.633	21.514	50.435	30.627	24.299	144.508



Leto 2009

	0-14 let	15-26 let	27-49 let	50-64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	917	964	2.457	1.312	930	6.580
Hoče - Slivnica	1.446	1.439	3.820	2.250	1.839	10.794
Maribor	12.646	16.650	37.241	24.261	21.844	112.642
Miklavž na Dravskem polju	809	849	2.190	1.334	1.082	6.264
Rače - Fram	900	911	2.351	1.440	992	6.594
Starše	578	570	1.439	821	700	4.108
Skupaj	17.296	21.383	49.498	31.418	27.387	146.982

Ostali statistični podatki

Število novih stanovanj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Skupaj
Duplek	20	16	31	27	37	125	109	365
Hoče - Slivnica	32	37	54	112	58	107	137	537
Maribor	429	666	533	650	420	695	898	4.291
Miklavž na Dravskem polju	39	21	35	60	30	28	46	259
Rače - Fram	21	32	54	38	34	62	59	300
Starše	11	8	15	12	15	11	24	96
Skupaj	552	789	722	899	594	1.028	1.273	5.848

	Število rojenih	Število umrlih
Duplek	68	52
Hoče - Slivnica	122	81
Maribor	1.013	1.204
Miklavž na Dravskem polju	59	36
Rače - Fram	75	50
Starše	48	29
Skupaj	1.385	1.452

Podatki za leto 2008

Število gospodinjstev	2002
Duplek	1.945
Hoče - Slivnica	3.401
Maribor	43.900
Miklavž na Dravskem polju	2.068
Rače - Fram	2.083
Starše	1.325
Skupaj	54.722



	Delovno aktivno prebivalstvo	Registrirane brezposelne osebe	Stopnja registrirane brezposelnosti
Duplek	2.831	363	11,40
Hoče – Slivnica	4.437	599	11,90
Maribor	41.728	7.147	14,60
Miklavž na Dravskem polju	2.539	344	11,90
Rače – Fram	2.723	417	13,30
Starše	1.658	237	12,50
SKUPAJ	55.916	9.107	

Podatki december 2009

2.2 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

V JMSS Maribor se že vrsto let srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev po posameznih razpisih za oddajo neprofitnih, socialnih (do leta 2003, ko je bil sprejet sedaj veljavni Stanovanjski zakon SZ-1) in službenih stanovanj v najem. Glede dobe čakanja na pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse povemo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa tudi primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že 10 let. V povprečju pa ocenjujemo, da prosilec po tretjem razpisu pridobi stanovanje.

Neprofitna stanovanja

zap. št.	leto objave razpisa	št. prosilcev	št. upravičenih prosilcev	lista A	lista B	št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1	1995	560	560	/	/	102	18,2
2	1996	229	229	/	/	93	40,6
3	1998	228	228	/	/	61	26,7
4	1999	142	142	/	/	24	16,9
5	2001	84	84	/	/	21	25
6	2003	246	74	/	/	15	20,2
7	2004	306	306	9	/	9	2,9
8	2005	318	264	253	11	43	16,3
9	2006	434	340	310	30	130	38,2
10	2008	522	410	388	22	50	12,2



Socialna stanovanja

zap. št.	leto objave razpisa	št. prosilcev	št. upravičenih prosilcev	št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1	1993	753	753	62	8,2
2	1994	431	431	40	9,3
3	1997	360	360	30	8,3
4	1998	197	197	30	15,2
5	2000	268	245	42	17,1

Službena stanovanja

zap. št.	leto objave razpisa	št. prosilcev	št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1	2003 (3 razpisi)	14	7	50
2	2004 (1 razpis)	3	2	66,6
3	2005 (4 razpisi)	12	8	66,6
4	2006 (3 razpisi)	11	8	72,7
5	2007 (2 razpisa)	17	10	58,8
6	2008 (1 razpis)	9	5	55,5
7	2009 (1 razpis)	6	3	50

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 Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), v lasti fizičnih oseb.

V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, vsa stanovanja so zasedena z najemniki. Lastnik ostalih stanovanj v tem stolpiču je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Mala ulica 5, Ljubljana.

Na čakalni listi se trenutno nahaja 22 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Začasne bivalne enote

JMSS Maribor trenutno razpolaga s 56 začasnimi bivalnimi enotami povprečne velikosti 31,7 m², od katerih jih je 51 zasedenih, 5 enot je v postopku obnove. Ugotavljamo, da bi glede na potrebe potrebovali še vsaj 50 začasnih bivalnih enot. Vzroke za naraščanje potrebe po začasnih bivalnih enotah lahko najdemo v trenutni gospodarski situaciji, ki je privedla do porasta brezposelnosti in socialne ogroženosti nasplah. V večini gre za



samske prosilce, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine ali pa izgube službe. Drugečasne bivalne enote so zasedene z družinami, predvsem z materami samohranilkami.

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. Najemnike stanovanj in začasnih bivalnih enot v lasti JMSS Maribor za določen čas smo v zadnjih dveh razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj določili kot eno od prednostnih kategorij prosilcev. Tako si je do sedaj 14 najemnikov preko razpisa JMSS Maribor uspelo trajno rešiti stanovanjsko vprašanje.

št. družinskih članov	1	2	3	4	5	skupaj
št. začasnih bivalnih enot	34	13	1	2	1	51

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2010 5.713.440 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.442.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.136.936 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.134.504 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2010 načrtujemo 3.442.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke.

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 2010 jih načrtujemo v višini 86.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2010 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.300.000 €.

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, sklenjena v letih 2006 in 2007).



3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj

V letu 2010 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj:

- oddaja stanovanj po prednostni listi upravičencev po razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem z dne 01.10.2009,
- izvedba javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- oddaja stanovanj po listi čakajočih, oblikovani na podlagi vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj (povečanje oz. zmanjšanje števila družinskih članov najemnika),
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj, javni razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve profitnih stanovanj, javni razpis za oddajo profitnih stanovanj v najem,
- dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- oddaja oskrbovanih stanovanj v najem v skladu s Pravili za oddajanje varovanih stanovanj v najem JMSS Maribor z dne 17.12.2002 – lokacija Panonska ulica 49 v Mariboru.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Spodaj navedene stanovanjske enote so v zelo slabem stanju, zato bomo najemnike preselili, stanovanjske enote pa obnovili oziroma prodali po javni dražbi:

	Lokacija	Št. enot
1.	Koroška cesta 6	1
2.	Koroška cesta 56	1
3.	Koroška cesta 90	7
4.	Koroška cesta 94	2
5.	Limbuška cesta 12	5
6.	Makedonska ulica 31	1
7.	Meljska cesta 93	1
8.	Mladinska ulica 4	1
9.	Ob gozdu 2	1
10.	Orožnova ulica 7	1
11.	Pobreška ulica 9	1
12.	Ruška cesta 67	1
13.	Ruška cesta 73	1
14.	Taborska ulica 2	2
15.	Taborska ulica 12	1
16.	Valvasorjeva ulica 58	1
	SKUPAJ	28



Poleg navedenih stanovanj bodo v nadomestna stanovanja preseljeni tudi najemniki stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

Vloge prosilcev za zamenjavo stanovanja oziroma preselitev obravnava Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor z dne 05.01.2009. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se trenutno nahaja čez 70 najemnikov. V letu 2010 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem 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 sprožitve ustreznih ukrepov

V letu 2010 bomo nadaljevali s podrobnim nadzorom glede rednega plačevanja najemnin in obratovalnih stroškov. Tako bomo zoper najemnike, ki ne plačujejo svojih obveznosti, vložili tožbe na odpoved najemnih pogodb in izpraznitvev stanovanj ter po pridobitvi pravnomočne sodbe sprožili še ustrezen izpraznitveni (izvršilni) postopek za tiste, ki ne bodo prostovoljno zapustili stanovanja.

Prav tako bomo v letu 2010 vložili izvršilne predloge za izterjavo neplačanih najemnin, ki so v plačilo zapadle v letu 2009. Po podatkih, pridobljenih v času sestave tega poslovno finančnega načrta, bomo v letu 2010 tako vložili okvirno 500 izvršilnih predlogov. Skupna vrednost neplačanih najemnin zapadlih v letu 2009 znaša okvirno 351.000 €.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2010 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 56.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba) ter prihodke po javni ponudbi za zasedena stanovanja. V letu 2010 jih načrtujemo v skupni višini 1.136.936 €.



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

JMSS Maribor, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007, 55/2009), Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009 in 100/2009) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 - UPB1), prodaja prazna stanovanja po postopku javne dražbe. Spodnji seznam praznih stanovanj je pripravljen na osnovi ugotovitev, da jih JMSS Maribor zaradi tehnične neprimernosti ne more uporabiti za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa so potrebna prevelika finančna sredstva, katerih ni možno utemeljiti z vidika gospodarnosti.

Namenska vrednost stanovanjskih enot po spodnjem seznamu znaša na dan 01.09.2008 2.271.766 €. Upošteva realizacijo prihodkov od prodaje stanovanj po javni dražbi in neposredni pogodbi v letu 2009 ter obstoječe tržne razmere ocenjujemo, da bomo v letu 2010 realizirali prihodke največ v višini 40 % namenske vrednosti stanovanj, predvidenih za prodajo.

Načrtovani prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba in neposredna pogodba) znašajo skupaj 916.706 €, od tega znašajo prihodki od prodaje po javni dražbi 908.706 € in prihodki po neposredni pogodbi 8.000 €.

Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ponovno ocenil posamezno stanovanje in določil njegovo tržno vrednost. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno.

Seznam praznih stanovanj predvidenih za prodajo v letu 2010:

ULICA	HIŠ. ST.	ST. ENOTE	P1(m2)	LETO GRADNJE	ORIENTACIJSKA VREDNOST (€)
1. BELAČEVA ULICA (celotni objekt)	6	Objekt tlorisne površine 166 m ² na parc. št. 1713 in parc. št. 1714, k.o. Koroška vrata	Skupna površina parc. št. 1713 je 429 m ² in parc. št. 1714 je 165 m ²	1930	250.000
2. CESTA XIV. DIVIZIJE	4	5	31,54	1902	28.386
3. CESTA XIV. DIVIZIJE	37	7	26,24	1900	23.616
4. CESTA XIV. DIVIZIJE	88	1/2 stan. hiše	48,1	1906	21.645
5. CESTA ZMAGE	11	2	56,17	1920	56.170
6. CESTA ZMAGE	105	1	45,22	1951	45.220
7. CIRIL-METODOVA ULICA	18	6	30,5	1890	18.300
8. EINSPIELERJEVA ULICA	32	2	36,61	1988	29.288
9. GORIŠKA ULICA	1A	14	32,09	1968	32.090



10.	GORIŠKA ULICA	16A	11	30,62	1959	30.620
11.	GORKEGA ULICA	25	6	32,45	1889	19.470
12.	GORKEGA ULICA	51	4	67,08	1903	57.018
13.	IZTOKOVA ULICA	23	1	54,2	1939	35.230
14.	KAMNIŠKA ULICA	2	8	28,67	1905	35.837
15.	KOČEVARJEVA ULICA	9	8	25,77	1899	36.078
16.	KOROŠKA CESTA	56	4	19,63	1890	19.630
17.	KOROŠKA CESTA	56	7	25,06	1890	25.060
18.	KOROŠKA CESTA	56	11	21,17	1890	21.170
19.	KOROŠKA CESTA	56	13	34,33	1890	34.330
20.	KOROŠKA CESTA	56	6	15,33	1890	15.330
21.	KOROŠKA CESTA	56	9	34,61	1890	34.610
22.	KOROŠKA CESTA	56	12	22,14	1890	22.140
23.	KOROŠKA CESTA	56	1	21,91	1890	21.910
24.	KOROŠKA CESTA	56	8	23,33	1890	23.330
25.	KOROŠKA CESTA	58	2	34,19	1800	12.440
26.	LJUBLJANSKA ULICA	4	105	18,79	1925	17.850
27.	LJUBLJANSKA ULICA	4	0	28,56	1925	27.132
28.	MELJSKA CESTA	48	101	46,13	1937	27.678
29.	MLADINSKA ULICA	2	20	45,6	1901	54.720
30.	NASIPNA ULICA	96	7	48,14	1934	55.361
31.	OBREŽNA ULICA	23	2	49,75	1933	47.262
32.	OBREŽNA ULICA	23	7	32,46	1933	87.162
33.	PARTIZANSKA CESTA	85	1	67,89	1911	78.073
34.	PREGLJEVA ULICA	12	5	28,77	1938	27.331
35.	PREGLJEVA ULICA	12	3	20,34	1938	19.323
36.	PREGLJEVA ULICA	12	6	21,33	1938	20.263
37.	PREŽIHOVA ULICA	9	8	38,47	1926	48.087
38.	RUŠKA CESTA	67	2	19,02	1873	18.300
39.	RUŠKA CESTA	67	3	24,4	1873	26.467
40.	RUŠKA CESTA	67	4	35,29	1873	12.570
41.	RUŠKA CESTA	67	5	16,76	1873	12.885
42.	RUŠKA CESTA	67	6	17,18	1873	11.385
43.	RUŠKA CESTA	67	7	15,18	1873	14.182
44.	RUŠKA CESTA	67	8	18,91	1873	14.265
45.	SODNA ULICA	25	2	94,75	1914	108.962
46.	SREDNJE	1	3	68,1	1871	40.860
47.	TRUBARJEVA ULICA	4	14	9,52	1903	5.200



48.	TRUBARJEVA ULICA	4	10	33,65	1903	18.500	
49.	ULICA HEROJA STANETA	22	1	37,01	1898	16.700	
50.	ULICA HEROJA STANETA	22	2	28,43	1898	13.100	
51.	ULICA PARIŠKE KOMUNE	15	2	32,33	1900	32.330	
52.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA	34	5	70,8	1928	22.440	
53.	VALVASORJEVA ULICA	58	2	35,75	1850	32.182	
54.	VALVASORJEVA ULICA	58	9	42,91	1850	24.307	
55.	VALVASORJEVA ULICA	24	1	32,41	1890	26.812	
56.	VOJAŠNIŠKI TRG (celotni objekt)	7	Celotni objekt tlorisne površine 166 m ² na parc. št. 1626, k.o. Maribor-grad		Skupna površina parc. št. 1626 je 195 m ²	1800	120.900
57.	VOJAŠNIŠKI TRG (celotni objekt)	8	Celotni objekt tlorisne površine 300 m ² na parc. št. 1628, k.o. Maribor-grad		Skupna površina parc. št. 1628 je 364 m ²	1890	220.800
58.	ZRKOVSKA CESTA	12	40	22,05	1964	26.460	

JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, prodaja nepremičnine na podlagi neposredne pogodbe. Neposredna prodaja nepremičnin se lahko izvrši le pod pogojem, če se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 %, kadar se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, če gre za menjavo nepremičnin, kadar je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 € in drugih specifičnih primerih, ki jih opredeljuje navedeni zakon.

V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je bila s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin. Slednji je bila s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor dodeljena pristojnost o odločanju glede takšne prodaje.

3.2.2 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)

V letu 2010 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi v višini 220.230 €, od tega 36.000 € prihodkov od prodaje po javni ponudbi iz leta 2009.

JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb. Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen upošteva določila veljavnih splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, iz



katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

Namenska vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, znaša na dan 01.09.2008 1.842.297 €. Upošteva se realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2009 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere tudi v letošnjem letu dosegli podobno realizacijo. Tako ocenjujemo, da bomo v letu 2010 realizirali prihodke v višini 10 % namenske vrednosti stanovanj po spodnjem seznamu, kar predstavlja predviden prihodek v višini 184.230 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ponovno ocenil posamezno stanovanje in določil njegovo tržno vrednost. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izhodiščno ceno.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo v letu 2010:

	NASLOV	HIŠ. ST.	ŠT. STAN.	P1 (m ²)	LETO GRADNJE	ORIENTACIJSKA VREDNOST (€)
1.	BOROVA VAS	5	1	59,05	1989	70.860
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE	4	3	59,26	1902	53.334
3.	DRAVSKA ULICA	8	5	76,77	1985	92.124
4.	DOGOŠKA CESTA	65	4	45,75	1990	46.648
5.	FRANKOLOVSKA ULICA	19	202	50,22	1642	55.242
6.	GORKEGA ULICA	6	6	43,43	1940	36.915
7.	GUNDULIČEVA ULICA	14	5	32,09	1985	32.090
8.	JANŠEVA ULICA	8	9	40,58	1956	40.580
9.	KOROŠKA CESTA	105A	14	73,35	1990	84.352
10.	KOSARJEVA ULICA	50A	5	28,34	1961	36.842
11.	LACKOVA CESTA	43B	25	42,71	1993	55.523
12.	MAGDALENSKI TRG	7	14	33,22	1993	41.525
13.	MAJCIGERJEVA ULICA	9	417	57,97	1988	69.564
14.	MELJSKA CESTA	57	5	83,22	1909	49.932
15.	METELKOVA ULICA	7	19	46,54	1933	44.213
16.	NASIPNA ULICA	43	1	92,29	1896	87.675
17.	OPEKARSKA ULICA	4	1	30,69	1880	29.155
18.	OPEKARSKA ULICA	12	3	31,04	1898	29.488
19.	OPEKARSKA ULICA	12	4	31,79	1898	30.200
20.	OPEKARSKA ULICA	12	1	30,45	1898	28.927



21.	PARTIZANSKA CESTA	29	7	57,36	1886	65.964
22.	POBREŠKA CESTA	46	2	43,17	1890	41.011
23.	POBREŠKA CESTA	46	5	45,17	1890	42.911
24.	PREGLJEVA ULICA	16	13	28,54	1938	27.113
25.	PREŽIHOVA ULICA	7	2	49,50	1960	61.875
26.	PRVOMAJSKA ULICA	3A	3	15,97	1962	16.768
27.	PRVOMAJSKA ULICA	3A	114	39,48	1962	41.454
28.	RADVANSKA CESTA	61	25	41,28	1979	43.344
29.	SARAJEVSKA ULICA	8	215	53,84	1965	48.456
30.	SLOVENSKA ULICA	36	7	59,36	1990	74.200
31.	TITOVA CESTA	42	4	50,76	1925	40.608
32.	UL. HEROJA TOMŠIČA	3	6	83,06	1880	87.213
33.	UL. HEROJA STANETA	22	5	48,30	1898	14.800
34.	ULICA ŠTRAVHOVIH	34	2	74,10	1938	70.395
35.	VALVASORJEVA ULICA	70	7	47,76	1874	35.820
36.	WILSONOVA ULICA	23	3	64,01	1910	38.406
37.	ZRKOVSKA CESTA	12	36	34,41	1964	34.410
38.	ZRKOVSKA CESTA	12	27	42,36	1964	42.360

3.3 Transforni prihodki

V letu 2010 načrtujemo 1.134.504 € transference prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin predvideno 600.000 € s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše in Občine Duplek. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80% neprofitne najemnine.

V letu 2010 načrtujemo povrnitev sredstev s strani MOM v višini 534.504 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje in prenovo stanovanj v postopkih denacionalizacije, na odškodnine po denacionalizaciji, na stanovanja v lasti MOM ter na zavarovanja stanovanj v lasti MOM.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2010 načrtujemo odhodke v skupni višini 7.858.871 €, od tega 2.825.000 € iz naslova tekočih odhodkov, 85.000 € iz naslova tekočih transferov ter 4.948.871 € iz naslova investicijskih odhodkov.



4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2010 načrtujemo 2.825.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo izdatke za zaposlene in socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

4.1.1 Kadri

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 33 delovnih mest, od katerih je na dan 01.01.2010 zasedenih 26.

V letu 2010 načrtujemo zaposlitev dveh zaposlenih, in sicer enega zaposlenega v Sektorju za investicije in vzdrževanje ter enega zaposlenega v Sektorju za finance in računovodstvo.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

sektor/služba	št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	št. zasedenih delovnih mest
vodstvo	4	2
splošna služba	3	3
služba za informatiko	2	2
sektor za premoženjsko pravne zadeve	8	8
sektor za investicije in vzdrževanje	8	5 + 1 pripravnik
sektor za finance in računovodstvo	8	5
SKUPAJ	33	25 + 1 pripravnik

4.1.1.1 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

Izvajalo se bo notranje usposabljanje na področju računalništva in sicer:

- praktična uporaba sprememb programa JMSS Maribor (internega stanovanjskega programa),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa Piramida, ki bo nadomestil dosednji finančno računovodski program Datalab Pantheon.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2010 načrtujemo 1.900.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve, odškodnine po denacionalizaciji ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard, revizija poslovanja).



4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.653.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 260.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 780.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 52.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 41.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 350.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v višini 150.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 20.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) v letu 2010 načrtujemo sredstva v višini 260.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj.

JMSS Maribor bo v začetku leta 2010 pričel s postopkom javnega naročanja za izbiro upravnika stanovanj in večstanovanjskih stavb. Ocenjena vrednost javnega naročila za izbiro upravnika stanovanj in večstanovanjskih stavb za triletno obdobje znaša 551.000 € brez DDV.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2010 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter stanovanjskih hiš sredstva v višini 780.000 €.

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

V letu 2010 za zavarovanje stanovanj načrtujemo 52.000 €.



Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se v večini nanašajo na povračilo 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 zahtevka povrne.

4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določenih Stanovanjskega zakona. V letu 2010 za ta namen načrtujemo 41.000 €.

4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2010 načrtujemo za ostale stroške stanovanj porabo sredstev v višini 350.000 €.

Stroški zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter za odškodnine po denacionalizaciji načrtujemo v letu 2010 sredstva v višini 150.000 €, od tega okvirno 90.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter okvirno 60.000 € za odškodnine po denacionalizaciji.

Odškodnine po denacionalizaciji se nanašajo na odškodnine po 125. členu prejšnjega stanovanjskega zakona in na vrnitev najemnin iz tega naslova. Gre za zahtevke upravičencev do izplačila dela kupnine oz. odpravnine, kot to predvideva Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. UI – 119/94 z dne 21.3.1996 (Uradni list RS, št. 24/96), ter zahtevke za vračilo sredstev – revaloriziranih najemnin denacionalizacijskim upravičencem, ki so jim bila vrnjena stanovanja v postopku denacionalizacije.

Točne višine zgoraj navedenih sredstev ni mogoče določiti, saj je izplačilo kupnine oz. odpravnine odvisno od podanih zahtevkov upravičencev za izplačilo, vračilo najemnin pa od podanih zahtevkov denacionalizacijskih upravičencev po končanih denacionalizacijskih postopkih.

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 2010 sredstva v višini 20.000 €. 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 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 6.6.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2010 načrtujemo za blago in storitve sklada sredstva v višini 212.000 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih, plačila po podjemnih pogodbah ipd.

4.1.2.2.1 Varnost in zdravje pri delu

Varno delo predstavlja precejšen doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vsekakor 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.

Sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom Primož Ternik s.p., prav tako sodelujemo tudi s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo. Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti tečaj iz varnosti in zdravja pri delu. Vsi na novo zaposleni so napoteni na preventivni zdravniški pregled. Vsem delavcem zagotavljamo zaščitna sredstva za varno delo.

V letošnjem letu bomo 4 zaposlene napotili na obdobjni zdravniški pregled. Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let.

V skladu z veljavno zakonodajo bomo opravili tudi letni pregled gasilnih aparatov, napravili bomo revizijo ocene tveganja in zdravstvenega dela ocene tveganja ter meritve mikroklimatskih razmer (osvetlitev, vlažnost, hrup) 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. Vsem zaposlenim omogočamo, da aktivno sodelujejo tudi s svojimi predlogi glede izboljšanja delovnih pogojev pri svojem delu.

4.1.2.2.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oz. izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Zastavili smo cilj, da v letu 2010, upoštevaje gospodarsko krizo, vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. Ob tem bi izpostavili, da strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v



Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/91 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. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške revizije poslovanja, stroške vodenja komisijskih poslov, stroške vodenja transakcijskega računa ter stroške plačila članarine Stanovanjski zbornici Slovenije načrtujemo porabo sredstev v višini 35.000 €.

Stroški vodenja komisijskih poslov se nanašajo na provizijo, ki nam jo zaračunava Nova KBM d.d. za vodenje komisijskih poslov, ki se nanašajo na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003. To posojilo bo v celoti odplačano v letu 2014.

4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V začetku leta 2010 smo izvedli notranjo presojo standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008, vodstveni pregled in že opravili tudi zunanjo presojo s strani presojevalca Bureau Veritas.

V skladu z zahtevami standarda ter na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda delovanja sistema kakovosti in notranje presoje si bomo še naprej prizadevali, da bo vzpostavljeni sistem deloval kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomogel h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju. V ta namen bomo dopolnjevali in spreminjali notranjo dokumentacijo (npr. pravilnike, organizacijske predpise, obrazce,...), s katero bomo dosegli še večjo ažurnost, kakovost in učinkovitost procesov.

Nadalje bomo v primerih, kjer je vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, te pomanjkljivosti v skladu z določenimi preventivnimi oz. korektivnimi ukrepi odpravili.

Prav tako bomo v letu 2010 na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili različne ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi ipd.

Ker je iz rezultatov ankete uporabnikov, ki smo jo izvedli v lanskem letu, razvidno, da so naši uporabniki storitev relativno zadovoljni s kakovostjo dela in odnosom uslužbencev, nekoliko manj pa s hitrostjo opravljenega dela in urejenostjo sklada, si bomo v letu 2010 v zvezi s tem prizadevali k izboljšanju.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 145.000 €. Odplačilo obresti od posojil se v višini 135.000 € nanaša na odplačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS,



preostala sredstva v višini 10.000 € pa se nanašajo na odplačilo obresti za predvideno najetje kredita v letu 2010.

5 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2010 sredstva v višini 85.000 €.

6 Investicijski odhodki

V letu 2010 načrtujemo za nakup in gradnjo osnovnih sredstev sredstva v višini 4.948.871 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 1.300.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 250.000 €,
- investicijsko opremo - informatiko v višini 20.700 €,
- leasing avtomobila v višini 2.200 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 304.504 €,
- Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 60.000 €,
- prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor v višini 470.805 € ter
- izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj v višini 2.540.662 €.

6.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2010 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 1.300.000 €.

Načrtujemo celovito obnovo 60 stanovanjskih enot, menjavo stavbnega pohištva v 50 stanovanjih, ureditev elektroinštalacij v 10 stanovanjih in ureditev sanitarij v 10 stanovanjih.

Že izpraznjena stanovanja so v različnih fazah prenove (priprava gradbenih, obrtniških ter inštalacijskih popisov del za prenovo in začeti postopki javnih naročil male vrednosti). Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo. Preostalo okvirno število obnov bo zagotovljeno v tekočem letu glede na dinamiko izpraznitev posameznih stanovanj.



Borštnikova ulica 53, stanovanje št. 209, površina 69 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati plinsko peč etažne centralne kurjave, zamenjati stavbno pohoštvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 18.000 €.



Borštnikova ulica 65, stanovanje št. 201, površina 71 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohoštvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 17.000 €.



Celjska ulica 8, stanovanje št. 2, površina 49 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati vso stavbno pohoštvo, notranja vrata in vse finalne pode. Urediti je potrebno kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 22.000 €.





Cesta proletarskih brigad 65, stanovanje št. 25, površina 51 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 18.000 €.



Kardeljeva cesta 73, stanovanje št. 227, površina 78 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 19.000 €.



Prvomajska ulica 3, stanovanje št. 22, površina 39 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali eklektične in strojne inštalacije. Predvidena vrednost obnove je 19.000 €.



**Prvomajska ulica 3a, stanovanje št. 113, površina 29 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije in uredili električno ogrevanje. Predvidena vrednost obnove je 17.000 €.

**Potrčeva ulica 4, stanovanje št. 6, površina 50 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali eklektične in strojne inštalacije in uredili električno ogrevanje. Predvidena vrednost obnove je 20.000 €.

**Sarajevska ulica 2, stanovanje št. 17, površina 64 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati notranja vrata in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije in uredili električno ogrevanje. Predvidena vrednost obnove je 24.000 €.





Ulica bratov Greifov 9, stanovanje 27, površina 49 m²

Za obnovo stanovanja je bil izveden postopek javnega naročanja. V stanovanju je potrebno obnoviti kopalnico, električno inštalacijo, zamenjati stavbno pohištvo, urediti ogrevanje in izvesti slikopleskarska dela. Planirana sredstva za obnovo v letu 2009 so bila v okviru postavke vzdrževanje stanovanj z rebalansom prenesena v poslovno leto 2010. Predvidena vrednost obnove je 16.500 €.



6.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2010 sredstva v višini 250.000 €.

6.3 Investicijska oprema – informatika

V letu 2010 bomo zamenjali obstoječi program za vodenje pošte »Pošta 2008«. Program bomo zamenjali z novo verzijo, katera bo vsebovala tudi skeniranje dokumentov. Vsem zaposlenim bo omogočen dostop do obstoječih zadev in dokumentov preko posebnega iskalnika.

Prav tako bomo v letu 2010 nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom.

Skrbeli bomo za kontinuirano izobraževanje zaposlenih na področju uporabe programskih paketov, ki jih na JMSS Maribor uporabljamo.

Za gostovanje spletnih vsebin bomo v letu 2010 pripravili poseben internetni strežnik. Načrtujemo tudi zamenjavo sedmih osebnih računalnikov v skupni vrednosti 6.000 € ter nadaljevanje z integracijo finančno – računovodskega programa Piramida. Projekt smo v skladu s takratnim poslovno finančnim načrtom in sklenjeno pogodbo začeli v letu 2009 in bo trajal predvidoma še tri leta, zanj pa bomo v letu 2010 namenili sredstva v višini 14.700 €. Prav tako bomo skrbeli za nemoteno delovanje celotne programske in strojne opreme.



6.4 Leasing avtomobila

JMSS Maribor ima z družbo Hypo Leasing d.o.o. sklenjeno leasing pogodbo. Pogodba se nanaša na pridobitev avtomobila Renault Modus 1,6 iz leta 2004. V letu 2010 načrtujemo sredstva za odplačilo v višini 2.200 €. Avtomobil bo dokončno odplačan v letu 2011.

6.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in nujnosti izvedbe del bi bilo potrebno znatno več finančnih sredstev kot jih je na razpolago. Zaradi tega se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah ter nujna vzdrževalna dela. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku načrtujemo 304.504 €.

6.6 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

Kot smo že navedli v postavki za Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM, 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 s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 60.000 €.

6.7 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor

V letu 2010 bomo za program obnove objektov – prenove in izboljšave namenili 470.805 € in sicer:

Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79a, 79b, 79c

Objekti so v 100 % lasti JMSS Maribor. Za stanovanja je predvidena vgradnja delilnikov za merjenje porabe hladne vode ter kalorimetri za ogrevanje. Javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca je bilo izvedeno v letu 2009. Zaradi spremenjenega načina merjenja porabljene energije za ogrevanje smo znižali predvidene stroške vgradnje iz 80.000 €, kot je bilo predvideno s poslovno finančnim načrtom za leto 2009, na 40.000 €.





Koroška cesta 41

V preteklih letih smo na objektu izvedli plinsko inštalacijo in uredili vsa stanovanja. Izvedba dvoriščne fasade, strehe in notranjega stopnišča je bila predvidena že v letu 2009, vendar so se dela časovno zamaknila in so bila finančna sredstva za izvedbo z rebalansom finančnega načrta za leto 2009 prenesena v leto 2010. Iz naknadno pridobljenega detajlnega popisa del s predizmerami smo ugotovili, da bo vrednost del višja, kot je bila ocenjena ob pripravi poslovno finančnega načrta za leto 2009 in bo predvidoma znašala 85.000 €.



Meljska cesta 93

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Za izvedbo fasade, obnovo strehe in kleparskih izdelkov je bilo izvedeno javno naročilo, obnova je v teku. Zaradi dodatno potrebne statične ojačitve dela nosilnega zidu se je vrednost del povečala za 20 % glede na lanski poslovno finančni načrt. Končna vrednost del se tako predvideva v višini 86.000 €.



Panonska ulica 5B

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. V kleti objekta je bil poslovni prostor, ki pa ni več v uporabi. Za spremembo namembnosti tega prostora smo pridobili gradbeno dovoljenje, javno naročilo velike vrednosti za izbiro najugodnejšega izvajalca pa je v teku (teče objava na portalu javnih naročil). S spremembo namembnosti kletnih prostorov bomo tako pridobili 3 stanovanja v skupni velikosti 165,76 m². Izvedba je bila predvidena že v letu 2009, vendar





so se dela časovno zamaknila in so bila finančna sredstva za izvedbo z rebalansom finančnega načrta za leto 2009 prenesena v leto 2010. Z izdelavo projektne dokumentacije smo pridobili projektantsko vrednost, ki je okvirno 15 % višja, kot je bila ocenjena ob pripravi poslovno finančnega načrta za leto 2009 in bo predvidoma znašala 159.000 €.

Trčova 284

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo sanirali meteorno in fekalno kanalizacijo. Za izvedbo izolacijske fasade in zamenjavo centralne peči na kurilno olje, ki je dotrajana, smo izvedli javno naročilo in pričeli z deli. Zaključek del in finančne obveznosti bodo realizirani v letu 2010 in sicer v višini 30.805 €.



Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu so se začeli pojavljati problemi s povečano vlago v stanovanjih. Zaradi kompleksnosti nastalih problemov je JMSS Maribor naročil Fakulteti za gradbeništvo v Mariboru, naj objekt pregleda in pripravi poročilo. Poročilo, ki smo ga prejeli v mesecu juliju 2009, zajema tri sklope napak oz. evidentiranih problemov objekta in sicer: streha z dotrajanimi oz. slabo izvedenimi detajli, pohodne ploščadi iz litega asfalta in odvod meteorne vode z njih ter intenzivni toplotni mostovi na fasadi objekta. Vsi ti trije sklopi so povzročili nastajanje škode na konstrukciji objekta in v stanovanjih. Za sanacijo napak na strehi smo pozvali izvajalca gradnje k odpravi le teh. Za sanacijo pohodnih ploščadi iz litega asfalta in lokalnih toplotnih mostov bomo v letu 2010 izvedli javno naročilo in le te sanirali. Vrednost del je predvidena v višini 70.000 €.





6.8 Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj in začasnih bivalnih enot bomo namenili 2.540.662 €.

6.8.1 Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici – nadomestna gradnja

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica, na katerih stoji star in dotrajan objekt, v skupni izmeri 1.015 m². Na tem območju nameravamo zgraditi večstanovanjski objekt z okvirno 10 stanovanji. V letu 2010 je tako za izdelavo projektne dokumentacije in plačilo priključnin na javno komunalno infrastrukturo predvideno 75.000 €.



6.8.2 Nakup stanovanjskih enot

Za zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot na celotnem območju delovanja sklada bo JMSS Maribor v letu 2010 z nakupom pridobil okvirno 5 stanovanj in okvirno 45 začasnih bivalnih enot. Predvidena vrednost za kupnine je 2.465.662 €, ki jih bo JMSS Maribor črpal iz predvidoma dolgoročnega kredita najetega v letu 2010. Isto višino zadolževanja smo načrtovali v letu 2009, vendar ga nismo realizirali.

6.8.2.1 Nakup stanovanj

Za zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot na celotnem območju delovanja sklada bo JMSS Maribor v letu 2010 z nakupom pridobil okvirno 5 stanovanj, upošteva ugotovljene potrebe tekom leta ter gibanje cen na nepremičninskem trgu. Predvidena vrednost za kupnine je 600.000 €.

6.8.2.2 Zagotavljanje bivalnih enot

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Glede na naraščajoče potrebe po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike ocenjujemo, da bi letno potrebovali vsaj 20 dodatnih začasnih bivalnih enot. Začasne bivalne enote bomo pridobivali:



- s preureditvijo obstoječih neprofitnih stanovanj, ki jih v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/2003 in 110/2005), ne moremo preurediti v neprofitno stanovanje;
- z nakupom enot, ki izpolnjujejo pogoje zapisane v Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/2004).

V letošnjem letu bomo kupili okvirno 45 enot za namen začasnih bivalnih enot. Predvidena vrednost za nakup znaša 1.865.662 €.

7 Račun finančnih terjatev in naložb

V letu 2010 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 234.250 €.

Prejeta vračila danih posojil – komisijских kreditov predstavljajo višino 9.250 €. Znesek v višini 7.800 € se nanaša na dano posojilo Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Maribor za gradnjo devetih stanovanj na naslovu Gospejna 11 v Mariboru. To posojilo je bilo odobreno leta 2000 in se bo odplačalo v letu 2010. Znesek 1.450 € se nanaša na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003, to posojilo bo v celoti odplačano v letu 2014.

Iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo prihodke v višini 225.000 €. Ker se odplačilna doba bliža koncu (leto 2012, 2013) je teh prihodkov iz leta v leto manj.

8 Račun financiranja

JMSS Maribor načrtuje v letu 2010 zadolževanje v višini 2.465.662 € ter odplačilo dolga za najeta posojila v višini 550.000 €.

8.1 Zadolževanje

JMSS Maribor predvideva v letu 2010 dodatno zadolževanje v višini 2.465.662 € za nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot. Višina 2.465.662 € predstavlja isto višino zadolževanja, kot smo ga načrtovali za leto 2009, vendar ga nismo realizirali. Doba najetja posojila bo predvidoma 15 let pri banki, ki bo v času najemanja posojila nudila najugodnejšo obrestno mero.

8.2 Odplačila dolga

V letu 2010 načrtujemo sredstva v višini 550.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 426.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS), za vračila lastnih udeležb



sredstva v višini 5.000 € ter za vračila predvidenega kredita v letu 2010 sredstva v višini 119.000 € (višina je odvisna od datuma sklenitve pogodbe).

8.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil pri SSRS na dan 31.12.2009

datum najetja	doba najetja	namen najetja kredita	višina kredita	dolg na dan 31.12.2009	anuiteta	obrestna mera v %
07.06.1994	25 let	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	991.627,78	9.047,89	3 + r
14.06.1996	25 let	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	913.955,32	7.430,05	3 + r
14.01.1999	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	389.952,85	2.693,79	2,75 + r
14.01.1999	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.359.252,18	9.523,24	2,75 + r
22.09.1999	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	567.197,49	3.731,97	2,75 + r
09.10.2001	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	494.479,57	2.805,21	1,95 + r
08.04.2002	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	274.689,88	1.527,34	1,95 + r
16.03.2007	5 let	Dogoška cesta ³ Gradnja 94 stanovanj	546.071,18	259.661,58	10.054,45	12 m EURIBOR + 0
SKUPAJ			6.937.727,24	5.250.816,65	46.813,94	

¹ – anuiteta se plačuje trimesečno, v višini 27.143,66 €, kar znese mesečno 9.047,89 €.

² – anuiteta se plačuje trimesečno, v višini 22.290,16 €, kar znese mesečno 7.430,05 €.

³ – refinanciranje kredita, ki je bil najet v letu 1996

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu decembru 2009 je bilo to 0,1 %)

12 m 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 v zgornji tabeli potrebujemo za odplačilo dolga SSRS (vključno z obrestmi) okvirno 561.767 € na leto, od tega v letu 2009 410.694 € za odplačilo glavnice, sredstva za plačilo obresti pa so posebej opredeljena na postavki »Plačila domačih obresti« v poglavju 4.1.3.

V letu 2010 načrtujemo vračila glavnice v okvirni višini 426.000 €. To višino smo izračunali na podlagi anuitetnih načrtov s strani SSRS. Glavnica za najete kredite se vsak mesec povečuje zaradi revalorizacije. Revalorizacija je



določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami in se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

8.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

V letu 2010 načrtujemo vračila lastnih udeležb v okvirni višini 5.000 €.

JMSS Maribor ima sklenjenih 11 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 63.474,38 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20% od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja, pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev.

9 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.



10 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2010 – splošni del

10.1 Celotno premoženje

	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV						
	1 REALIZACIJA ZA LETO 2008	2 REBALANS FN ZA LETO 2009	3 REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	4 PREDLOG FN ZA LETO 2010	5 INDEKS 5=4/1	6 INDEKS 6=4/3	
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.030.399	5.137.154	5.124.638	5.713.440	114	112
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	3.442.000	112	115
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.451.743	3.328.000	3.349.765	3.386.000	97	101
7102 a.	Prihodki od obresti	86.177	88.000	84.491	86.000	100	102
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.365.566	3.240.000	3.265.274	3.300.000	98	101
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	39.448	60.000	58.670	56.000	1.332	896
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b+c+d)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	43.145	608.300	641.200	916.706	1.444	97
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	332.897	73.550	37.550	220.230	18	160
c.	Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarska za Svetozarevsko)	226.223	0	0	0	0	0
d.	Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	32.800	32.800	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	936.943	1.034.504	1.004.653	1.134.504	121	113
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	936.943	1.034.504	1.004.653	1.134.504	121	113
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	936.943	1.034.504	1.004.653	1.134.504	121	113
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	564.679	500.000	526.311	600.000	106	114
b.	Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica (b/1)	33.398	0	0	0	0	0
b/1.	Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	33.398	0	0	0	0	0
c.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	338.866	534.504	478.342	534.504	158	112
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.441.368	5.561.251	5.452.967	7.858.871	145	144
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.877.647	3.095.404	3.049.722	2.825.000	116	110
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	642.393	610.200	610.472	660.000	103	108
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost		105.500	104.477	120.000		115
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)	2.072.644	2.227.470	2.183.699	1.900.000	117	111
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.838.902	1.979.668	1.939.354	1.653.000	118	112
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	234.462	250.000	243.869	260.000	111	107
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	975.279	1.180.000	1.179.455	780.000	133	110
c.	Zavarovanje stanovanj	48.879	56.000	49.227	52.000	106	106
d.	Obročno vodenje kupnin	38.722	39.867	39.867	41.000	106	103
e.	Investicijska oprema (zavetišče)			930	0		0
f.	Ostali stroški stanovanj	299.083	319.367	319.003	350.000	117	110
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	167.583	100.000	88.402	150.000	90	170
h.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	74.894	34.434	18.602	20.000	27	108
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	199.325	203.257	203.257	212.000	106	104
C.	Odškodnine po denacionalizaciji	16.414	15.545	12.854	0	0	0
D.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	18.003	29.000	28.234	35.000	194	124
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	162.610	152.234	151.073	145.000	89	96
4032 4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b)	162.610	152.234	151.073	145.000	89	96
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	162.610	152.234	151.073	135.000	83	89
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010				10.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.448.097	2.383.349	2.320.948	4.948.871	182	192
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+h+i+A+B)	2.448.097	2.383.349	2.320.948	4.948.871	182	192
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	701.354	563.000	562.917	1.300.000		142
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	199.857	230.000	222.498	250.000	125	112
c.	Ostali stroški stanovanj		1.160	1.160	0		0
d.	Investicijska oprema - informatika	29.321	36.000	33.936	20.700	71	61
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)		2.151	2.151	2.200		102
f.	Nakup poslovnih prostorov	186.798	0	0	0	0	0
g.	Obnova poslovnih prostorov	1.740	111.518	111.518	0	0	0
h.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	74.934	350.000	321.268	304.504	95	95
i.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	21.455	50.070	50.070	60.000		120
A.	Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (a+b+c+d+A/1)	82.957	135.844	135.844	470.805	568	347
a.	Orožnova 9, Gospejna 4	7.252	23.640	23.640	0	0	0
b.	Belačeva 6	16.574	0	0	0	0	0
c.	Jocova ulica 4	52.085	0	0	0	0	0
d.	Lackova 162	7.046	0	0	0	0	0
A/1.	Preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	0	112.204	112.204	470.805		420



	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA	REBALANS FN	REALIZACIJA FN	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2008	ZA LETO 2009	ZA LETO 2009	ZA LETO 2010	5=4/1	6=4/3
B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja nefrof. in službenih stan. (B/1+B/2+B/3+B/4)	1.149.681	903.606	879.584	2.540.662	248	289
B/1. Izgradnja in nakup nefrof. stan. (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m+n)	323.073	859.896	835.874	2.540.662	786	304
a. Izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah	10.870	0	0	0	0	0
b. Dodatni stroški Poljane	0	2.416	2.416	0	0	0
c. Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	10.000	0	0	0	0	0
d. Nakup stanovanja v Goriški ulici	50.000	0	0	0	0	0
e. Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	226.223	0	0	0	0	0
f. Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Belšak)	25.980	0	0	0	0	0
g. Nakup stanovanj	0	238.100	238.100	0	0	0
h. Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	0	140.820	122.798	0	0	0
i. Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	0	23.750	23.750	0	0	0
j. Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0	0	0	75.000	0	0
k. Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	0	285.510	279.510	0	0	0
l. Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	0	129.000	129.000	0	0	0
m. Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	40.300	40.300	0	0	0
n. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	0	0	0	2.465.662	0	0
B/2. Izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM (a)	694.408	43.710	43.710	0	0	0
a. Neprofitna izgradnja v Občini Starše	694.408	43.710	43.710	0	0	0
B/3. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a)	5.874	0	0	0	0	0
a. JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul. 9	5.874	0	0	0	0	0
B/4. Investicijske dejavnosti - novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2)	126.326	0	0	0	0	0
1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj (a)	1.476	0	0	0	0	0
a. Projekti, priključnine	1.476	0	0	0	0	0
2. Studenci - Ruška cesta - gradnja stanovanj (a)	124.850	0	0	0	0	0
a. Nakup zemljišč	124.850	0	0	0	0	0
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	-410.969	-424.097	-328.329	-2.145.431	523	655
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)						
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	370.763	233.200	247.049	234.250	63	95
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	13.840	8.200	7.548	9.250	67	123
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	356.923	225.000	239.501	225.000	63	94
44 V. DANA POSOJILA	0	0	0			
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	370.763	233.200	247.049	234.250	63	95
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	2.465.662		
500 Najem kreditov	0	0	0	2.465.662		
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	392.099	412.783	412.711	550.000	140	133
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	392.099	412.783	412.711	550.000	140	133
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-392.099	-412.783	-412.711	1.915.662	-489	-464
X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH						
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-432.305	-603.680	-493.991	4.481	0	0
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.389.723	1.957.418	1.957.418	1.463.427	61	75
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.957.418	1.353.739	1.463.427	1.467.908	75	100



10.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5	6
		REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	PREDLOG FN ZA LETO 2010	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.691.533	4.602.650	4.646.296	5.178.936	111	112
71	NEDAČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	3.442.000	112	115
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.451.743	3.328.000	3.349.765	3.386.000	97	101
7102 a.	Prihodki od obresti	86.177	88.000	84.491	86.000	100	102
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.365.566	3.240.000	3.265.274	3.300.000	98	101
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	39.448	60.000	58.670	56.000	1.332	896
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b+c+d)	602.265	714.650	711.550	1.136.936	113	96
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	43.145	608.300	641.200	916.706	1.444	97
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	332.897	73.550	37.550	220.230	18	160
c.	Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarska za Svetozarevsko)	226.223	0	0	0	0	0
d.	Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	32.800	32.800	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	598.077	500.000	526.311	600.000	100	114
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	598.077	500.000	526.311	600.000	100	114
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	598.077	500.000	526.311	600.000	100	114
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	564.679	500.000	526.311	600.000	106	114
b.	Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica (b/1)	33.398	0	0	0	0	0
b/1.	Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	33.398	0	0	0	0	0
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.102.502	5.026.747	4.974.625	7.324.367	144	148
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.635.170	2.960.970	2.942.717	2.655.000	120	108
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	642.393	610.200	610.472	660.000	103	108
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost		105.500	104.477	120.000		115
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)	1.830.167	2.093.036	2.076.695	1.730.000	123	108
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.596.425	1.845.234	1.832.351	1.483.000	125	109
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	234.462	250.000	243.869	260.000	111	107
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	975.279	1.180.000	1.179.455	780.000	133	110
c.	Zavarovanje stanovanj	48.879	56.000	49.227	52.000	106	106
d.	Obročno vodenje kupnin	38.722	39.867	39.867	41.000	106	103
e.	Investicijska oprema (zavetišče)		930	930	0		0
f.	Ostali stroški stanovanj	299.083	319.367	319.003	350.000	117	110
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	199.325	203.257	203.257	212.000	106	104
C.	Odškodnine po denacionalizaciji	16.414	15.545	12.854	0	0	0
D.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	18.003	29.000	28.234	35.000	194	124
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	162.610	152.234	151.073	145.000	89	96
4032 4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b)	162.610	152.234	151.073	145.000	89	96
a.	Odpplačilo posojil - obresti SSRS	162.610	152.234	151.073	135.000	83	89
b.	Odpplačilo posojil - obresti od kredita 2010				10.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	115.624	82.498	82.298	85.000	74	103
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.351.708	1.983.279	1.949.609	4.584.367	174	209
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+A+B)	2.351.708	1.983.279	1.949.609	4.584.367	174	209
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	701.354	563.000	562.917	1.300.000		142
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	199.857	230.000	222.498	250.000	125	112
c.	Ostali stroški stanovanj		1.160	1.160	0		0
d.	Investicijska oprema - informatika	29.321	36.000	33.936	20.700	71	61
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)		2.151	2.151	2.200		102
f.	Nakup poslovnih prostorov	186.798	0	0	0	0	0
g.	Obnova poslovnih prostorov	1.740	111.518	111.518	0	0	0
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (a+b+c+d+A/1)	82.957	135.844	135.844	470.805	568	347
a.	Orožnova 9, Gospejna 4	7.252	23.640	23.640	0	0	0
b.	Belačeva 6	16.574	0	0	0	0	0
c.	Jocova ulica 4	52.085	0	0	0	0	0
d.	Lackova 162	7.046	0	0	0	0	0
A/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	0	112.204	112.204	470.805		420



	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	PREDLOG FN ZA LETO 2010	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
B. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja nefrof. in službenih stan. (B/1+B/2+B/3+B/4)	1.149.681	903.606	879.584	2.540.662	221	289
B/1 Izgradnja in nakup nefrof. stan. (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m+n)	323.073	859.896	835.874	2.540.662	786	304
a. Izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah	10.870	0	0	0	0	0
b. Dodatni stroški Poljane	0	2.416	2.416	0	0	0
c. Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	10.000	0	0	0	0	0
d. Nakup stanovanja v Goriški ulici	50.000	0	0	0	0	0
e. Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	226.223	0	0	0	0	0
f. Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Belšak)	25.980	0	0	0	0	0
g. Nakup stanovanj	0	238.100	238.100	0	0	0
h. Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	0	140.820	122.798	0	0	0
i. Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	0	23.750	23.750	0	0	0
j. Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0	0	0	75.000	0	0
k. Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	0	285.510	279.510	0	0	0
l. Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	129.000	129.000	129.000	0	0	0
m. Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	40.300	40.300	40.300	0	0	0
n. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot				2.465.662		
B/2 Izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM (a)	694.408	43.710	43.710	0	0	0
a. Neprofitna izgradnja v Občini Starše	694.408	43.710	43.710	0	0	0
B/3 Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a)	5.874	0	0	0	0	0
a. JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul. 9	5.874	0	0	0	0	0
B/4 Investicijske dejavnosti - novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2)	126.326	0	0	0	0	0
1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj (a)	1.476	0	0	0	0	0
a. Projekti, priključnine	1.476	0	0	0	0	0
2. Studenci - Ruška cesta - gradnja stanovanj (a)	124.850	0	0	0	0	0
a. Nakup zemljišč	124.850	0	0	0	0	0
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-410.969	-424.097	-328.329	-2.145.431	80	77
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	370.763	233.200	247.049	234.250	67	106
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	13.840	8.200	7.548	9.250	55	92
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	356.923	225.000	239.501	225.000	67	106
44 V. DANA POSOJILA	0	0	0	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	370.763	233.200	247.049	234.250	67	106
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	2.465.662	0	0
500 Najem kreditov	0	0	0	2.465.662	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	392.099	412.783	412.711	550.000	105	100
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	392.099	412.783	412.711	550.000	105	100
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-392.099	-412.783	-412.711	1.915.662	105	100
X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	0	0	0	0	0	0
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-432.305	-603.680	-493.991	4.481	114	82
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.389.723	1.957.418	1.957.418	1.463.427	82	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.957.418	1.353.739	1.463.427	1.467.908	75	108

10.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	PREDLOG FN ZA LETO 2010	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
7 SKUPAJ PRIHODKI (74)	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
74 TRANSFERNI PRIHODKI	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
4 SKUPAJ ODHODKI (40+42)	338.866	534.504	478.342	534.504	141	89
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	242.477	112.132	107.004	170.000	44	95
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	167.583	89.039	88.402	150.000	53	99
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	74.894	23.093	18.602	20.000	25	81
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	96.389	422.372	371.338	364.504	385	88
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	74.934	360.961	321.268	304.504	429	89
2. Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	21.455	61.411	50.070	60.000	233	82



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAZVOJNI PROGRAM 2010 – 2013

Kazalo

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada	3
1.2	Poslanstvo, vizija, poslovni in marketinški cilji ter cilji na področju kakovosti poslovanja in varstva okolja	3
1.2.1	Poslanstvo	3
1.2.2	Vizija	3
1.2.3	Poslovni cilji	4
1.2.4	Marketinški cilji	4
2	Stanovanjska problematika	5
3	Pridobivanje neprofitnih stanovanj	5
4	Izgradnja neprofitnih stanovanj	6
4.1	Lokacije	6
4.1.1	Studenci – ob zahodni obvoznici	6
4.1.2	Studenci – Ruška cesta	7
4.1.3	Ulica Pariške komune 12	8
4.1.4	Studenci – Pod Pekrsko gorco	9
4.1.5	Kamnica – nadomestna gradnja	10
4.1.6	Kamnica – večstanovanjski objekt	10
4.1.7	Tezno – Ulica heroja Nandeta	11
4.2	Povzetek izgradnje neprofitnih stanovanj in začasnih bivalnih enot	12
5	Zaključek	12



1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001 (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/2001). Ustanoviteljice JMSS Maribor: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Duplek, Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Rače - Fram in Občina Starše so na osnovi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008), 30.6.2004 sprejele Odlok o spremembi odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2004) in na JMSS Maribor prenesle še službena in socialna stanovanja ter finančno premoženje.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, ki so ga ustanoviteljice prenesle na JMSS Maribor z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji, za stanovanja v postopku denacionalizacije, ki ostajajo v lasti ustanoviteljic pa JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem predmetnih stanovanj.

1.2 Poslanstvo, vizija, poslovni in marketinški cilji ter cilji na področju kakovosti poslovanja in varstva okolja

1.2.1 Poslanstvo

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor je kontinuirana oskrba z najemnimi stanovanji za vse kategorije prosilcev, izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih na osnovi načrtovanega dolgoročnega plana vzdrževanja stanovanj, kreditiranje občanov za gradnjo lastnih stanovanj in sodelovanje oziroma načrtovanje razvojnih programov za razvoj stanovanjskega gospodarstva v občinah.

1.2.2 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma evropski ravni;
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev za vse občine ustanoviteljice;



- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kvalitete bivanja najemnikov in tehnološke rešitve, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

1.2.3 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje oziroma povečevanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za gradnjo stanovanj z vključevanjem zasebnih investitorjev in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS).

1.2.4 Marketinški cilji

Marketinški cilji JMSS Maribor so:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje začasnih bivalnih enot v najem zagotoviti vsako leto zadostno število začasnih bivalnih enot;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- soinvestitorstvo s SSRS in z zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga;
- dvig stanovanjske kulture.

V JMSS Maribor upoštevamo procesni pristop k vodenju sistema kakovosti, ravnanja z okoljem ter varnosti in zdravja pri delu, ki temelji na potrebah uporabnikov storitev v skladu z zakonsko in podzakonsko regulativo. Na osnovi opredeljenega poslanstva in vizije sklada se definirajo poslovni in marketinški cilj in s tem cilji kakovosti. Z izboljšanjem sistema organiziranosti in z izobraževanjem kadrov želimo doseči in izkazovati ustrezen odnos do okolja tako, da obvladujemo vplive svojih dejavnosti. S presojo postopkov določamo politiko do okolja in okvirne cilje za varovanje okolja in preprečevanje onesnaževanja.



2 Stanovanjska problematika

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Veliko občanov občin ustanoviteljic z lastnimi finančnimi sredstvi ne zmore kupiti nepremičnine na trgu. Prav tako opažamo, da se spreminja struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več samskih (ločenih) prosilcev, mater z otroki in drugih, ki se ne uvrščajo med mlade družine (družine, ki starostno presegajo mejo 35 let), kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki.

Na osnovi podatkov Zavoda za statistiko se ugotavlja, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati določen delež stanovanj za posebne skupine ljudi - starostnike, samske, ločene in vdovce ter enorodne družine.

Nadalje 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 bi letno potrebovali vsaj 20 takšnih enot. Začasne bivalne enote bomo pridobivali:

- s preureditvijo obstoječih neprofitnih stanovanj, ki jih v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/2003 in 110/2005), ne moremo preurediti v neprofitno stanovanje;
- z nakupom enot, ki izpolnjujejo pogoje zapisane v Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/2004).

3 Pridobivanje neprofitnih stanovanj

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 je razvidna iz sledeče tabele:

Razpisi za oddajo stanovanj v najem	
Število prosilcev	522
Število upravičencev	410
Število dodeljenih stanovanj	50
Skupaj (%)	12,2 %

razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v letu 2008

Od 522 prosilcev jih je bilo 410 takih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 112 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.



Na razpis za oddajo okvirno 40 neprofitnih stanovanj v najem, objavljenem dne 01.10.2009, ki je v teku, je prispelo 554 vlog.

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih.

4 Izgradnja neprofitnih stanovanj

V letu 2010 bomo namenili posebno pozornost reševanju problematike začasnih bivalnih enot. Struktura prosilcev se spreminja (vedno več samskih prosilcev, mater z otroki in drugih, ki se ne uvrščajo med mlade družine, kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki). Aktivnosti pri projektih za izgradnjo neprofitnih stanovanj se bodo zaradi razmer v gospodarstvu in na trgu nepremičnin ter prioritetnega reševanja problematike začasnih bivalnih enot zamaknile za eno leto glede na predhodni razvojni program.

4.1 Lokacije

4.1.1 Studenci – ob zahodni obvoznici

- Zazidalni načrt za del območja PPE St6 je bil sprejet novembra 2003. Na območju sta že zgrajeni 102 stanovanji, dodatno je predvidenih še približno 360 stanovanj. Nadaljnje aktivnosti bodo odvisne od tega, kako se bo končal denacionalizacijski postopek.
- Lokacija Studenci 2 – del območja St6 – S18. Na območju je v pripravi lokacijski načrt – izvedba natečaja EUROPAN, za izgradnjo približno 200 stanovanjskih enot. Predlog lokacijskega načrta je izdelan, vendar so nadaljnje aktivnosti zaustavljene, dokler ne bo razrešen denacionalizacijski postopek. Nadaljnje aktivnosti so prav tako odvisne od razrešitve denacionalizacijskega postopka.
- Lokacija Studenci – 3 se nahaja ob zahodni obvoznici pri trgovskem centru Qulandia. Zazidalni načrt za del območja (neposredno ob obvoznici) je bil sprejet l. 2004, za stanovanjski del pa je predviden v naslednjih letih, vendar so nadaljnje aktivnosti prav tako odvisne od razrešitve denacionalizacijskega postopka. Na območju je predvidenih približno 100 stanovanj.

Denacionalizacijski postopek še ni zaključen, zato se vse aktivnosti za izgradnjo 150 stanovanj zamaknejo za eno leto. Tako so v letu 2011 predvidene morebitne spremembe prostorskega akta, pridobitev projektov ter gradbenega dovoljenja. V letu 2011 so predvideni stroški prostorskega akta ter stroški projektov in priključnin v višini 630.000 €. V letu 2012 bodo znašali stroški izgradnje, nadzora in inženiringa ter ostali stroški 5.075.000 €, prav tako tudi v letu 2013.

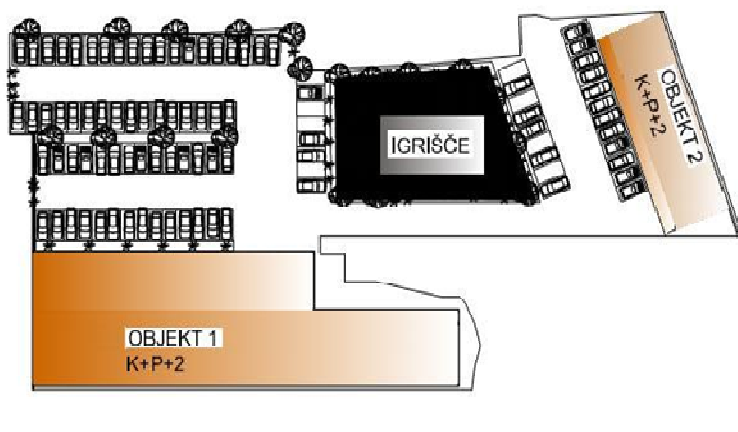


Po letu 2013 predvidevamo nadaljnje aktivnosti za izgradnjo dodatnih stanovanj, kar pa bo opredeljeno v kasnejših razvojnih načrtih.

Za izgradnjo stanovanj pričakujemo sofinanciranje SSRS v letu 2011 v višini 315.000 € v skladu s pogoji razpisa. V letu 2012 je s strani SSRS predvideno sofinanciranje v višini 2.178.750 €, v letu 2013 pa v višini 2.178.750 €.

4.1.2 Studenci – Ruška cesta

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6, 1367, 1363/1 in solastnik zemljišča s parc. št. 1362 v deležu 2/3, vse k.o. Studenci. Ta zemljišča so primerna za neprofitno stanovanjsko gradnjo. V kolikor bi v tem prostoru JMSS Maribor uspel odkupiti še preostali solastniški delež (1/3) zemljišča s parc. št. 1362, k.o. Studenci, bi lahko v tem prostoru v prihodnosti zgradili predvidoma 60 stanovanj skupne uporabne površine 4.500 m².



Pri projektu je predvideno sofinanciranje s strani SSRS v skladu s pogoji razpisa.

V letu 2011 je za nakup zemljišč, spremembo prostorskega akta, izdelavo projektov in plačilo priključnin predvideno okvirno 280.000 €. Izgradnja, vključno z inženiringom, nadzorom in drugimi manjšimi stroški bo v letih 2012 in 2013 znašala okvirno

2.050.000 € letno. Predvideno je sofinanciranje s strani SSRS in sicer v letu 2011 v višini 140.000 € ter v letu 2012 in 2013 v višini 933.750 € letno.



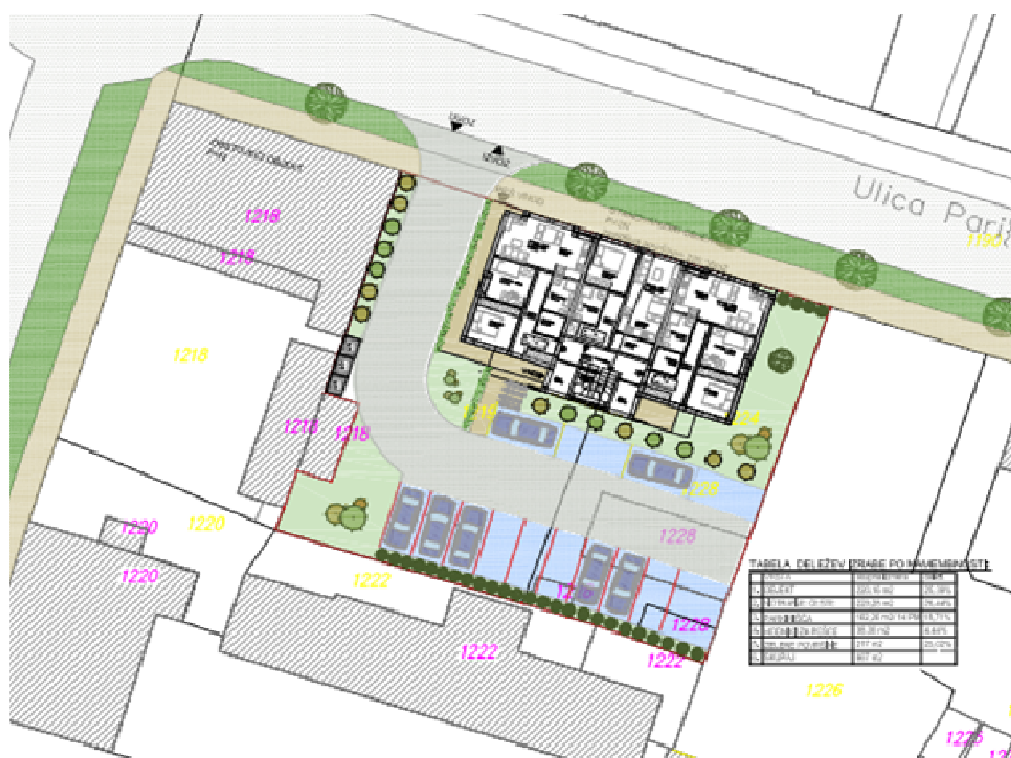
4.1.3 Ulica Pariške komune 12

Na naslovu Ulica Pariške komune 12 predvidevamo izgradnjo 10 neprofitnih stanovanj skupne uporabne površine okoli 500 m².

Za izgradnjo neprofitnih stanovanj je v letu 2011 predviden odhodek 50.000 € in sicer za izdelavo projektne dokumentacije in plačilo priključnin na javno komunalno infrastrukturo.

Izgradnja objekta je predvidena v letu 2012, ko je predviden odhodek v višini 530.000 €, ki bo razen izgradnje vključeval tudi nadzor, inženiring in ostale manjše stroške.

Za investicijo je predvideno sofinanciranje SSRS in sicer v letu 2011 v višini 25.000 €, v letu 2012 pa v višini 207.500 € v skladu s pogoji razpisa.





4.1.5 Kamnica – nadomestna gradnja

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica, na katerih stoji star in dotrajan objekt, v skupni izmeri 1.015 m². Na tem območju nameravamo zgraditi večstanovanjski objekt z okvirno 10 stanovanji. V letu 2010 je tako za izdelavo projektne dokumentacije in plačilo priključnin na javno komunalno infrastrukturo predvideno 75.000 €. V letu 2011 je za izgradnjo večstanovanjskega objekta z 10 stanovanji predvideno 450.000 €, v letu 2012 pa 150.000 €.



Za nadomestno gradnjo 10 stanovanj pričakujemo sofinanciranje SSRS v letu 2011 v višini 186.750 € in 62.250 € v letu 2012.

4.1.6 Kamnica – večstanovanjski objekt

JMSS Maribor je lastnik zemljišča s parc. št. 16/12, k.o. Kamnica, v izmeri 2.827 m². Na tem območju nameravamo izgraditi večstanovanjski objekt z okvirno 35 stanovanji. Za območje je potrebno izdelati spremembo prostorskega akta. Strošek izdelave spremembe prostorskega akta v letu 2011 predvidevamo v višini 20.000 €. Stroški izdelave projektne dokumentacije in plačilo priključnin v letu 2012 so predvideni v višini 140.000 €. Za leto 2013 se za gradnjo, nadzor in inženiring predvidevajo stroški v



višini 1.100.000 € in 1.000.000 € za leto 2014. Za projektno dokumentacijo in priključnine pričakujemo v letu 2012 sofinanciranje SSRS v višini 30.000 €, za gradnjo pa v letih 2013 in 2014 sofinanciranje v višini 435.750 € letno.



4.1.7 Tezno – Ulica heroja Nandeta

JMSS Maribor razpolaga z večjim nezazidanim stavbnim zemljiščem na Tezno – Ulica heroja Nandeta (parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, vse k.o. Tezno) v skupni izmeri 9.475 m². Območje je primerno za stanovanjsko gradnjo. Za predmetno območje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).



V letu 2011 so predvidena sredstva za izdelavo podrobnega prostorskega akta v višini 20.000 €. V letu 2012 je za izdelavo projektne dokumentacije in priključnine predvidena sredstva v višini 290.000 €. Število stanovanj, ki jih bo na območju mogoče zgraditi, bo določeno s prostorskim aktom. Glede na področje in okoliške objekte pa ocenjujemo, da bo mogoča gradnja 130 stanovanj. Pričetek gradnje je predviden v letu 2013, ko bo v ta namen porabljen okvirno 3.705.000 € vključno s stroški nadzora, inženiringa in ostalimi manjšimi stroški. Skupno vrednost gradnje ocenjujemo na 7.410.000 €,

končana pa bo po letu 2013.

Za izdelavo podrobnega prostorskega akta pričakujemo v letu 2011 sofinanciranje SSRS v višini 10.000 €, za projektno dokumentacijo in priključnine pričakujemo v letu 2012 sofinanciranje SSRS v višini 145.000 €, za izgradnjo pa v letih 2013 in 2014 sofinanciranje v višini 1.618.500 € letno.



4.2 Povzetek izgradnje neprofitnih stanovanj in začasnih bivalnih enot

	2010	2011	2012	2013	Skupaj	Sofinanciranje	Končni znesek
Studenci – ob zahodni obvoznici	0	630.000	5.075.000	5.075.000	10.780.000	4.672.500	6.107.500
Studenci – Ruška cesta	0	280.000	2.050.000	2.050.000	4.380.000	2.007.500	2.372.500
Pariške komune 12	0	50.000	530.000	0	580.000	232.500	347.500
Studenci – Pod Pekrsko gorco	0	230.000	3.000.000	3.000.000	6.230.000	2.605.000	3.625.000
Kamnica – nadomestna gradnja	75.000	450.000	150.000	0	675.000	249.000	426.000
Kamnica – večstanovanjski objekt	0	20.000	140.000	1.100.000	1.260.000	465.750	794.250*
Tezno – Ulica heroja Nandeta	0	20.000	290.000	3.705.000	4.015.000	1.773.500	2.241.500*
SKUPAJ	75.000	1.680.000	11.235.000	14.930.000	27.920.000	12.005.750	15.914.250

* – znesek ne predstavlja celotne investicije, temveč samo vrednost investice za obdobje 2010 – 2013.

Pri realizaciji razvojnega programa se zavedamo, da se bo realizacija nekaterih ciljev, predvsem zaradi nezadostnih finančnih sredstev, raztegnila na več let, saj se kot prvo dejstvo JMSS Maribor lahko na podlagi 37. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) zadolžuje le do višine 10 % kapitala javnega sklada, kot drugo pa mora imeti zagotovljena sredstva za odplačevanje anuitet.

Glede na višino kapitala vpisanega v sodni register, dne 19.3.2009, v znesku 139.225.573 €, se lahko zadolžujemo le do višine 13.922.557 €. Na dan 31.12.2009 smo zadolženi do višine 5.250.817 €, v letu 2010 načrtujemo najem kredita v višini 2.465.662 €, kar pomeni, da se v obdobju 2010 – 2013 lahko dodatno zadolžimo le še do višine okvirno 6.276.078 €, odvisno od datuma sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

5 Zaključek

Realizacija zastavljenega razvojnega programa v prihodnjih letih je v tesni povezavi s prihodki od prodaje praznih in zasedenih stanovanj ter od gibanja cen na nepremičninskem trgu.

Glede na gibanje cen že zgrajenih nepremičnin je tako v prihodnjih letih odprta tudi možnost nakupa namesto gradnje, kar pa bo opredeljeno v prihodnjih razvojnih programih.