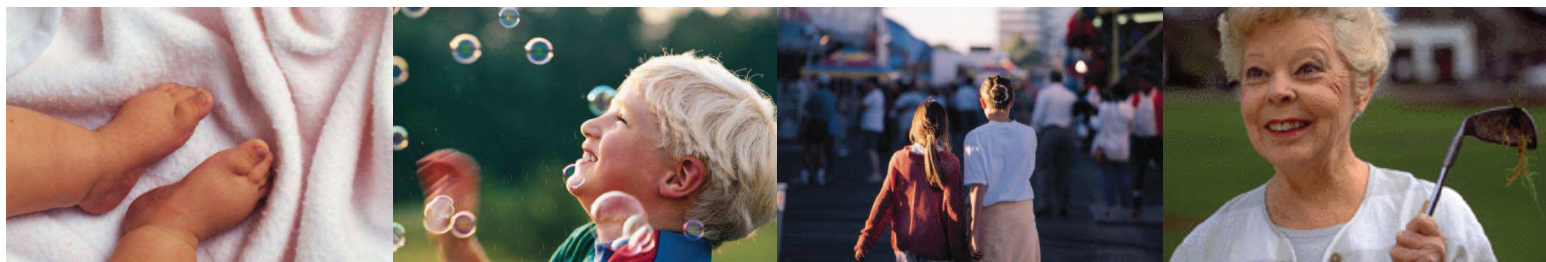




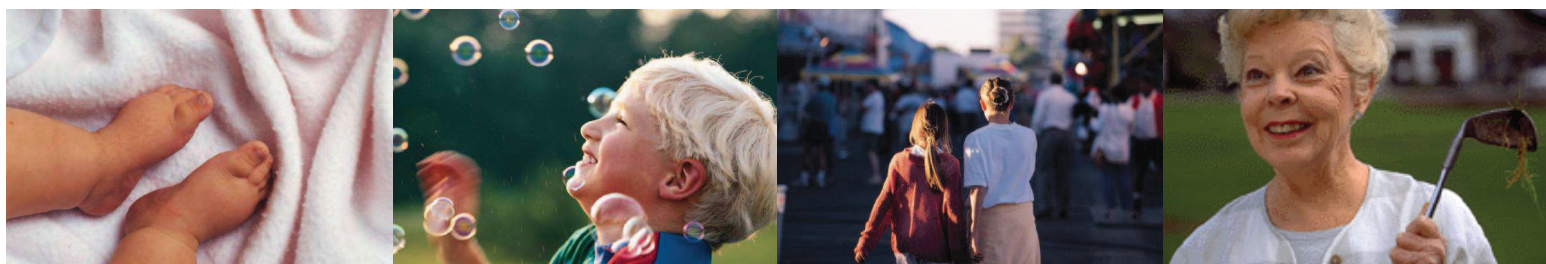
JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNO POROČILO ZA LETO 2009



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU 2009

Kazalo

1	Uvod	5
2	Oddaja stanovanj v najem	7
2.1	Prihodki od obresti	7
2.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	7
2.2.1	Oddaja neprofitnih stanovanj v najem	7
2.2.2	Oddaja službenih stanovanj v najem	7
2.2.3	Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem	8
2.2.4	Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem	8
2.2.5	Javno zbiranje ponudb za najem dveh prostorov	9
2.2.6	Oddaja skupnih delov v najem	9
2.2.7	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	10
2.2.8	Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov	10
2.2.9	Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanje stanovanj v najem	11
2.2.10	Izterjava najemnine	12
2.2.11	Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	12
2.3	Drugi nedavčni prihodki	13
3	Prodaja nepremičnin (osnovnih sredstev)	13
3.1	Prodaja stanovanj na javni dražbi in neposredna pogodba	14
3.1.1	Prodaja stanovanj na javni dražbi	14
3.1.2	Neposredna pogodba	15
3.2	Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb in javno zasebno partnerstvo	16
3.3	Menjalna pogodba	17
3.4	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	17
4	Subvencije najemnin	17
5	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	18
6	Gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami (upravljanje stanovanj)	18
6.1	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	18
6.2	Vzdrževanje in prenova stanovanj	18
6.2.1	Vzdrževanje stanovanj	18
6.2.2	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	28
6.3	Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki	28
6.4	Obročno vodenje kupnin	28

6.5	Ostali stroški stanovanj	28
7	Premoženje v upravljanju	29
7.1	Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije	29
7.2	Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	30
8	Obvezni prispevki iz kupnin	30
9	Odškodnine po denacionalizaciji	30
10	Odplačila obresti od posojil, manipulativni stroški in drugi stroški namenskega premoženja	30
10.1	Standard kakovosti ISO 9001	31
11	Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj	32
11.1	Orožnova ulica 9 – Gospejna ulica 4	32
11.2	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	32
12	Nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj	35
12.1	Poljane	35
12.2	Nakup stanovanjskih enot	35
12.3	Stanovanje v zavetišču za male živali v Mariboru	36
12.4	Stanovanje št. 18 Koroška cesta 79 v Mariboru	36
12.5	Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici	37
12.6	Stanovanje Pod Vinogradi 17 (prej 46)	37
12.7	Stanovanje v Prešernovi ulici 28 v Mariboru	38
12.8	Menjalna pogodba	38
12.9	Gradnja stanovanj – Starše	38
13	Postopki javnega naročanja velikih vrednosti	39
14	Strokovne službe sklada	39
14.1	Kadri in izobraževanje	39
14.2	Izdatki za blago in storitve	40
14.2.1	Varnost in zdravje pri delu	40
14.3	Informatika in druga investicijska oprema	41
14.4	Obnova poslovnih prostorov	42

15	Posodobitev internih aktov JMSS Maribor	42
15.1	Spremembe odloka o ustanovitvi JMSS Maribor	42
15.2	Spremembe splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor	43
16	Seje Nadzornega sveta in Sveta ustanoviteljic	44
17	Novinarsko častno razsodišče in mediji	44
18	Ustanovitev gospodarske družbe Dom pod Gorco d.o.o.	45
19	Urejanje zemljiškooknjižnega stanja	45



1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2009 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2009. Glede na Poslovno finančni načrt 2009 in Rebalans finančnega načrta za leto 2009 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2009:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2008, smo oddali 50 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 40 neprofitnih stanovanj.
- Na podlagi javnega razpisa smo v najem oddali 2 službeni stanovanji, 2 službeni stanovanji pa smo v najem oddali brez javnega razpisa na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor.
- Oddali smo 6 oskrbovanih stanovanj v najem.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004 in 114/2006) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanju predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo izvedli 9 izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas. Na podlagi predloga omenjene komisije smo 5 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanju predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo oddali 12 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo 20 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 18 najemnikov, izvedli 4 medsebojne zamenjave stanovanj ter izvedli 38 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- V kompleksu zavetišča za male živali v Mariboru smo izgradili stanovanjsko enoto namenjeno skrbniku živali kot službeno stanovanje.
- Obnove stanovanj večjega obsega smo izvedli v 66 stanovanjih, delne obnove pa v 236 stanovanjih.
- Izvedli smo 3 javne dražbe za prodajo nezasedenih stanovanjskih enot, na katerih smo prodali skupaj 21 stanovanjskih enot za skupno ceno 470.230 €.
- Izvedli smo postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb, v katerem smo sklenili 3 prodajne pogodbe v skupni vrednosti 73.550 €.
- Izvedeni sta bili 2 seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor. Na podlagi sklepov omenjene komisije je bilo sklenjenih 8 neposrednih pogodb (od tega 6 prodajnih pogodb in 2 menjalni pogodbi).
- Nakupili smo 4 stanovanja, katerih skupna vrednost znaša 578.110 €.



- Skupaj z Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) smo zaradi stanovanjske oskrbe starejših oseb ustanovili gospodarsko družbo Dom pod Gorco d.o.o.
- Vloženih je bilo 32 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja in 32 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj.
- Izvedenih je bilo 23 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij).
- Vloženih je bilo 726 izvršilnih predlogov zaradi plačila zapadlih in neplačanih najemnin v letih 2006, 2007 in 2008.
- V letu 2009 smo nadgradili racionalizacijo stroškov poslovanja z objavo in pričetkom veljavnosti Sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, na podlagi katerih smo racionalizirali stroške, ki nastanejo JMSS Maribor ob prodaji zasedenega stanovanja. Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor so bile sprejete na 34. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor v mesecu decembru 2008, o čemer smo že poročali v Poročilu o delu in realizaciji finančnega načrta za leto 2008. Nadalje smo pričeli s samostojnim vodenjem izvršilnih postopkov za prisilno izpraznitev stanovanj in samostojnim vodenjem postopkov javnih dražb. Prihranek finančnih sredstev zaradi samostojnega vodenja izvršilnih postopkov in postopkov javnih dražb vrednotimo na okvirno 21.160 €.
- V Medobčinskem uradnem vestniku smo objavili 2 spremembi oziroma dopolnitvi odloka o ustanovitvi JMSS Maribor in prvo uradno prečiščeno besedilo omenjenega ustanovitvenega akta.
Prva sprememba oziroma dopolnitev odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bila objavljena v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 1/2009 in se v pretežni meri nanaša na povečanje vrednosti namenskega premoženja zaradi prenosa nepremičnin iz Mestne občine Maribor na JMSS Maribor ter posledično na spremembe deležev občin ustanoviteljic. O vsebini sprememb ustanovitvenega akta smo podrobno poročali že v Poročilu o delu in realizaciji finančnega načrta za leto 2008.
Druga sprememba oziroma dopolnitev odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bila objavljena v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 25/2009. S to spremembo ustanovitvenega akta se je zmanjšala vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor zaradi prenosa devetih ateljejev, štirih poslovnih prostorov in štirih stanovanj na Mestno občino Maribor. Posledično so se spremenile vrednosti deležev občin ustanoviteljic v namenskem premoženju JMSS Maribor.



2 Oddaja stanovanj v najem

V letu 2009 smo ustvarili 3.408.435 € prihodkov od premoženja, pri čemer so znašali prihodki od obresti 84.491 €, prihodki od oddajanja premoženja v najem 3.265.274 € in drugi nedavčni prihodki 58.670 €.

2.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 84.491 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

2.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)

2.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na osnovi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil izveden v letu 2008, je bilo izdanih 50 odločb o oddaji neprofitnih stanovanj in nato sklenjenih 50 najemnih pogodb z upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj.

Dne 01.10.2009 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 40 neprofitnih stanovanj v najem. Na razpis je prispelo 554 vlog, od katerih je bilo 7 vlog prepoznih in so bile s sklepom zavržene. V skladu z zakonodajo smo upravljavcem zbirk osebnih podatkov (DURS, GURS, Center za socialno delo, Zavod za zaposlovanje in Upravna enota Maribor) posredovali zahtevo za pridobitev podatkov o prosilcih in njihovih družinskih članih, prijavljenih na razpis. Na podlagi podatkov o lastnikih nepremičnin, prejetih s strani GURS, smo pridobili 117 izpiskov iz zemljiške knjige.

2.2.2 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2009 je bil izveden en javni razpis (16.10.2009) za oddajo 3 službenih stanovanj. Na razpis se je prijavilo 6 prosilcev, oddani sta bili 2 stanovanji, ker je eden od pridobiteljev odstopil od dodelitve službenega stanovanja. Preostalim 3 prosilcem so bile izdane negativne odločbe.

V skladu z 11. členom Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 18/04, 8/05 in 10/06) sta bili s sklepom Nadzornega sveta JMSS Maribor na predlog župana potrjeni oddaji službenih stanovanj brez razpisa dvema prosilcema.



2.2.3 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

V skladu s prvim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09) – izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja zaradi elementarnih nesreč, so bile obravnavane 4 zadeve (2 zaradi požara na Meljski cesti in 2 zaradi plazu na Meljskem hribu) ter na tej podlagi izdani 2 odločbi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas in 2 odločbi o dodelitvi začasne bivalne enote.

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2009 sestala 12 krat. Obravnavala je 112 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok in na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 51 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 12 odločb o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas, od tega so 3 prosilci odklonili dodelitev,
- 31 pojasnil na prošnjo za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
- 2 poziva za izpraznitev neprofitnega stanovanja (postopek v teku, ker rok za prostovoljno izpraznitev stanovanja še ni potekel),
- 1 negativni odgovor v zvezi z zamenjavo izjemno dodeljenega neprofitnega stanovanja,
- 5 aneksov – podaljšanje bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 61 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 12 odločb o dodelitvi začasne bivalne enote,
- 24 obvestil o uvrstitvi na seznam upravičencev do dodelitve bivalne enote,
- 2 obvestili o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 1 odločba o zamenjavi začasne bivalne enote,
- 1 aneks zaradi vpisa uporabnika v najemno pogodbo,
- 20 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 1 negativni odgovor v zvezi s podaljšanjem najemne pogodbe (postopek v teku, ker rok za prostovoljno izpraznitev stanovanja še ni potekel).

2.2.4 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2009 je bilo oddanih 6 oskrbovanih stanovanj na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 5 stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada PIZ in 1 v lasti JMSS Maribor. Nadalje so bili na tem naslovu oddani 3 kletni parkirni



prostori, od tega 2 parkirna prostora v lasti Nepremičninskega sklada PIZ in 1 parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

JMSS Maribor je prejel 13 novih vlog za dodelitev oskrbovanega stanovanja. Tako je na seznamu čakajočih 22 prosilcev.

2.2.5 Javno zbiranje ponudb za najem dveh prostorov

V Uradnem listu RS je JMSS Maribor dne 30.10.2009 objavili postopek javnega zbiranja ponudb za najem dveh prostorov in sicer poslovni prostor v IV. nadstropju stavbe Grajski trg 1, Maribor, pri čemer se sejna soba, kuhinja in sanitarni prostori oddajajo v souporabo skupaj z JMSS Maribor, in kletni prostor v stavbi Nasipna ulica 61, Maribor, ki je v vlažnem stanju in ga je možno uporabiti le za skladiščne namene.

Zaradi nerealizacije prenosa vodenja in odločanja v upravnih postopkih v zvezi s subvencioniranjem najemnin, ki je bila predvidena med Mestno občino Maribor in JMSS Maribor, se delavci, ki vodijo te upravne postopke prav tako niso prerazporedili v JMSS Maribor. Ker poslovnega prostora JMSS Maribor trenutno ne potrebuje, smo pričeli s postopkom za oddajo tega prostora v najem in sicer za določen čas 3 leta. Ocenjena tržna vrednost najemnine je znašala 960 € mesečno. V postopku je bila pridobljena ena ponudba s ponudbeno ceno 1.150 € mesečno.

Vlažen kletni prostor v stavbi Nasipna ulica 61, Maribor, ki ga je glede na stanje možno uporabiti le za skladiščne namene (za blago, ki je odporno na vlago) je bil prvotno predviden za prodajo. Zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja prodaja tega prostora ni bila mogoča. Posledično navedenemu smo pričeli s postopkom za oddajo tega prostora v najem in sicer za določen čas 3 leta. Ocenjena tržna vrednost najemnine je znašala 78 € mesečno. V postopku je bila pridobljena ena ponudba s ponudbeno ceno 78 € mesečno.

2.2.6 Oddaja skupnih delov v najem

V letu 2009 so bili oddani v najem naslednji skupni deli stavb, kjer ima solastninsko pravico JMSS Maribor:

- Linhartova ulica 25 do 27 – del fasade (za potrebe namestitve reklamnega panoja),
- Kardeljeva cesta 51 – skupni prostor (za skladiščenje),
- Ulica Staneta Severja 17 – kolesarnica (za poslovno dejavnost – frizerstvo),
- Prušnikova ulica 48 – mladinska soba (za poslovno dejavnost – pisarne).



2.2.7 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2009 smo od predvidenih 38 najemnikov preselili zgolj 18 najemnikov iz dotrajanih objektov predvidenih za rušitev, obnovo ali prodajo in sicer:

- 2 najemnika iz Delavske ulice 14,
- 3 najemnike iz Limbuške ceste 12,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 5,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 26,
- 4 najemnike iz Koroške ceste 56,
- 1 najemnika iz Obrežne ulice 23,
- 1 najemnika iz Rošpoh – del 24,
- 3 najemnike iz Taborske ulice 2,
- 1 najemnika iz Trga Miloša Zidanška 2,
- 1 najemnika iz Ulice Pariške komune 12.

Razlog za manjše število preseljenih je predvsem iskati v nezadostnem številu praznih nadomestnih stanovanj, upoštevajoč dejstvo, da smo le – ta dodeljevali po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prav tako pa je bilo nekaj stanovanj namenjenih za izjemne dodelitve. Glede na navedeno je bil sprejet dogovor, da se prvenstveno selijo najemniki, katerih preselitev je po mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje zaradi stanja stanovanj najnujnejša.

2.2.8 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

Zaradi natančne ureditve postopka zamenjave stanovanj je bil dne 05.01.2009 sprejet Pravilnik o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor in na tej podlagi imenovana Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj.

Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj je v letu 2009 obravnavala 67 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj.

Komisija je v 35 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 27 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. 5 vlog pa je bilo napačno naslovljenih na JMSS Maribor, zato smo jih odstopili v obravnavo lastnikom stanovanj.



Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. V letu 2009 je bilo uspešno rešenih 46 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

- 34 upravičencem je bila izdana odločba o zamenjavi in izvedena preselitev najemnikov zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov,
- 4 upravičencem je bila izdana odločba o zamenjavi in izvedena preselitev najemnikov zaradi bolezenskih razlogov,
- 8 upravičencem je bila izdana odločba o medsebojni zamenjavi neprofitnih stanovanj.

2.2.9 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanje stanovanj v najem

Sklenjenih je bilo 187 aneksov in 31 najemnih pogodb in sicer:

- 5 najemnih pogodb po razvezi zakonske zveze,
- 12 najemnih pogodb po smrti najemnika,
- 5 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga,
- 1 najemna pogodba po sodbi sodišča,
- 8 najemnih pogodb po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom.

Ostala strokovna opravila:

- obravnavanih in zavrženih je bilo 35 vlog za sklenitev aneksa k najemni pogodbi (neustrezna kvadratura, neveljavna najemna pogodba, nezakonita zasedba stanovanja),
- poslanih je bilo 43 dopisov za dopolnitev vloge za vpis uporabnika v najemno pogodbo,
- poslanih 39 dopisov za poravnavo dolga pred sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi,
- obravnavanih je bilo 22 vlog za oddajo stanovanja v podnajem, 20 vlog je bilo pozitivno rešenih, 2 pa negativno,
- pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 58 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.),
- izvedenih je bilo 18 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj,
- obravnavanih je bilo 15 vlog za dodelitev stanovanj mimo razpisa – podani negativni odgovori z obrazložitvijo, da se prijavijo na razpis,
- obravnavanih je bilo 46 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov,
- izpolnjenih je bilo 383 obrazcev za prijavo števila uporabnikov posamezne enote po novem pravilniku za nezasedena stanovanja v lasti JMSS Maribor,
- obravnavanih in rešenih je bilo 10 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja,



- obdelanih je bilo 318 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji najemnika in v zvezi s tem ustrezno ažuriranje podatkov v programu JMSS Maribor.

2.2.10 Izterjava najemnine

25.01.2009 je bilo preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, vloženi 453 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnine, ki je zapadla v letih 2006 in 2007. V izterjavo so bile tako vključene zapadle najemnine v skupni višini 417.653 €. Od tega zneska smo v letu 2009 izterjali 116.785 €, kar predstavlja 28 % od celote.

29.11.2009 smo pričeli še z izterjavo najemnin, ki so zapadle v letu 2008. Vloženi je bilo 273 izvršilnih predlogov. Skupni znesek, ki je šel v izterjavo, tako znaša 243.909 €. Do konca leta 2009 pa je bilo na podlagi teh izvršbi izterjanih 6.257 €, kar predstavlja 2,6 % od celote. Ob tem izpostavljamo, da so bile te izvršbe aktivne en mesec in da se bo realizacija, ki bo primerljiva z izvršbami iz prvega odstavka, pokazala ob zaključku leta 2010.

2.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2009 je bilo poleg rednih mesečnih opominov za plačilo dolgovanih najemnin strankam poslano še 78 opominov pred tožbo zaradi bistvenih kršitev Stanovanjskega zakona (SZ – 1). Na podlagi posredovanih in pravilno vročenih opominov je bilo vloženi 32 tožb na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj. Od tega se je v korist JMSS Maribor zaključilo 18 v letu 2009 začeti pravd, preostalih 14 pa je še v teku in pričakujemo enak rezultat. Prihranek finančnih sredstev zaradi samostojnega vlaganja tožb vrednotimo na okvirno 150 € po posamezni vloženi tožbi (gre zgolj za stroške odvetniških storitev za pripravo tožbe, brez nadaljnjih pravnih stroškov) oziroma skupaj 4.800 € za vloženi 32 tožb na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj. O navedenem smo podrobneje seznanjali že v Poročilu o delu 2008, ko smo pričeli s samostojnim vlaganjem tožb.

V letu 2009 smo poleg tožbenih zahtevkov na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj, ki smo jih začeli sami pripravljati in vlagati že v letu poprej, pričeli sami pripravljati in vlagati še izvršilne predloge na izpraznitev stanovanj. V prejšnjih letih so za nas to opravljale tri odvetniške družbe, kar pomeni, da so v tem letu v celoti odpadli stroški odvetniških storitev, ki sicer zadenejo v pravdi neuspelo stranko, a jih mora JMSS Maribor kot tožeča stranka oziroma upnik v izvršilnem postopku predhodno založiti in kasneje izterjati. Na podlagi dosedanje prakse smo namreč ugotovili, da je izterjava pravnih in izvršilnih stroškov zaradi socialne stiske dolžnikov v večini primerov neuspešna, zato je smiselno, da tudi izvršilne postopke vodimo sami. S tem, ko smo sami prevzeli še vodenje izvršilnih postopkov, smo tako bistveno zmanjšali stroške celotnega postopka prisilne izselitve posameznega dolžnika oziroma stranke. V kolikor stranka ne poda ugovora zoper sklep o



izvršbi znašajo stroški predmetnega postopka le toliko, kolikor znašajo sodne takse. V letu 2009 smo tako sami vložili 32 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. V 17 primerih je sodišče že odločilo v korist JMSS Maribor in izdalo sklep o izvršbi na podlagi katerega bo zoper posameznega dolžnika razpisana deložacija v letu 2010, preostalih 15 pa je še v teku. Na ta način smo prihranili okvirno 200 € po posameznem izvršilnem postopku na izpraznitev stanovanja, kolikor so povprečno znašali stroški odvetniških storitev, oziroma za 32 izvršilnih predlogov skupaj 6.400 €.

Ob izteku leta 2009 je bilo skupno aktivnih 120 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja bodisi od leta 2009 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov ali se ta prisilno ne izseli iz stanovanja. Kjer posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplačilu celotnega dolga ustavi.

V letu 2009 je bilo na podlagi aktivnih izvršb iz preteklih let razpisanih 60 deložacij oziroma prisilnih izpraznitev stanovanj. Od tega je bilo 23 deložacij izvršenih, 37 pa odloženih zaradi plačila glavnice dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov oziroma poravnave celotnega dolga.

2.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so realizirani v višini 58.670 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, znesek 11.184 € predstavlja prihodke iz naslova soinvestitorstva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za izgradnjo stanovanj na Ribiški ulici v Mariboru, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

3 Prodaja nepremičnin (osnovnih sredstev)

V letu 2009 smo realizirali 711.550 € prihodkov iz naslova prodaje premoženja, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni pogodbi 641.200 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 37.550 € in prihodki po menjalni pogodbi (stanovanje št. 5 v Ulici Vita Kraigherja 8 za stanovanje št. 27 v Knafelčevi ulici 26, oboje v Mariboru) 32.800 €.

Zaradi racionalizacije stroškov poslovanja JMSS Maribor smo v letu 2009 pričeli samostojno voditi postopke javnih dražb za prodajo nepremičnin. Na osnovi pogodbe za izvajanje javnih dražb, ki je bila sklenjena v letu 2007 je znašal strošek vodenja posamezne javne dražbe 4.920 €. Na ta način smo prihranili finančna sredstva v skupni višini 14.760 € (izvedene so bile 3 javne dražbe).



3.1 Prodaja stanovanj na javni dražbi in neposredna pogodba

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopek javne dražbe in neposredna pogodba) skupaj znašajo 641.200 €.

3.1.1 Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2009 so bile izvedene tri javne dražbe in sicer meseca junija, oktobra in novembra 2009. Razpisi javnih dražb so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 23.06.2009, je bilo od skupaj 19 uvrščenih nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 531.000 €, prodanih 10 nepremičnin, za katere smo iztržili 190.000 €.

Na drugo javno dražbo dne 15.10.2009 smo uvrstili 27 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 687.880 €, od tega jih je bilo 9 iz prve javne dražbe in 18 novih oziroma dodatnih nepremičnin. Nepremičninam, ki so bile tokrat drugič uvrščene na javno dražbo, smo znižali izklicno ceno za 10 %. Na drugi javni dražbi je bilo skupaj prodanih 10 nepremičnin, od tega le 1 nepremičnina z znižano izklicno ceno, ki je bila ponovno uvrščena v prodajo, in 9 nepremičnin, ki so bile prvič uvrščene v prodajo na javni dražbi. Skupna vrednost prodanih nepremičnin na javni dražbi dne 15.10.2009 je bila 205.790 €.

Na tretji javni dražbi dne 17.11.2009 se je prodajalo 18 stanovanj in dva objekta po skupni izklicni ceni 925.260 €. Neprodane nepremičnine iz javne dražbe z dne 23.06.2009, ki se niso prodale niti na drugi javni dražbi dne 15.10.2009, so se prodajale po dodatni 15 % nižji izklicni ceni kot na dražbi z dne 15.10.2009, nepremičnine prvič uvrščene na javno dražbo dne 15.10.2009, pa po 10 % znižani ceni. Od skupne izklicne cene 925.260 € smo na tretji javni dražbi prodali 2 stanovanji in dosegli prihodek v višini 90.840 €.

O poteku javnih dražb smo podrobneje poročali že v Rebalansu finančnega načrta za leto 2009. Na tem mestu bi posebej izpostavili, da je bila prodajna pogodba za eno nepremičnino iz prve javne dražbe v letu 2009 zaradi teka denacionalizacijskega postopka, razveljavljena. Tako je skupni iztržek vseh treh javnih dražb v letu 2009 znašal 470.230 €.

Za vse prodane nepremičnine smo pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjizna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.



Ker smo v letu 2009 sami izvedli vse tri javne dražbe, smo na ta način privarčevali finančna sredstva v okvirni višini 14.760 €. Vrednost je pridobljena na osnovi pogodbe za izvajanje javnih dražb, ki je bila sklenjena v letu 2007 in kjer je znašal strošek vodenja posamezne javne dražbe 4.920 €.

3.1.2 Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, sprejetih pred letom 2009, so bile v letu 2009 sklenjene naslednje pogodbe za prodajo solastniških deležev in menjalna pogodba na podlagi metode neposredne pogodbe, za naslednje nepremičnine:

- Dogoška cesta 63 – prodaja 21/25 solastniškega deleža na stanovanju št. 8 – kupnina 42.000 €,
- Gosposka cesta 11 – prodaja solastniškega deleža podstrešja – kupnina 294 €,
- Koprivnikova ulica 1 in Koprivnikova ulica 3 – prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 1 – kupnina 4.256 €.

V letu 2009 so bile nakazane kupnine od prodaje naslednjih nepremičnin, za prodajo katerih so bile sicer sklenjene pogodbe po metodi neposredne prodaje že v letu 2008:

- Smetanova ulica 38a – prodaja 32,40 % solastniškega deleža na hodniku – kupnina 324 €,
- Titova cesta 42 – prodaja 15,79 % solastniškega deleža podstrešja – kupnina 1.105 €,
- Barvarska ulica 5 – prodaja dela stanovanja, za katerega kupec ni bil upravičen do odkupa po SZ – kupnina 5.182 €.

V letu 2009 je bila izvedena ena korespondenčna in ena redna seja Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor.

Na korespondenčni seji je bila izpeljana menjava stanovanja št. 10 v lasti JMSS Maribor na Partizanski cesti 53 (ocenjena vrednost 65.000 €), s stanovanjem št. 9 na Kopitarjevi ulici 1 (ocenjena vrednost 68.500 €), po sistemu enota za enoto.

Na redni seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bile poleg vlog za prodajo solastniških deležev obravnavane tudi vloge za odkup stanovanj, ki so bila predmet javnih dražb v letu 2009, vendar za odkup ni bilo zainteresiranih dražiteljev. Skladno z 4. alinejo prvega odstavka 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/2009) je mogoče za prodajo takšnih nepremičnin skleniti neposredno pogodbo, brez objave novega postopka javne dražbe, po ceni nižji največ za 15 % od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene javne dražbe. JMSS Maribor je vabilo za oddajo ponudb objavil na svoji spletni strani www.jmss-mb.si. Pravočasno je prispelo skupno 11 ponudb za nakup 4 stanovanj, za katera je JMSS Maribor izvedel postopek pogajanj. Za izvedbo postopka pogajanj je direktorica JMSS Maribor s sklepom imenovala komisijo za vodenje pogajanj za



nakup stanovanj JMSS Maribor na podlagi neposredne pogodbe. Skladno s predmetnim postopkom so bile sklenjene 3 prodajne pogodbe z najugodnejšimi ponudniki za naslednja stanovanja:

- Betnavska cesta 110, stanovanje št. 5 – kupnina 30.200 €,
- Gorkega ulica 7, stanovanje št. 7 – kupnina 23.610 €,
- Partizanska cesta 29, stanovanje št. 5 – kupnina 25.700 €.

Ponudnik za četrto stanovanje je odstopil od nakupa.

Prodaja solastniških deležev po neposredni pogodbi je skladno s sprejetimi sklepi predmetne komisije še v teku. V letu 2009 smo prejeli še 5 vlog za prodajo po metodi neposredne pogodbe, ki jih bo imenovana komisija obravnavala po prejetju zahtevanih dopolnitev.

Skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne pogodbe v letu 2009 znaša 170.971 €.

3.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb in javno zasebno partnerstvo

V letu 2009 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 14 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2009, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 3 stanovanja, katerih skupna vrednost znaša 73.550 €.

Ker so bile prodajne pogodbe sklenjene koncem leta 2009 je bil na račun JMSS Maribor plačan le zapadli del kupnin, ki znaša 37.550 €. Preostanek kupnin, ki znaša 36.000 €, bo zapadel v plačilo v letu 2010.

Vzrok nizke realizacije prodaje zasedenih najemniških stanovanj je moč iskati v različnih razlogih. Nadzorni svet JMSS Maribor je na svoji 34. redni seji sprejel Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor. Tako se objava prodaje zasedenih stanovanj sedaj pripravi na podlagi vloge najemnika, ki je vplačal predujem za cenitev vrednosti stanovanja, saj se na takšen način zagotovi večja stopnja resnosti najemnika glede nakupa stanovanja. Prav tako mora najemnik stanovanja sam kriti stroške cenitve nepremičnine tudi v primeru, ko na podlagi izvedenega postopka prodaje JMSS Maribor ne pridobi nobene ponudbe za odkup. Po preučitvi velikega upada interesa najemnikov, ki dajo vlogo za odkup, smo ugotovili, da volja interesenta, t.j. najemnika stanovanja po nakupu stanovanja v veliki meri upade po pozivu k plačilu predujma za cenitev vrednosti stanovanja, medtem ko v manjši meri upade po seznanitvi s ceno za nakup stanovanja. O omenjeni problematiki smo že poročali v Rebalansu poslovno finančnega načrta 2009.

Na podlagi plačanih predujmov za stroške cenitve stanovanja smo pripravili besedilo razpisa javnega zbiranja ponudb in ga objavili v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani JMSS Maribor ter na podlagi prejetih ponudb izvedli postopek javnega odpiranja ponudb. Za nepremičnine, ki so bile objavljene za prodajo,



smo uredili in pridobili listine, ki so podlaga za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za potrebne vpise v zemljiško knjigo ter pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

V letu 2009 smo prav tako prejeli 24 novih vlog najemnikov za odkup stanovanj, ki jih bomo skupaj z vlogami za odkup, prejetimi konec leta 2008, ki še niso bile vključene v program prodaje za leto 2009, ob prehodni obravnavi utemeljenosti prodaje, urejenosti lastništva in izpolnjevanju drugih pogojev za prodajo, vključili v program prodaje zasedenih stanovanj za leto 2010. Skupno število vseh vlog za odkup zasedenih najemniških stanovanj konec leta 2009, upoštevaje že prejete odstopne od odkupa, je 212.

Prodaja zasedenih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva, ki se je izvajala v letih od 2005 do 2008, se v letu 2009 ni izvedla, saj smo ocenili, da model premoženjsko slabi sklad.

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

3.3 Menjalna pogodba

JMSS Maribor je v letu 2009 z zamenjavo stanovanja št. 5 v Ulici Vita Kraigherja 8 v lasti JMSS Maribor (v izmeri 43,73 m², ocenjena vrednost 32.800 €) s stanovanjem št. 27 na Knafelčevi ulici 26 (v izmeri 32,54 m², ocenjena vrednost 40.300 €) realiziral prihodek v višini 32.800 €.

3.4 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2009 smo po določilih Stanovanjskega zakona prodali skupno 52 stanovanj. Za vsa prodana stanovanja je bila v skladu z zakonom kupnina v višini 163.545 € v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah JMSS Maribor (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

4 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše in Občine Duplek) je JMSS Maribor prejel 526.311 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.



5 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za izvedbo nujnih vzdrževalnih del in za izpolnitev zahtev iz inšpekcijskih odločb smo v letu 2009 za objekte, ki so v postopku denacionalizacije ter za stanovanja prenesena v upravljanje prejeli 478.342 €.

6 Gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami (upravljanje stanovanj)

Za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami smo v letu 2009 porabili 3.096.338 €.

6.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) plačali 243.869 €. 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.

6.2 Vzdrževanje in prenova stanovanj

6.2.1 Vzdrževanje stanovanj

V letu 2009 smo za tekoče vzdrževanje porabili 1.742.372 €. Celovito smo obnovili 66 stanovanj, manjša obnovitvena dela pa smo izvedli v 236 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava stavbnega pohištva in druga).

Celovita obnova stanovanj:

	Naslov	Številka stanovanja	Vrednost del
1.	ANTOLIČIČEVA ULICA 14	40	13.419,70
2.	BETNAVSKA CESTA 108	112	17.321,51
3.	BEZENŠKOVA ULICA 8	STREHA	9.455,78
4.	BOROVA VAS 10	27	6.862,69
5.	BOROVA VAS 20 – 25	KALORIMETRI	9.006,69
6.	BOROVA VAS 31	10	10.662,38
7.	BORŠTNIKOVA 15	7	10.155,94
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 124	308	8.690,40
9.	CELJSKA ULICA 16	6	8.245,64



10.	CESTA OF 40	7	11.622,97
11.	CESTA ZMAGE 11	1	26.239,05
12.	CESTA ZMAGE 113	3	18.677,43
13.	CESTA ZMAGE 92	40	12.667,21
14.	DELAVSKA ULICA 14	6	2.165,98
15.	DOGOŠKA CESTA 73 – 77	OPLESK STAVBNEGA POHIŠTVA	14.906,82
16.	DOGOŠKA CESTA 79	9	5.748,88
17.	DOGOŠKA CESTA 79 A,B,C	OPLESK STAVBNEGA POHIŠTVA	19.895,10
18.	DOGOŠKA CESTA 79C	4	5.984,87
19.	ENGELSOVA ULICA 48	17	8.510,07
20.	GORIŠKA ULICA 9	6	11.781,56
21.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	1	15.453,28
22.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	18	15.379,97
23.	GREENWIŠKA CESTA 12	58	17.333,17
24.	GREENWIŠKA CESTA12	97	11.792,92
25.	KARDELJEVA CESTA 77	23	12.827,81
26.	KARDELJEVA CESTA 77	12	16.308,16
27.	KOLODVORSKA ULICA 10	STREHA	23.100,00
28.	KOROŠKA CESTA 31	9	7.941,26
29.	KOROŠKA CESTA 41	SKUPNI DEL	15.800,00
30.	KOROŠKA CESTA 69	24	14.322,88
31.	KOROŠKA CESTA 31	13	8.197,17
32.	KOZINOVA ULICA 5	1	11.347,65
33.	LACKOVA CESTA 43B	29	7.059,41
34.	LACKOVA CESTA 43B	30	7.269,17
35.	MAJERIČEVA ULICA 6	18	5.124,02
36.	MARKOVIČEVA13	13	14.468,69
37.	PAJKOVA ULICA 20	29	5.392,35
38.	PARTIZANSKA CESTA 53	10	17.139,46
39.	POTRČEVA ULICA 6	3	25.620,03
40.	PREKMURSKA ULICA 65	2	66.689,02
41.	RADVANSKA CESTA 61	33	15.963,13
42.	REGENTOVA ULICA 10	58	12.142,07
43.	SHAKESPEAROVA ULICA 12	14	15.801,17
44.	SMETANOVA ULICA 84	14	14.880,39
45.	STARŠE 76B	5	24.374,46
46.	ŠENTILJSKA CESTA 15	3	25.947,66
47.	ŠTREKLJEVA ULICA 36	103	5.392,00
48.	ŠTREKLJEVA ULICA 64	5	5.628,19
49.	TRG REVOLUCIJE 9	1	37.074,49
50.	UL. POHORSKEGA BATALJONA 34	SKUPNI DEL	21.015,89
51.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 13	5	5.930,49
52.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 19	405	18.121,59
53.	ULICA FRANA KOVAČIČA 17	15	18.897,87
54.	ULICA FRANA KOVAČIČA 7	15	15.612,81
55.	ULICA GOCE DELČEVA 21	6	15.704,50
56.	ULICA HEROJA MAŠERE IN SPAS. 1	24	15.682,38
57.	ULICA HEROJA ŠARANOVICA 10	11	30.574,09



58.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA 10	10	33.703,60
59.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	2	56.892,30
60.	ULICA STANETA SEVERJA 3	7	14.958,15
61.	ULICA STANETA SEVERJA 7	21	8.624,01
62.	VRAZOVA UL. 48	404	4.730,00
63.	ZRKOVCI 75	8	8.624,01
64.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22	7	6.363,84
65.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	3	5.642,35
66.	ŽUPANČIČEVA ULICA 17	3	10.299,09

Navajamo del seznama stanovanj, kjer smo izvedli delno obnovo. V seznamu niso zajeta manjša popravila v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 1.000 €.

	Naslov	Številka stanovanja	Vrednost del
1.	AŠKERČEVA ULICA 5	ZAŠČITA NAPUŠČEV	1.627,50
2.	BEZENŠKOVA ULICA 8	8	2.734,20
3.	BORŠTNIKOVA ULICA 37	107	1.318,77
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 43	209	1.434,53
5.	CESTA XIV DIVIZ. 58	2	3.971,64
6.	DELAVSKA ULICA 14	6	2.149,92
7.	DOGOŠKA CESTA 77	14	1.636,72
8.	DOMINKUŠEVA ULICA 12	15	3.147,77
9.	DOMNOVA ULICA 20	2	1.141,53
10.	ENGELSOVA ULICA .50	14	2.506,43
11.	ENGELSOVA ULICA 42	9	1.111,04
12.	ENGELSOVA ULICA 42	12	2.167,83
13.	ENGELSOVA ULICA 46	3	2.164,61
14.	GORIŠKA ULICA 19B	107	2.287,36
15.	GOSPOSVETSKA CESTA 23	9	2.833,72
16.	GREGORČIČEVA ULICA 8	3	2.146,13
17.	INDUSTRIJSKA ULICA 10	STREŠNA KRITINA	3.405,16
18.	KAMNIŠKA GRABA 6	7	2.116,83
19.	KARDELJEVA CESTA 72,76,80,82	KALORIMETRI	2.264,82
20.	KNAFELČEVA ULICA 26	27	1.767,40
21.	KOROŠKA CESTA 31	16	1.994,77
22.	KOROŠKA CESTA 7	2	3.068,38
23.	LACKOVA CESTA 43A	15	1.797,21
24.	LIMBUŠKA CESTA 12	DIMNIKI	1.084,15
25.	LJUBLJANSKA ULICA 104	DELILNIKI TOPLOTE	2.623,12
26.	MAKEDONSKA ULICA 31	28	2.983,92
27.	MAKEDONSKA ULICA 31	3	3.109,86
28.	MAKEDONSKA ULICA 31	38	4.051,29
29.	MLINSKA ULICA 26	123	1.767,74
30.	MLINSKA ULICA 30	110	3.025,07
31.	OB GOZDU 6	4	2.974,38
32.	OB GOZDU 8	5	2.692,80



33.	PANONSKA ULICA 5B	18	3.579,13
34.	PRUŠNIKOVA ULICA 42	VODOVODNI ŠTEVCI	1.452,24
35.	RIBNIŠKA ULICA 10B	1	4.531,19
36.	SHAKESPEAROVA ULICA 6	1	3.186,93
37.	SOKOLSKA ULICA 44	9	2.338,93
38.	SOKOLSKA ULICA 44	1	3.246,54
39.	TRČOVA 284	1	1.195,14
40.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 4	31	2.109,40
41.	ULICA BRATOV GREIFOV 16	21	1.258,78
42.	ULICA H. ŠLANDRA 11A	101	2.972,79
43.	ULICA MOŠA PIJADE 34	2	2.165,71
44.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	15	3.231,24
45.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	20	3.363,98
46.	ZDRAVKOVA ULICA 14	10	1.696,13
47.	PAJKOVA ULICA 24	24	3.014,03
48.	VRAZOVA ULICA 48	404	4.730,00

V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2009.

Borova vas 31, stanovanje 523, površina 66 m²

V stanovanju smo zamenjali vsa okna in balkonska vrata s senčili, preuredili kopalnico, obnovili tlake, preuredili vodovodno in odtočno inštalacijo ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.662 €.





Cesta zmage 92, stanovanje 40, površina 56 m²

V stanovanju smo izvedli popravilo in nastavitev vseh mizarskih izdelkov, v celoti preuredili kopalnico ter namesto kopalne kadi vgradili tuš kad, obnovili vse tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.667 €.



Gospovetska cesta 11, stanovanje 1, površina 47 m²

V stanovanju smo zamenjali vsa okna in balkonska vrata s senčili, obnovili kopalnico, izvedli vodovodno in odtočno inštalacijo ter slikopleskarska dela in zamenjali vse finalne tlake. Vrednost del je znašala 15.453 €.



Gospovetska cesta 71, stanovanje 18, površina 52 m²

V stanovanju smo obnovili strojne in elektro inštalacije, menjali vsa vrata s podboji, obnovili kopalnico, menjali grelna telesa, obnovili finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.379 €.





Greenwiška cesta 12, stanovanje 97, površina 37 m²

V stanovanju smo opleskali vratna krila s podboji, delno zamenjali tlake ter sanirali obstoječe, preuredili kopalnico, v celotnem stanovanju pa izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.792 €.



Kardeljeva cesta 72, stanovanje 12, površina 78 m²

V stanovanju smo uredili kopalnico, menjali okna in balkonska vrata s senčili, opleskali notranja vratna krila s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 16.308 €.



Kardeljeva cesta 77, stanovanje 23, površina 56 m²

V stanovanju smo opleskali vratna krila s podboji, obnovili tlake, preuredili kopalnico in inštalacije ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.827 €.





Potrčeva ulica 6, stanovanje 3, površina 57 m²

V stanovanju smo obnovili kopalnico, vse tlake, električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo, uredili ogrevanje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 25.620 €.



Radvanjska cesta 61, stanovanje 67, površina 41 m²

V stanovanju smo obnovili kopalnico, vse tlake, električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.379 €.



Regentova ulica 10, stanovanje 58, površina 41 m²

V stanovanju smo opleskali notranja vratna krila s podboji, obnovili tlake, obnovili kopalnico, obnovili električno inštalacijo ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.142 €.





Shakespeareova ulica 12, stanovanje 14, površina 36 m²

V stanovanju smo izvedli opleske notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake, obnovili kopalnico, obnovili električno inštalacijo ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.801 €.



Starše 76B, stanovanje 5, površina 70 m²

V stanovanju smo obnovili kopalnico, vse tlake, električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo, uredili ogrevanje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 24.374 €.



Trg revolucije 9, stanovanje 2, površina 105 m²

V stanovanju smo izvedli opleske notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Kopalnico, WC in kuhinjo smo obnovili v celoti, vključno z električno in strojno napeljavo. Vgradili smo nova okna in izvedli etažno plinsko ogrevanje. Vrednost del je znašala 37.074 €.





Ulica herojev Mašere in Spasiča 1, stanovanje 24, površina 42 m²

V stanovanju smo izvedli oplesk notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Kopalnico, WC in kuhinjo smo obnovili v celoti, vključno z električno in strojno napeljavo. Zamenjali smo okna in radiatorje. Vrednost del je znašala 15.682 €.



Ulica Frana Kovačiča 7, stanovanje 15, površina 63 m²

V stanovanju smo izvedli oplesk notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Kopalnico, WC in kuhinjo smo obnovili v celoti, vključno z električno in strojno napeljavo. Zamenjali smo okna in radiatorje. Vrednost del je znašala 15.612 €.



Ulica Frana Kovačiča 17, stanovanje 15, površina 70 m²

V stanovanju smo izvedli oplesk notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Kopalnico, WC in kuhinjo smo obnovili v celoti, vključno z električno in strojno napeljavo. Zamenjali smo okna in radiatorje. Vrednost del je znašala 18.897 €.





Ulica Goceta Delčeva 21, stanovanje 306, površina 60 m²

V stanovanju smo izvedli oplesk notranjih vratnih kril s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Kopalnico, WC in kuhinjo smo obnovili v celoti, vključno z električno in strojno napeljavo. Zamenjali smo okna in radiatorje. Vrednost del je znašala 15.682 €.



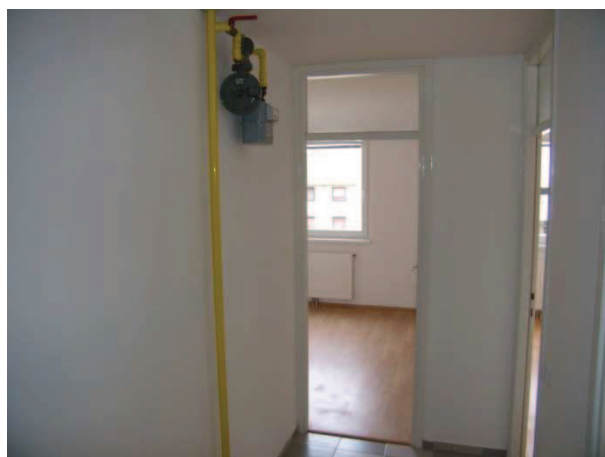
Ulica bratov Greifov 9, stanovanje 27, površina 49 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti kopalnico, električno inštalacijo, zamenjati stavbno pohištvo, urediti ogrevanje in izvesti slikopleskarska dela. Obnova stanovanja se bo zaključila v letu 2010. Sredstva bodo v okviru postavke vzdrževanje stanovanj prenesena v leto 2010 v višini 16.500 €.



Ulica Staneta Severja 3, stanovanje 7, površina 70 m²

V stanovanju smo opleskali notranja vratna krila s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela. Obnovili smo kopalnico in WC ter zamenjali okna. Vrednost del je znašala 14.958 €.





Železnikova ulica 22A, stanovanje 32, površina 47 m²

V stanovanju smo opleskali notranja vratna krila s podboji, obnovili tlake ter v celotnem stanovanju izvedli slikopleskarska dela, zamenjali razpokano keramiko in uredili kopalnico. Vrednost del je znašala 5.642 €.



6.2.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz rezervnega sklada v letu 2009 porabili 222.498 €.

6.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2009 smo za zavarovanje stanovanj porabili 49.227 €.

Prejeli smo 9 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

6.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V letu 2009 smo v ta namen porabili 39.867 €.

6.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2009 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 320.163 €.

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).



7 Premoženje v upravljanju

JMSS Maribor upravlja in vzdržuje stanovanja in stanovanjske objekte v postopku denacionalizacije, kakor tudi stanovanja v lasti Mestne občine Maribor.

V letu 2009 je bilo zaključenih pet denacionalizacijskih postopkov za objekte, ki so bili v upravljanju JMSS Maribor. Dva objekta sta bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem, za en objekt je bil denacionalizacijski zahtevek v celoti zavrnjen, dva objekta pa sta bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem v deležu $\frac{1}{2}$ od celote.

Vrnitveni postopek na Grajskem trgu 7 in 8 ter Svetozarevski ulici 4 je bil pravnomočno končan v letu 2008. Ker smo razpolagali s pravnomočnim sklepom, smo osem stanovanj, skladno z določili veljavnega ustanovitvenega odloka v letu 2009 našim najemnikom prodali po določenih stanovanjskega zakona. Najemniki so na odkup čakali že 18 let. V letu 2009 je vrhovno sodišče v revizijskem postopku pravnomočno sodno odločitev razveljavilo ter zadevo vrnilo v ponovno obravnavo. V vnovičnem postopku je sodišče spremenilo odločitev in stavbe vrnilo upravičencu. Sodišče sedaj o tej zadevi odloča že osmič. Tako ponovno čakamo na razplet oziroma odločitev vrhovnega sodišča.

V zvezi z denacionalizacijskimi postopki smo upravniku Staninvest d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, posredovali:

- 16 mnenj k prodaji stanovanj po določenih SZ,
- 4 zahtevke za izračun pobranih najemnin,
- 10 odločb o zaključku denacionalizacijskega postopka,
- 8 nalogov za prodajo stanovanj.

7.1 Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije

Za izvedbo nujnih vzdrževalnih del in za izpolnitev zahtev iz inšpekcijskih odločb smo v letu 2009 za objekte, ki so v postopku denacionalizacije, porabili 409.670 €.

V letu 2009 smo sklenili en dogovor o plačilu odškodnine po 72. členu Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91, 31/93, 65/98 in 66/00) v višini 31.671 €. Odškodnina predstavlja vsoto pobranih najemnin, zmanjšana za stroške vlaganj in stroške upravljanja, za obdobje od sprejetja zgoraj navedenega zakona do dneva pravnomočnosti denacionalizacijske odločbe o vrnitvi stavbe denacionalizacijskemu upravičencu.

Vsa omenjena sredstva v skupni višini 409.670 € so bila povrnjena s strani Mestne občine Maribor.



7.2 Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MOM, s katerimi po pogodbi upravlja JMSS Maribor, smo v letu 2009 porabili sredstva v višini 68.672 €. Sredstva so bila v celoti povrnjena s strani MOM.

8 Obvezni prispevki iz kupnin

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu načrtovali 80.200 € sredstev, plačali pa 82.298 €. Sredstva smo s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 10.12.2009 povečali za 2.298 € in sicer iz postavke »Vzdrževanje stanovanj«.

9 Odškodnine po denacionalizaciji

V letu 2009 ni bilo vloženega zahtevka o izplačilu dela kupnine oziroma 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). Do odškodnine je upravičen prejšnji imetnik stanovanjske pravice na stanovanju, ki je bilo vrnjeno upravičencu do denacionalizacije, kadar uveljavlja odkup tega oziroma drugega stanovanja ali kadar gradi hišo in od zavezanca do vrnitve stavbe zahteva gotovinsko izplačilo. Višino teh sredstev določi z odločbo Ministrstvo za okolje in prostor.

Na podlagi sklenjenih dogovorov v letu 2008 je bilo v letu 2009 izplačanih 12.854 €.

10 Odplačila obresti od posojil, manipulativni stroški in drugi stroški namenskega premoženja

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) ter za stroške garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov smo porabili pa 179.307 €.

Odplačilo obresti od posojil v višini 151.073 € se nanaša na odplačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS.

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja komisijskih poslov, stroške vodenja transakcijskega računa ter stroške plačila članarine Stanovanjski zbornici Slovenije smo porabili sredstva v višini 28.234 €.

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.



10.1 Standard kakovosti ISO 9001

V skladu z zadnjim opravljenim vodstvenim pregledom in notranjo presojo delovanja sistema kakovosti smo zaradi večje učinkovitosti in kakovosti delovanja sprejeli, dopolnili oziroma spreminjali notranjo dokumentacijo, s katerimi dosegamo še večjo ažurnost, kakovost in učinkovitost poslovnih procesov. Tako so bile sprejete Spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, Pravilnik o zamenjavah stanovanj ter Odredba o poslovnem času, uradnih urah in premakljivem delovnem času JMSS Maribor.

V primerih, kjer je vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, smo te pomanjkljivosti v skladu z določenimi preventivnimi oziroma korektivni ukrepi, odpravili.

Tako smo odpravili pomanjkljivosti, ki jih je ob 2. kontrolni presoji ugotovil presojevalec, in sicer:

- v vodstvenem pregledu so določeni roki pri korektivnih ukrepih,
- pripravljen je diagonalni prikaz procesov z vhodnimi in izhodnimi podatki,
- pri notranji presoji so določeni ukrepi,
- pri procesih so določeni kazalniki in cilji.

Nadalje smo sistem kakovosti prilagodili novemu standardu sistema vodenja kakovosti ISO 9001:2008, ki je bil sprejet 08.11.2008.

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

Skladno s standardom kakovosti smo na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema vodenja kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor in sicer z vodenjem fizične in elektronske knjige pritožb ter z anketo uporabnikov, ki je podala naslednje rezultate:

	Neocenjeno	PREJETE OCENE					Skupaj
		5	4	3	2	1	
Kakovost dela uslužbenca / uslužbencev:	2	11	3	2	3	9	30
Odnos uslužbenca / uslužbencev do Vas:	0	15	2	2	7	4	30
Hitrost opravljenega dela:	1	7	5	4	1	12	30
Urejenost sklada:	1	7	6	4	0	12	30
Skupaj:	4	40	16	12	11	37	

	Neocenjeno	PREJETE OCENE V %					Skupaj
		5	4	3	2	1	
Kakovost dela uslužbenca / uslužbencev:	6,67	36,67	10,00	6,67	10,00	30,00	100
Odnos uslužbenca / uslužbencev do Vas:	0,00	50,00	6,67	6,67	23,33	13,33	100
Hitrost opravljenega dela:	3,33	23,33	16,67	13,33	3,33	40,00	100
Urejenost sklada:	3,33	23,33	20,00	13,33	0,00	40,00	100
Skupaj:	3,33	33,33	13,33	10,00	9,17	30,83	



Iz navedenih rezultatov 30 anket je razvidno, da so naši uporabniki storitev relativno zadovoljni s kakovostjo dela in odnosom uslužbencev, nekoliko manj pa s hitrostjo opravljenega dela in urejenostjo sklada. V zvezi s tem si bomo v prihodnosti prizadevali k izboljšanju zadovoljstva naših uporabnikov.

11 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2009 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 135.844 €, od tega 23.640 € za Orožnovo ulico 9 – Gospejno ulico 4 ter 112.204 € za ostale prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor.

11.1 Orožnova ulica 9 – Gospejna ulica 4

V letu 2009 smo načrtovali stroške izdelave projektov za izvedbo v višini 35.000 €. Projekti so bili naročeni in v izdelavi. Ob odločitvi o začasni ustavitvi projekta v Poslovno finančnem načrtu 2009 smo ustavili tudi izdelavo projektov za izvedbo. Projektantska organizacija nam je predala izdelane projekte. V primeru, da se bo investicija v prihodnosti izvajala, bomo naročili dokončanje projektov za izvedbo. Za izdelane projekte je bil izstavljen in plačan račun v višini 23.640 €.



11.2 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

V letu 2009 smo načrtovali sredstva v višini 80.000 € za vgradnjo delilnikov za merjenje porabe hladne vode ter kalorimetrov za ogrevanje. Izdelan je bil popis in projektantska ocena vrednosti del ter javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca. Izvedba bo realizirana v letu 2010. Sredstva so v celoti neporabljeni in bodo v okviru postavke prenesena v leto 2010.





Koroška cesta 41

V letu 2009 smo načrtovali sredstva v višini 55.000 € za ureditev dvoriščne fasade, strehe, notranjega stopnišča in skupnega prostora v kleti. Popisi del in projektantska ocena vrednosti del so bili izdelani in izvedeno je bilo javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca. Sredstva za izvedbo se bodo v okviru postavke v celoti prenesla v poslovno leto 2010.



Meljska cesta 93

V letu 2009 smo načrtovali sredstva v višini 70.000 € za zamenjavo strešne kritine, kleparskih izdelkov in izvedbo fasade. Popisi del in projektantska ocena vrednosti del so bili izdelani, javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca je bilo izvedeno. Z izvedbo del smo pričeli, vendar bodo računi zapadli v leto 2010, zato se bodo sredstva v okviru postavke v celoti prenesla v poslovno leto 2010.



Panonska ulica 5B

V letu 2009 smo načrtovali sredstva v višini 160.000 € za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbo gradbeno obrtniških del za izvedbo treh stanovanj. Porabljeno je bilo 24.499 € za izdelavo projektov. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano 29.09.2009. Javni razpis za izbiro najugodnejšega ponudnika je v teku. Sredstva za izvedbo v višini 135.501 € se bodo prenesla v poslovno leto 2010.





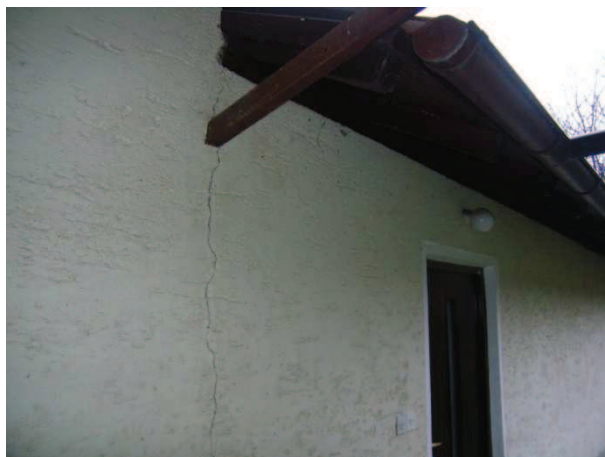
Prekmurska ulica 65

Na objektu smo zamenjali stavbno pohištvo, uredili streho in skupne kletne prostore ter izvedli izolacijsko fasado. Izpraznjeno stanovanje smo v celoti obnovili. V času izvajanja prenove smo ugotovili, da je zaradi dotrajanosti sistema ogrevanja le tega potrebno v celoti zamenjati, kar ni bilo posebej predvideno v poslovno finančnem načrtu 2009. Izvedli smo etažno centralno ogrevanje na kurilno olje. Vrednost vseh del je znašala 66.689 €.



Trčova 284

V letu 2009 smo načrtovali sredstva v višini 32.000 € za izvedbo izolacijske fasade in zamenjavo peči za centralno ogrevanje. Popisi del in projektantska ocena vrednosti del so bili izdelani ter izvedeno javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca. Sredstva za izvedbo v višini 32.000 € se bodo v okviru postavke v celoti prenesla v poslovno leto 2010.



Ulica pohorskega bataljona 34

JMSS Maribor ima na objektu 80,42 % delež. Na objektu smo obnovili fasado, zamenjali stavbno pohištvo v skupnih prostorih in sanirali vogal hiše. Vrednost našega deleža je znašala 21.016 €.





12 Nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih in službenih stanovanj smo namenili 879.584 €.

12.1 Poljane

V letu 2007 je bilo zgrajenih 130 stanovanj s 70 % soinvestitorstvom Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS). V letu 2009 so bili predvideni stroški v višini 410.870 €, od tega za JMSS Maribor 123.261 € in za SSRS 287.609 €. Navedeni stroški so se nanašali na dokončanje izvedbe parkirnih mest (potrebna je odstranitev dela obstoječega starega objekta), na odkup zemljišča, na zaključna dela ureditve okolja ter na vpis etažne lastnine. Lastnik sosednjega poslovno trgovskega centra ni



pričel s predvideno dograditvijo trgovskega centra, zato objekt, ki je predviden za rušitev, posledično še ni bil odstranjen. Odstranitev objekta je pogoj za dokončanje izvedbe parkirnih mest in zaključnih del na ureditvi okolja. Dokončanje nameravanega je povezano z nadaljevanjem investicije lastnika sosednjega objekta in bo posledično opredeljeno v poslovnih načrtih v prihodnosti.

Na meji med kompleksom stanovanj in objektom, ki je predviden za rušenje, smo v letu 2009 postavili ograjo zaradi pritožb sosedov in zagotovitve varnosti. Za postavitev ograje smo porabili 2.416 €.

12.2 Nakup stanovanjskih enot

V mesecu maju 2009 je JMSS Maribor objavil javni razpis za nakup okvirno 30 novih stanovanj v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar še ne vseljenih. Na osnovi javnega razpisa smo prejeli štiri ponudbe, ki so bile zaradi previsoke tržne cene zavrnjene. Ponudbena cena stanovanj je presegala finančna sredstva, ki so bila načrtovana s Poslovno finančnim načrtom za leto 2009. O navedenem smo podrobneje poročali v Rebalansu finančnega načrta za leto 2009, ko smo sredstva na postavki ustrezno zmanjšali.

Z navedene postavke so bila v letu 2009 porabljeni sredstva za:

- nakup stanovanja št. 8, v izmeri 176,78 m², v večstanovanjski stavbi Tyrševa ulica 24, Maribor – kupnina je znašala 169.600 €;
- zamenjavo stanovanja št. 10 v lasti JMSS Maribor na Partizanski cesti 53 (ocenjena vrednost 65.000 €), s stanovanjem št. 9 na Kopitarjevi ulici 1 (ocenjena vrednost 68.500 €), po sistemu enota za enoto.



Upošteva je računovodske standarde predstavlja znesek 68.500 € prihodek in hkrati odhodek JMSS Maribor.

12.3 Stanovanje v zavetišču za male živali v Mariboru

V kompleksu zavetišča za male živali v Mariboru je JMSS Maribor financiral izgradnjo ene stanovanjske enote, namenjene skrbniku živali. Vrednost celotne investicije je znašala 122.798 € oziroma 12,8 % manj od načrtovanega, kar smo dosegli z racionalizacijo pri nabavi opreme.



12.4 Stanovanje št. 18 Koroška cesta 79 v Mariboru

Izvršen je bil nakup $\frac{1}{2}$ solastniškega deleža stanovanja št. 18, Koroška cesta 79 v Mariboru za znesek 23.750 €. Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 14.05.2009. JMSS Maribor je bil pred predmetnim odkupom že solastnik predmetne nepremičnine v deležu $\frac{1}{2}$ od celote in je z nakupom pridobil lastninsko pravico do celote.





12.5 Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici

Na parcelah št. 16/3, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica, je predvidena izgradnja večstanovanjskega objekta z okvirno 10 stanovanji. V letu 2009 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije. Sredstva za izdelavo projektne dokumentacije v višini 40.000 € so bila z rebalansom ukinjena, ker nameravamo projekt izvesti v letu 2010.



12.6 Stanovanje Pod Vinogradi 17 (prej 46)

V letu 2009 smo izvedli dokončen odkup dveh stanovanj na naslovu Pod vinogradi 17 v Mariboru in sicer enoinpolsobno stanovanje v izmeri 49,32 m² v I. nadstropju in trisobno stanovanje v izmeri 104,41 m² v II. nadstropju večstanovanjske stavbe. Sklenitev kupoprodajne pogodbe je bila odobrena sicer najprej s sklepom 28. redne seje Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 03.04.2007. Na 31. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 26.02.2008 je bila ponovno odobrena sklenitev prodajne pogodbe,



vendar pod razveznim pogojem, da prodajalec v roku najkasneje do 31.12.2008 pridobi pravnomočno uporabno dovoljenje. Ker do navedenega datuma prodajalec ni mogel pridobiti zahtevanega dovoljenja, se je razvezni pogoj s sklepom 34. redne seje Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 16.12.2008 podaljšal do 31.12.2009. Prodajalec je v mesecu decembru 2009 JMSS Maribor izročil pravnomočno uporabno dovoljenje. Kupnina za obe stanovanji je skupno znašala 279.510 €, kar je za 6.000 € manj od načrtovanega, ker prodajalec ni izvedel dveh zunanjih nadstreškov za avtomobile.



12.7 Stanovanje v Prešernovi ulici 28 v Mariboru

V letu 2009 je JMSS Maribor kupil stanovanje št. 9, v izmeri 90,61 m², v večstanovanjski stavbi Prešernova ulica 28, Maribor – kupnina je znašala 129.000 €.



12.8 Menjalna pogodba

Kot je bilo že v točki 3.3 tega poročila pojasnjeno, je JMSS Maribor v letu 2009 zamenjal stanovanje št. 5 v Ulici Vita Kraigherja 8 v lasti JMSS Maribor (v izmeri 43,73 m², ocenjena vrednost 32.800 €) s stanovanjem št. 27 na Knafelčevi ulici 26 (v izmeri 32,54 m², ocenjena vrednost 40.300 €). Upošteva je ocenjeno vrednostjo obeh nepremičnin je JMSS Maribor plačal razliko v višini 7.500 € in tako realiziral odhodek v višini 40.300 €.

12.9 Gradnja stanovanj – Starše

Za dokončanje stanovanjskih enot v Občini Starše smo poravnali račun v višini 43.710 €, kar je znesek zadnje situacije, katere plačilo je zapadlo v začetek leta 2009.





13 Postopki javnega naročanja velikih vrednosti

V letu 2009 smo pričeli s postopkom javnega naročanja velikih vrednosti za izbiro izvajalca gradbeno – obrtniških del za ureditev 3 stanovanj v kleti večstanovanjske stavbe Panonska ulica 5 b v Mariboru ter izvedli postopek javnega naročanja velikih vrednosti za dobavo in montažo stavbnega pohištva v 73 stanovanjih.

Postopek javnega naročanja za dobavo in montažo stavbnega pohištva v 73 stanovanjih se je zaključil s sklenitvijo Pogodbe o dobavi in montaži stavbnega pohištva v 73 stanovanjih dne 14.11.2009. Vrednost blaga in gradbenih del po pogodbi znaša 110.197 €, plačilo zapade v leto 2010. Po poslovno finančnem načrtu 2009 je bila predvidena vrednost zajeta v postavki vzdrževanja stanovanj.

14 Strokovne službe sklada

14.1 Kadri in izobraževanje

V JMSS Maribor je bilo na dan 31.12.2009 zaposlenih 26 delavcev, od tega 25 delavcev za nedoločen čas in ena pripravnica za določen čas. Ena delavka je bila zaposlena po pogodbi o delu za urejanje arhiva.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

sektor/služba	št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2009
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 pripravnica
sektor za finance in računovodstvo	8	5
SKUPAJ	33	25 + 1 pripravnica

V letu 2009 se je 17 zaposlenih izpopolnjevalo na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- novosti na stanovanjskem področju,
- stanovanjska problematika v občinah,
- slovenski dnevi gradbeništva,
- poslovanje z nepremičninami,



- priprava zaključnih računov občin za leto 2009,
- priprava vsebine letnega poročila za leto 2009,
- elektronsko arhiviranje,
- poslovanje pri javnih naročilih in vsa vprašanja pri izvajanju postopkov javnega naročanja,
- nov plačni sistem v javnem sektorju.

14.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2009 smo za blago in storitve sklada porabili 205.756 €. Znesek predstavljajo stroški za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo ter ostali manjši stroški (dnevnice, kilometrine ipd).

14.2.1 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), prav tako pa 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 v JMSS Maribor, morajo opraviti tečaj iz varnosti in zdravja pri delu, kar velja za redno zaposlene, kot tudi za pogodbene delavce in študente. Vsi na novo zaposleni so napoteni na preventivni zdravniški pregled. Vsem delavcem zagotavljamo zaščitna sredstva za varno delo.

V letu 2009 smo izvedli za 14 zaposlenih obdobje zdravniške preglede, ki jih v naši delovni organizaciji na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja opravljamo vsakih pet let. Navedena izjava narekuje tudi izobraževanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva, katerega smo v letu 2009 tudi izvedli.

V skladu z veljavno zakonodajo smo opravili tudi letni pregled gasilnih aparatov in revizijo požarnega reda zaradi spremenjene zakonodaje.

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 pa omogočamo, da aktivno sodelujejo tudi s svojimi predlogi glede izboljšanja delovnih pogojev pri svojem delu.



14.3 Informatika in druga investicijska oprema

Na področju informatike smo v letu 2009 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem.

Obstoječi program »Pošta 2008« smo nadgradili in sicer:

- omogočen je enak odgovor več strankam,
- omogočen je izpis različnih dokumentov oziroma izpis dokumenta z enako vsebino več strankam.

Z izdelavo uporabniškega vmesnika za pregled pošte in skeniranje dokumentov v letu 2009 nismo nadaljevali, ker smo konec leta 2009 začeli s pripravo novega programskega paketa za vodenje pošte.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, ki bo osnovna za izgradnjo direktorskega sistema. Z uveljavitvijo tega programskega paketa bomo spremenili tudi programski paket za spremljanje javnih naročil. Do konca leta 2009 smo vpeljali v informacijski sistem modul za plače in kadrovske evidence ter pripravili vse potrebno za obračun najemnin. Do sedaj smo za integracijo računovodsko knjigovodskega programa porabili 3.645 € od predvidenih 18.000 € zaradi zamika pri izdelavi modulov za najemnino.

V letu 2009 smo zamenjali 5 računalnikov ter namestili na te računalnike programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Zamenjali smo tiskalnike in omrežno opremo, ki je potrebna za zagotavljanje nemotenega dela. V informacijski sistem smo v letu 2009 integrirali tudi osrednji strežnik. Za delovanje JMSS Maribor na novem strežniku smo morali opraviti sledeče naloge:

- namestiti programsko opremo na novi strežnik,
- vnovično definirati uporabnike, računalnike ter drugo opremo,
- prenesti obstoječe datoteke in mape zaposlenih,
- nastaviti podatkovni strežnik in prenesti obstoječe podatke,
- nastaviti poštni strežnik in prenesti obstoječe podatke,
- nastaviti osrednjo intranetno stran in prenesti obstoječo intranetno stran,
- nastaviti povezavo »Integral« za komunikacijo mobilnih telefonov s poštnim strežnikom.

Za strojno opremo smo v letu 2009 porabili 18.285 € od predvidenih 22.000 €.

Izdelali smo tudi nov računalniški program za vodenje in paketno pošiljanje izvršb za izterjavo neplačanih najemnin. Program omogoča:

- pregled poslanih izvršb,
- kontrolo podatkov kot so matične številke in datumi na računih,
- pripravo paketa v predpisani obliki za elektronsko pošiljanje izvršb na sodišče,



- pregled stanja poslanih podatkov,
- prenos podatkov v program »JMSSM« ter v računovodsko knjigovodski program.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Pošta 2008«,
- Microsoft Office paketa.

Prav tako smo nudili zaposlenim pomoč pri uporabi tako programske, kot strojne opreme. Skrbeli smo pa tudi za delovanje celotne ostale opreme, kot sta video nadzor in nadzor dostopa, zamenjali obstoječi video domofon, kar je znašalo 1.159 €, ter nabavili nov fotokopirni stroj v vrednosti 1.062 €. V letu 2009 smo nabavili pisarniško opremo v vrednosti 9.384 €, katera je bila namenjena za preureditev prejšnje sejne sobe v pisarno s tremi delovnimi mesti.

14.4 Obnova poslovnih prostorov

V objektu Grajski trg 1 smo v IV nadstropju uredili 4 pisarne, sejno sobo, sanitarije in priročni arhiv v skupni površini 224 m². Pri obnovi smo morali zaradi dotrajanosti lesenih nosilcev dodatno ojačati nosilno konstrukcijo. Tako smo za celotno obnovo porabili sredstva v višini 111.518 €.

15 Posodobitev internih aktov JMSS Maribor

15.1 Spremembe odloka o ustanovitvi JMSS Maribor

JMSS Maribor je v Medobčinskem uradnem vestniku dne 15.01.2009 objavil Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009), ki je stopil v veljavo 16.01.2009. O spremembah in dopolnitvah akta o ustanovitvi JMSS Maribor smo že podrobno poročali v Poročilu o delu in realizaciji finančnega načrta za leto 2008. Na podlagi citiranih sprememb in dopolnitev akta o ustanovitvi JMSS Maribor se je zaradi povečanja namenskega premoženja JMSS Maribor med vsemi občinami ustanoviteljicami JMSS Maribor dne 04.03.2009 sklenil Aneks št. 4 k Pogodbi o prenosu nepremičnin. Vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor je po tem aneksu znašala 139.225.573 €.



JMSS Maribor je v Medobčinskem uradnem vestniku dne 28.02.2009 objavil tudi prvo uradno prečiščeno besedilo Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (uradno prečiščeno besedilo – UPB 1, Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009), ki je stopil v veljavo 01.03.2009. Naveden akt je bil pripravljen glede na dejstvo, da so bile sprejete in objavljene štiri spremembe oziroma dopolnitve tega akta. V uradnem prečiščenem besedilu so upoštevane vse spremembe oziroma dopolnitve tega akta, ki so stopile v veljavo pred dnevom objave uradnega prečiščenega besedila.

JMSS Maribor je v Medobčinskem uradnem vestniku dne 02.10.2009 objavil Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2009), ki je stopil v veljavo 03.10.2009. S spremembami akta o ustanovitvi JMSS Maribor se je zmanjšala vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor zaradi izplačila ustanoviteljici Mestni občini Maribor, posledično temu so se spremenili tudi deleži občin ustanoviteljic v namenskem premoženju JMSS Maribor. Izplačano premoženje predstavlja devet ateljejev, štirje poslovni prostori in štiri stanovanjske enote. Zaradi zmanjšanja namenskega premoženja JMSS Maribor v vrednosti 864.744 € se je med vsemi občinami ustanoviteljicami JMSS Maribor dne 28.10.2009 sklenil Aneks št. 5 k Pogodbi o prenosu nepremičnin.

15.2 Spremembe splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor

JMSS Maribor je v Medobčinskem uradnem vestniku dne 15.01.2009 objavil Spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009) in prvo uradno prečiščeno besedilo Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (uradno prečiščeno besedilo – UPB 1, Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009). Predmet sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor sta bili po vsebini praktično dve poglavji. Prvo poglavje sprememb splošnih pogojev poslovanja se nanaša na črtanje določila o oddajanju ateljejev v najem, saj je JMSS Maribor ateljeje, ki jih je imel v namenskem premoženju, prenesel na Mestno občino Maribor, druga sprememba pa se nanaša na spremembo XI. poglavja splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor »PRODAJA STANOVANJ – NEPREMIČNIN«, saj slednje ni bilo usklajeno z veljavno zakonodajo, s spremembo pa smo prav tako racionalizirali stroške prodaje zasedenih stanovanj (plačilo cenitve, stroškov overitve in stroškov vpisa v zemljiško knjigo).

Upošteva dejstvo, da je bila napravljena že četrta sprememba oziroma dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, smo objavili tudi prvo uradno prečiščeno besedilo, v katerem smo upoštevali vse spremembe tega akta, ki so stopile v veljavo pred dnevom objave uradnega prečiščenega besedila.

O pripravi navedenih sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor smo podrobno poročali že v Poročilu o delu in realizaciji finančnega načrta za leto 2008.



16 Seje Nadzornega sveta in Sveta ustanoviteljic

Pripravili smo vabila, gradiva in zapisnike za seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in Sveta ustanoviteljic JMSS Maribor. V letu 2009 je bilo izvedeno 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor (2 redni seji, 2 korespondenčni seji in 1 izredna seja) ter 4 seje Sveta ustanoviteljic JMSS Maribor (3 redne seje in 1 korespondenčna seja).

17 Novinarsko častno razsodišče in mediji

V letu 2009 smo iz razloga varstva dobrega imena in ugleda pod drobnogled vzeli pisanje novinarjev o različnih področjih dela, ki sodijo v okvir JMSS Maribor. V zvezi s tem smo na Novinarsko častno razsodišče podali 3 pritožbe zaradi kršitev Kodeksa novinarjev Slovenije. Do izteka leta 2009 je Novinarsko častno razsodišče odločilo o eni pritožbi. V svojem mnenju je pritrdilo pritožbi JMSS Maribor in ugotovilo, da je novinarka v članku »Pod plazom pristali v prikolici« kršila 1. točko Kodeksa novinarjev Slovenije, ki določa, da mora novinar preverjati točnost zbranih informacij ter biti previden, da se izogne napakam.

V letu 2009 smo različnim medijem, predvsem tiskanim (Večer, Dnevnik, Mariborski utrip), posredovali odgovore na zastavljena vprašanja oziroma predstavili delovanje in načrte JMSS Maribor in sicer:

dnevniku Večer glede:

- razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, deložacijah in začasnih bivalnih enotah,
- težav v večstanovanjski stavbi Limbuška cesta 12, Maribor,
- financiranja JMSS Maribor,
- prodajanja nepremičnin v lasti JMSS Maribor (vključno z zahtevo po popravku),
- izvajanja javnih dražb za prodajo nepremičnin,
- otvoritve poslovno – stanovanjskega objekta v Staršah;

tedniku Mariborski utrip:

- predstavitev JMSS Maribor,
- program za leto 2009,
- predstavitev oskrbovanih stanovanj v Mariboru;

časopisu Dnevnik

- odgovore glede oddajanja službenih stanovanj v najem, pri čemer smo v predmetni zadevi novinarju zaradi varstva osebnih podatkov izdali Odločbo o delni zavrnitvi zahteve o dostopu do informacij javnega značaja.



Poleg navedenega smo Mirovnemu inštitutu v Ljubljani posredovali podatke o položaju romskih skupnostih na stanovanjskem področju, Državnemu zboru podatke o številu zgrajenih profitnih in neprofitnih stanovanjih v Mestni občini Maribor, svetniku Mestnega sveta Mestne občine Maribor pa podatke o objavljenem Javnem pozivu za nakup stanovanj.

Ministrstvu za okolje in prostor smo po prejemu vprašalnika posredovali pomembnejše podatke na stanovanjskem področju, Stanovanjskemu skladu RS pa podatke o potrebah na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj.

18 Ustanovitev gospodarske družbe Dom pod Gorco d.o.o.

Dne 17.03.2009 sta MOM in JMSS Maribor kot družbenika sklenila pogodbo o ustanovitvi gospodarske družbe Dom pod Gorco d.o.o., na podlagi katere je družbenik MOM vložila v osnovni kapital prej navedene družbe osnovni vložek v višini 720.600 €, družbenik JMSS Maribor pa osnovni vložek v višini 263.380 €. Osnovni kapital družbe Dom pod Gorco d.o.o. znaša 983.980 €. MOM je prevzela osnovni vložek v osnovnem kapitalu družbe Dom pod Gorco d.o.o. vplačala z izročitvijo stvarnega vložka in sicer nepremičnin parc. št. 735/11 in 735/14, k.o. Studenci, JMSS Maribor pa je prevzela osnovni vložek v osnovnem kapitalu prej imenovane družbe vplačal z izročitvijo stvarnega vložka in sicer nepremičnin parc. št. 736/1, 736/2, 736/4 in 736/5, vse k.o. Studenci. Tako ima MOM v osnovnem kapitalu družbe poslovni delež v višini 73,2332 %, JMSS Maribor pa ima v osnovnem kapitalu družbe poslovni delež v višini 26,7668 %. Gospodarska družba je bila vpisana v sodni register 24.03.2009 z imenom Dom pod Gorco d.o.o., Srg 2009/7437. Zaradi potreb po ureditvi dodatnih površin za zunanja parkirišča in zelene površine je MOM izkazala interes po prenosu dodatnih zemljišč v osnovni kapital družbe. V letu 2009 sta Nadzorni svet JMSS Maribor in Svet ustanoviteljic JMSS Maribor soglašala s povečanjem osnovnega kapitala družbe z vnosom dodatnih zemljišč. Dokapitalizacija družbe se bo realizirala v letu 2010.

19 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL), je JMSS Maribor v letu 2009 vložil 2 predloga za vzpostavitev etažne lastnine in določitev pripadajočega zemljišča ter prijavil udeležbo v 12 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

JMSS Maribor je v letu 2009 na pristojno sodišče vložil 22 predlogov za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, 6 predlogov za vpis lastninske pravice na zemljiščih in 3 predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

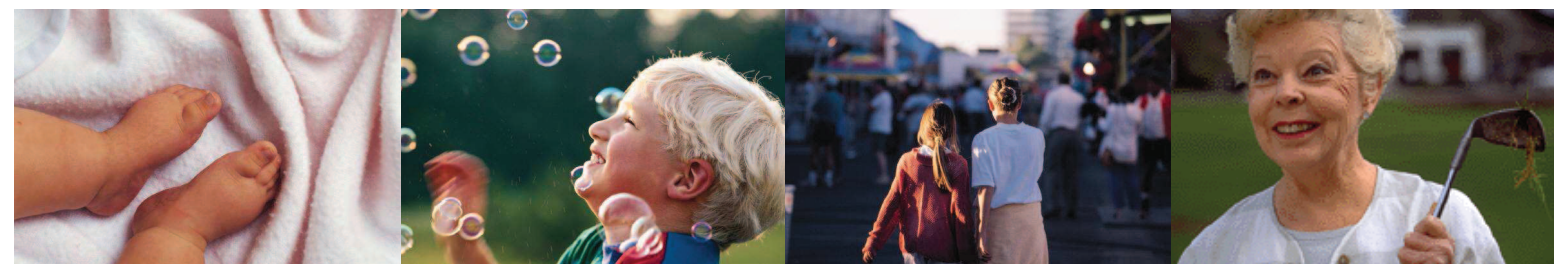


V zvezi z ureditvijo lastništva smo v letu 2009 prejeli in rešili 65 vlog, na podlagi katerih smo sklepali akte o oblikovanju etažne lastnine, pogodbe o medsebojnih razmerjih, elaborate za vpis podatkov v kataster stavb ter pridobivali in sklepali listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, ki se bo izvedel v prihodnosti.

Ministrstvu za kulturo, Upravni enoti Maribor, Geodetski upravi Maribor in Okrajnemu sodišču v Mariboru je bilo posredovanih več zahtevkov za posredovanje podatkov in izdajo historičnih zemljiško knjižnih izpiskov.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2009

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	9
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Odplačilo dolga	9
1.4	Presežek odhodkov nad prihodki	10
2	Realizacija finančnega načrta	11
2.1	Celotno premoženje	11
2.2	Namensko premoženje	13
2.3	Premoženje v upravljanju	15
3	Realizacija finančnega načrta – splošni del	16
3.1	Celotno premoženje	16
3.2	Namensko premoženje	17
3.3	Premoženje v upravljanju	18



1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2009 je naslednji:

		Veljavni rebalans FN		
		2009 (vključene prerazporeditve sredstev)	Realizacija FN 2009	INDEKS
a)	Bilanca prihodkov in odhodkov			
I.	Prihodki	5.137.154	5.124.638	100
II.	Odhodki	5.561.251	5.452.967	98
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	-424.097	-328.329	
b)	Račun finančnih terjatev in naložb			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	233.200	247.049	106
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila	233.200	247.049	106
VII.	Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV)-(II+V)			
c)	Račun financiranja			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	412.783	412.711	100
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-412.783	-412.711	100
XI.	Zmanjšanje sredstev na računih (III+VI+X)	-603.680	-493.991	85
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.957.418	1.957.418	100
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	1.353.739	1.463.427	107

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2009 znašala 5.124.638 €, kar predstavlja 100 % rebalansiranega finančnega načrta ter na odhodkovni strani 5.452.967 €, oziroma 98 % rebalansiranega finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2009 zmanjšalo za 493.991 € in je na dan 31.12.2009 znašalo 1.463.427 €, kar je posledica nakupa štirih novih stanovanj v preteklem letu.



1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2009 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 5.124.638 € prihodkov, od tega 4.646.296 € pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 478.342 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2008
1.1.1.	Prihodki	5.124.638
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.408.435
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	711.550
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.004.653

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja, prihodki od prodaje blaga in drugi nedavčni prihodki ter znašajo 3.408.435 €.

Prihodki od obresti so realizirani v višini 84.491 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.265.274 € in vključujejo prihodke od najemnin ter ostale prihodke.

Drugi nedavčni prihodki so realizirani v višini 58.670 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, znesek 11.184 € predstavlja prihodke iz naslova soinvestitorstva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za izgradnjo stanovanj na Ribiški ulici v Mariboru, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin) ter prihodki po javni ponudbi. Realizirani so bili v višini 711.550 €.

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti so bili realizirani v višini 641.200 €, od tega prihodki od prodaje po javni dražbi v višini 470.230 €. Preostalo razliko predstavlja prodaja nepremičnin



na podlagi neposrednih pogodb v višini 102.470 € ter menjalna pogodba stanovanja na Partizanski cesti 53 s stanovanjem na Kopitarjevi ulici 1 v višini 68.500 € (po sistemu enota za enoto).

Prihodki po javni ponudbi so bili realizirani v višini 37.550 €.

Prihodki po menjalni pogodbi iz naslova menjave stanovanja na Ulici Vita Kraigherja 8 za stanovanje na Knafelčevi ulici 26 so bili realizirani v višini 32.800 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2009 znašala 1.004.653 € in je zajemala transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije ter transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica in Občine Starše.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče – Slivnica in Občine Starše iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 526.311 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 478.342 €.



1.1.2 Odhodki

V letu 2009 je bilo realiziranih skupaj 5.452.967 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.974.625 € in odhodki za premoženje v upravljanju 478.342 €.

		Realizacija FN 2009
1.1.2.	Odhodki	5.452.967
1.1.2.1.	Upravljanje stanovanj in stanovanjskih objektov (vključno z vzdrževanjem)	3.096.338
1.1.2.2.	Stroški strokovne službe sklada	1.066.742
1.1.2.3.	Obvezni prispevki iz kupnin	82.298
1.1.2.4.	Odškodnine po denacionalizaciji	12.854
1.1.2.5.	Odplačila obresti od posojil in manipulativni stroški	179.307
1.1.2.6.	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	135.844
1.1.2.7.	Inv. dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj	879.584

1.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Skupaj je bilo realiziranih 3.096.338 € iz naslova upravljanja stanovanj in upravljanja objektov. V tem sklopu so zajeti naslednji stroški: stroški nadomestila za upravljanje stanovanj, stroški vzdrževanja stanovanj, stroški vzdrževanja iz rezervnega sklada, stroški za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku, stroški upravljanja in vzdrževanja drugih stanovanj v lasti MOM, stroški zavarovanja stanovanj, stroški obročnega vodenja kupnin ter ostali stroški stanovanj.

Stroški nadomestila za upravljanje stanovanj in upravljanje objektov so bili realizirani v višini 243.869 €, kar je 2 % manj od načrtovanega.

Stroške vzdrževanja stanovanj smo načrtovali v višini 1.770.000 € vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 8.12.2009 zmanjšali za 20.180 €, s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 10.12.2009 za 2.298 € ter s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 31.12.2009 za 4.522 €. Načrtovana sredstva po prerazporeditvah znašajo 1.743.000 €. Sredstva v višini 20.180 € smo prerazporedili na postavko »Ostali stroški stanovanj«, sredstva v višini 2.298 € na postavko »Obvezni prispevki iz kupnin«, sredstva v višini 4.522 € pa smo porazdelili v višini 1.067 € na postavko »Obročno vodenje kupnin«, v višini 1.455 € na postavko »Drugi izdatki za blago in storitve« ter v višini 2.000 € na postavko »Odplačilo posojil SSRS«. Stroški vzdrževanja stanovanj so bili realizirani v višini 1.742.372 €.

Stroški vzdrževanja iz rezervnega sklada so bili realizirani v višini 222.498 €, kar je 3 % manj od predvidenih. Stroški zavarovanja stanovanj so bili realizirani v višini 49.227 €.



Stroške obročnega vodenja kupnin smo načrtovali v višini 38.800 €. S Sklepom o prerazporeditvi sredstev iz postavke vzdrževanja stanovanj, z dne 31.12.2009, smo jih povečali za 1.067 €. Stroški so bili realizirani v višini 39.867 €.

Ostali stroški stanovanj so bili načrtovani v višini 300.000 € in so na podlagi Sklepa o prerazporeditvi z dne 8.12.2009 povečani za sredstva iz postavke »Vzdrževanje stanovanj« v višini 20.180 € ter realizirani v višini 320.163 €. Stroški zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks ter ostale manjše stroške.

Stroški upravljanja in vzdrževanja stanovanj v denacionalizacijskem postopku so bili realizirani v višini 409.670 €, kar je za 9 % manj od načrtovanih. Stroški upravljanja in vzdrževanja drugih stanovanj v lasti MOM so bili realizirani v 81 % in sicer v višini 68.672 €.

1.1.2.2 Stroški strokovne službe sklada

JMSS Maribor je v letu 2009 v celoti realiziral načrtovane stroške strokovnih služb in sicer v višini 1.066.742 €. V teh stroških so zajeti stroški plač in drugih izdatkov zaposlenim, stroški izdatkov za blago in storitve ter stroški investicij.

Stroške plač in drugih izdatkov zaposlenim smo načrtovali v višini 720.000 €. Stroški so bili realizirani v višini 714.602 €. S Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 31.12.2009 smo neporabljena sredstva v višini 4.300 € prenesli na postavko »Stroški za blago in storitve«.

Stroški za blago in storitve so bili načrtovani v višini 200.000 €. S Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 31.12.2009 smo navedene stroške povečali za 5.755 € tako, da smo prerazporedili sredstva v višini 4.300 € iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim« ter sredstva v višini 1.455 € iz postavke »Vzdrževanje stanovanj«. Stroški za blago in storitve so bili realizirani v višini 205.756 €.

Stroški investicijske opreme so bili realizirani v višini 34.866 €, kar je v skladu z načrtovanim, in zajemajo stroške nakupa pisarniškega pohištva v višini 9.384 €, stroške nakupa računalnikov in računalniške opreme v višini 20.412 € ter nakup druge opreme v višini 5.070 € (nadgradnja strežnika, nakup tiskalnika in ostali manjši stroški).

Stroški obnove poslovnih prostorov so bili prav tako realizirani v celoti. Znašali so 111.518 €.

1.1.2.3 Obvezni prispevki iz kupnin

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu načrtovali 80.200 € sredstev, plačali pa 82.298 €. Sredstva smo s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 10.12.2009 povečali za 2.298 € in sicer iz postavke »Vzdrževanje stanovanj«.



1.1.2.4 Odškodnine po denacionalizaciji

V letu 2009 smo za plačilo odškodnin v zvezi z denacionalizacijskimi postopki po 125. členu Stanovanjskega zakona načrtovali 15.545 €, porabili pa 12.854 €, kar predstavlja 83 % načrtovanega.

1.1.2.5 Odplačila obresti od posojil, manipulativni stroški in drugi stroški namenskega premoženja

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) ter za stroške garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov smo načrtovali skupaj 181.234 €, porabili pa 179.307 €, kar je 99 % načrtovanega.

Odplačilo obresti od posojil v višini 151.073 € je realizirano v višini 99 % načrtovanih stroškov. Vsa navedena odplačila se nanašajo na odplačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS.

Stroški bančnih garancij za najeta posojila, stroški certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroški vodenja komisijskih poslov, stroški vodenja transakcijskega računa, stroški revizije poslovanja ter stroški plačila članarine Stanovanjski zbornici Slovenije so bili realizirani v višini 28.234 €, kar je 97 % načrtovanega.

1.1.2.6 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

V preteklem letu smo porabili za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš 135.844 €, toliko kot smo načrtovali.

Stroški zajemajo stanovanja in stanovanjske hiše na lokaciji Orožnova ulica 9 – Gospejna ulica 4 v višini 23.640 € ter skupaj 112.204 € za Panonsko ulico 5B (24.499 €), Prekmursko ulico 65 (66.689 €) ter Ulico Pohorskega bataljona 34 (21.016 €).

1.1.2.7 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj smo načrtovali 903.606 €, porabili pa 879.584 €. Stroški, ki smo jih realizirali so se nanašali na izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj na področju MOM in na izgradnjo neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM.

Stroški izgradnje in nakupa neprofitnih stanovanj na področju MOM so bili realizirani v skupni višini 835.874 € in zajemajo dodatne stroške izgradnje neprofitnih stanovanj na Poljanah, nakup stanovanja na Tyrševi ulici 24, menjalno pogodbo za menjavo stanovanja na Partizanski cesti 53 s stanovanjem na Kopitarjevi ulici 1, izgradnjo stanovanja v zavetišču za male živali v Mariboru, nakup stanovanja na Koroški cesti 79, nakup dveh službenih stanovanj Pod vinogradi 17 in nakup enega na Prešernovi ulici 28 ter menjalno pogodbo za menjavo stanovanja na Ulici Vita Kraigherja 8 za stanovanje na Knafelčevi ulici 26.

Stroški izgradnje neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM so bili realizirani v višini 43.710 € in se nanašajo na izgradnjo neprofitnih stanovanj v Občini Starše.



1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2009 izkazujemo stanje 247.049 €, kar predstavlja 6 % več od načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj so bila realizirana v višini 247.049 € in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu.

Prejeta vračila danih posojil – komisijski krediti so bili v letu 2009 realizirani v višini 7.548 €, kar je za 8 % manj od načrtovanih. Znesek v višini 4.155 € 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 3.393 € 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.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 239.501 €, kar je za 6 % več od predvidenih.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor v letu 2009 izkazuje spremembe zgolj pri odplačilu dolga, saj v preteklem letu ni prišlo do dodatnega zadolževanja.

1.3.1 Odplačilo dolga

V letu 2009 smo z rebalansom načrtovali 410.783 € odplačila dolga. S Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 31.12.2009 smo to višino povečali za 2.000 € s sredstvi iz postavke »Vzdrževanje stanovanj«. Realizirano je bilo 412.711 €. Znesek v višini 410.694 € predstavlja odplačilo glavnice kreditov Stanovanjskemu skladu RS, razlika v višini 2.017 € pa vračilo lastne udeležbe prosilki, ki jo je plačala za stanovanje v Domnovi ulici 20.

JMSS Maribor ima sklenjenih še 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.



1.4 Presežek odhodkov nad prihodki

Ugotovljen presežek odhodkov nad prihodki je v letu 2009 znašal 493.991 €.

Na podlagi drugega odstavka 41. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja javnega sklada v preteklem poslovnem letu najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanovitelj lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki zmanjša kapital javnega sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna. Ker izkazujemo v poslovnih knjigah še nerazporejen presežek odhodkov nad prihodki iz leta 2008 v višini 432.305 € in na dan 31.12.2009 ni več na voljo nerazporejenega presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, se bodo ustanoviteljice opredelile ali se bo kapital javnega sklada zmanjšal ali pa bodo presežek odhodkov nad prihodki krile iz svojega proračuna s sredstvi v višini 926.295 €.



2 Realizacija finančnega načrta

2.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA ZA LETO 2009	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transforni):	5.030.399	5.137.154	5.124.638	102	100
1. NEDAVČNI PRIHODKI (A):	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
A. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (1+2+3)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
1. Prihodki od obresti	86.177	88.000	84.491	98	96
2. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.365.566	3.240.000	3.265.274	97	101
3. Drugi nedavčni prihodki	39.448	60.000	58.670	149	98
2. KAPITALSKI PRIHODKI (B):	602.265	714.650	711.550	118	100
B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2+3+4)	602.265	714.650	711.550	118	100
1. Prihodki od prodaje stan. obj. in stan. po tržni vrednosti (javna dražba, neposredna pogodba)	43.145	608.300	641.200	1.486	105
2. Prihodki po javni ponudbi in javno zasebnem partnerstvu (zasedena stanovanja)	332.897	73.550	37.550	11	51
3. Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarske za Svetozarevsko)	226.223	0	0	0	
4. Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	32.800	32.800		100
3. TRANSFERNI PRIHODKI (C):	936.943	1.034.504	1.004.653	107	97
C. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	564.679	500.000	526.311	93	105
D. Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica	33.398	0	0	0	
1. Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	33.398	0	0	0	
E. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	338.866	534.504	478.342	141	89
II. ODHODKI SKUPAJ	5.441.368	5.561.251	5.452.967	100	98
REDNI PROGRAMI	5.441.368	5.561.251	5.452.968	100	98
A. Upravljanje stanovanj (1+2+3+4+5+6)	2.836.502	3.173.551	3.096.338	109	98
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	234.462	250.000	243.869	104	98
2. Vzdrževanje stanovanj	1.676.633	1.743.000	1.742.372	104	100
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	199.857	230.000	222.498	111	97
4. Zavarovanje stanovanj	48.879	56.000	49.227	101	88
5. Obročno vodenje kupnin	38.722	39.867	39.867	103	100
6. Ostali stroški stanovanj	299.083	320.180	320.163	107	100
7. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	245.674	450.000	409.670	167	91
8. Upravljanje in vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	93.192	84.504	68.672	74	81
B. Stroški strokovne službe sklada (1+2+3+4+5)	1.059.577	1.068.973	1.066.742	101	100
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	642.393	715.700	714.602	111	100
2. Izdatki za blago in storitve	199.325	205.755	205.756	103	100
3. Investicijska oprema	29.321	36.000	34.866	119	97
4. Nakup poslovnih prostorov	186.798	0	0	0	
5. Obnova poslovnih prostorov	1.740	111.518	111.518	6.409	100
C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN	115.624	82.498	82.298	71	100
D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI	16.414	15.545	12.854	78	83
E. ODPLAČILA OBR. OD POSOJIL, MANIPULATIVNI STR. IN OSTALI STR. NAM. PREM. (1+2)	180.613	181.234	179.307	99	99
1. Odplačilo posojil - obresti	162.610	152.234	151.073	93	99
2. Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	18.003	29.000	28.234	157	97
F. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (1+2+3+4+5)	82.957	135.844	135.844	164	100
1. Orožnova 9, Gospejna 4	7.252	23.640	23.640	326	100
2. Belačeva 6	16.574	0	0	0	
3. Jocova ulica 4	52.085	0	0	0	
4. Lackova 162	7.046	0	0	0	
5. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	0	112.204	112.204		100



	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA	REBALANS FN	REALIZACIJA	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2008	ZA LETO 2009	ZA LETO 2009	4=3/1	5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
G. Investicijske dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj (1+2+3)	1.023.355	903.606	879.584	86	97
1. Izgradnja in nakup neprof. stan. na področju MOM (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m)	323.073	859.896	835.874	259	97
a) Izgradnja neprof. stan. na Poljanah	10.870	0	0	0	
b) Dodatni stroški Poljane	0	2.416	2.416		100
c) Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	10.000	0	0	0	
d) Nakup stanovanja v Goriški ulici	50.000	0	0	0	
e) Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	226.223	0	0	0	
f) Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Belšak)	25.980	0	0	0	
g) Nakup stanovanj	0	238.100	238.100		100
h) izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	0	140.820	122.798		87
i) Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	0	23.750	23.750		100
j) Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0	0	0		
k) Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	0	285.510	279.510		98
l) Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28		129.000	129.000		100
m) Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)		40.300	40.300		100
2. Izgradnja neprof. stan. na lokacijah izven MOM	694.408	43.710	43.710	6	100
a) Nefrof. izgradnja v Občini Starše	694.408	43.710	43.710	6	100
3. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč	5.874	0	0	0	0
a) JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul.9	5.874	0	0	0	0
H. Inv. dejavnosti - Novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2+3)	126.326	0	0	0	0
1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj	1.476	0	0	0	0
a) Projekti, priključnine	1.476	0	0	0	0
2. Studenci - Ruška c. - gradnja stanovanj	124.850	0	0	0	0
a) Nakup zemljišč	124.850	0	0	0	0
3. Začasne bivalne enote		0			
a) Projektna dokumentacija		0			
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I - II) PRIH - ODH.	-410.969	-424.097	-328.329	80	77
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	370.763	233.200	247.049	67	106
1. Prejeta vračila danih posojil - kom. krediti	13.840	8.200	7.548	55	92
2. Obročne kupnine prodane po Stan. zakonu	356.923	225.000	239.501	67	106
V. DANA POSOJILA	0	0	0		
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	370.763	233.200	247.049	67	106
RAČUN FINANCIRANJA					
VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0		
Najem kreditov	0	0	0		
VIII. ODPLAČILO DOLGA	392.099	412.783	412.711	105	100
Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	392.099	412.783	412.711	105	100
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	-392.099	-412.783	-412.711	105	100
X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH					
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-432.305	-603.680	-493.991	114	82
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.389.723	1.957.418	1.957.418	82	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.957.418	1.353.739	1.463.427	75	108



2.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA ZA LETO 2009	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transforni):	4.691.533	4.602.650	4.646.296	99	101
1. NEDAVČNI PRIHODKI (A):	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
A. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (1+2+3)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
1. Prihodki od obresti	86.177	88.000	84.491	98	96
2. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stan. in ostali prih.)	3.365.566	3.240.000	3.265.274	97	101
3. Drugi nedavčni prihodki	39.448	60.000	58.670	149	98
2. KAPITALSKI PRIHODKI (B):	602.265	714.650	711.550	118	100
B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2+3+4)	602.265	714.650	711.550	118	100
1. Prihodki od prodaje sta. obj. in stan. po tržni vrednosti (javna dražba, neposredna pogodba)	43.145	608.300	641.200	1.486	105
2. Prihodki po javni ponudbi in javno zasebnem partnerstvu (zasedena stanovanja)	332.897	73.550	37.550	11	51
3. Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarske za Svetozarevsko)	226.223	0	0	0	
4. Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	32.800	32.800		100
3. TRANSFERNI PRIHODKI (C):	598.077	500.000	526.311	88	105
C. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	564.679	500.000	526.311	93	105
D. Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica	33.398	0	0	0	
1. Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	33.398	0	0	0	
II. ODHODKI SKUPAJ	5.102.502	5.026.747	4.974.625	97	99
REDNI PROGRAMI	5.102.502	5.026.747	4.974.625	97	99
A. Upravljanje stanovanj (1+2+3+4+5+6)	2.497.636	2.639.047	2.617.996	105	99
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	234.462	250.000	243.869	104	98
2. Vzdrževanje stanovanj	1.676.633	1.743.000	1.742.372	104	100
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	199.857	230.000	222.498	111	97
4. Zavarovanje stanovanj	48.879	56.000	49.227	101	88
5. Obročno vodenje kupnin	38.722	39.867	39.867	103	100
6. Ostali stroški stanovanj	299.083	320.180	320.163	107	100
B. Stroški strokovne službe sklada (1+2+3+4+5)	1.059.577	1.068.973	1.066.742	101	100
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	642.393	715.700	714.602	111	100
2. Izdatki za blago in storitve	199.325	205.755	205.756	103	100
3. Investicijska oprema	29.321	36.000	34.866	119	97
4. Nakup poslovnih prostorov	186.798	0	0	0	
5. Obnova poslovnih prostorov	1.740	111.518	111.518	6.409	100
C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN	115.624	82.498	82.298	71	100
D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI	16.414	15.545	12.854	78	83
E. ODPLAČILA OBRESTI OD POSOJIL, MANIPULATIVNI STROŠKI IN OSTALI STROŠKI NAM. PREM. (1+2)	180.613	181.234	179.307	99	99
1. Odplačilo posojil - obresti	162.610	152.234	151.073	93	99
2. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	18.003	29.000	28.234	157	97
F. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (1+2+3+4+5)	82.957	135.844	135.844	164	100
1. Orožnova 9, Gospejna 4	7.252	23.640	23.640	326	100
2. Belačeva 6	16.574	0	0	0	
3. Jocova ulica 4	52.085	0	0	0	
4. Lackova 162	7.046	0	0	0	
5. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	0	112.204	112.204		100



	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA	REBALANS FN	REALIZACIJA	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2008	ZA LETO 2009	ZA LETO 2009	4=3/1	5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
G. Investicijske dejavnosti - nakup in gradnja neprof. in službenih stan. (1+2+3)	1.023.355	903.606	879.584	86	97
1. Izgradnja in nakup neprof. stan. na področju MOM (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m)	323.073	859.896	835.874	259	97
a) Izgradnja neprof. stan. na Poljanah	10.870	0	0	0	
b) Dodatni stroški Poljane	0	2.416	2.416		100
c) Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	10.000	0	0	0	
d) Nakup stanovanja v Goriški ulici	50.000	0	0	0	
e) Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	226.223	0	0	0	
f) Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Belšak)	25.980	0	0	0	
g) Nakup stanovanj	0	238.100	238.100		100
h) izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	0	140.820	122.798		87
i) Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	0	23.750	23.750		100
j) Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0				
k) Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	0	285.510	279.510		98
l) Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	0	129.000	129.000		100
m) Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	0	40.300	40.300		100
2. Izgradnja neprof. stan. na lokacijah izven MOM	694.408	43.710	43.710	6	100
a) Nefrof. izgradnja v Občini Starše	694.408	43.710	43.710	6	100
3. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč	5.874	0	0	0	0
a) JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul. 9	5.874	0	0	0	
H. Inv. dejavnosti - Novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2+3)	126.326	0	0	0	0
1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj	1.476	0	0	0	0
a) Projekti, priključnine	1.476	0	0	0	
2. Studenci - Ruška c. - gradnja stanovanj	124.850	0	0	0	0
a) Nakup zemljišč	124.850	0	0	0	
3. Začasne bivalne enote	0	0	0	0	0
a) Projektna dokumentacija	0	0	0	0	
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I - II) PRIH - ODH.	-410.969	-424.097	-328.329	80	77
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	370.763	233.200	247.049	67	106
1. Prejeta vračila danih posojil - kom. krediti	13.840	8.200	7.548	55	92
2. Obročne kupnine prodane po Stan. zakonu	356.923	225.000	239.501	67	106
V. DANA POSOJILA	0	0	0		
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	370.763	233.200	247.049	67	106
RAČUN FINANCIRANJA					
VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0		
Najem kreditov	0	0	0		
VIII. ODPLAČILO DOLGA	392.099	412.783	412.711	105	100
Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	392.099	412.783	412.711	105	100
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	-392.099	-412.783	-412.711	105	100
X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH					
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-432.305	-603.680	-493.991	114	82



2.3 Premoženje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS FN ZA LETO 2009	REALIZACIJA ZA LETO 2009	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
I. PRIHODKI	338.866	534.504	478.342	141	89
1. Transferni prihodki iz proračuna MOM	338.866	534.504	478.342	141	89
II. ODHODKI	338.866	534.504	478.342	141	89
REDNI PROGRAM	338.866	534.504	478.342	141	89
1. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj	338.866	534.504	478.342	141	89
a) Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	245.674	450.000	409.670	167	91
b) Upravljanje in vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	93.192	84.504	68.672	74	81
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.389.723	1.957.418	1.957.418	82	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.957.418	1.353.739	1.463.427	75	108



3 Realizacija finančnega načrta – splošni del

3.1 Celotno premoženje

A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
Skupina kontov	Vrsta prihodkov	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS ZA LETO 2009	REALIZACIJA ZA LETO 2009	INDEKS 4=3/1	INDEKS 4=3/2
	I. SKUPAJ PRIHODKI (71+72+74)	5.030.399	5.137.154	5.124.638	102	100
	TEKOČI PRIHODKI (71)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+714)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	3.451.743	3.328.000	3.349.765	97	101
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	39.448	60.000	58.670	149	98
72	KAPITALSKI PRIHODKI (720)	602.265	714.650	711.550	118	100
720	PRODAJA OSNOVNIH SREDSTEV	602.265	714.650	711.550	118	100
74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	936.943	1.034.504	1.004.653	107	97
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINAČNIH INSTITUCIJ	936.943	1.034.504	1.004.653	107	97
Skupina kontov	Vrsta odhodkov					
	II. SKUPAJ ODHODKI (40+41+42)	5.441.368	5.561.251	5.452.967	100	98
40	TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403)	3.675.390	3.079.572	3.049.721	83	99
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	548.039	609.779	609.028	111	100
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	94.354	105.921	105.921	112	100
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	2.870.387	2.211.638	2.183.699	76	99
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	162.610	152.234	151.073	93	99
41	TEKOČI TRANSFERI (413)	115.624	82.498	82.298	71	100
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	115.624	82.498	82.298	71	100
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	1.650.354	2.399.181	2.320.948	141	97
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	1.650.354	2.399.181	2.320.948	141	97
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK ALI PRIMANJKLJAJ (I. - II.)	-410.969	-424.097	-328.329	80	77
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
Skupina kontov	Naziv					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+752)	370.763	233.200	247.049	67	106
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	13.840	8.200	7.548	55	92
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	356.923	225.000	239.501	67	106
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440)	0	0	0		
440	DANA POSOJILA	0	0	0		
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	370.763	233.200	247.049	67	106
C. RAČUN FINANCIRANJA						
Skupina kontov	Naziv					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (500)	0	0	0		
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0		
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (550)	392.099	412.783	412.711	105	100
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	392.099	412.783	412.711	105	100
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	-392.099	-412.783	-412.711	105	100
	X. POVEČANJE ALI ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-432.304	-603.680	-493.991	114	82
	XI. Stanje sredstev na računih na dan 31.12. preteklega leta	2.389.723	1.957.418	1.957.418	82	100
	XI. Stanje sredstev na računih na dan 31.12. tekočega leta	1.957.418	1.353.739	1.463.427	75	108



3.2 Namensko premoženje

A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

Skupina kontov	Vrsta prihodkov	1 REALIZACIJA ZA LETO 2008	2 REBALANS ZA LETO 2009	3 REALIZACIJA ZA LETO 2009	4 INDEKS 4=3/1	5 INDEKS 4=3/2
	I. SKUPAJ PRIHODKI (71+72+74)	4.691.533	4.602.650	4.646.296	99	101
	TEKOČI PRIHODKI (71)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+714)	3.491.191	3.388.000	3.408.435	98	101
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	3.451.743	3.328.000	3.349.765	97	101
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	39.448	60.000	58.670	149	98
72	KAPITALSKI PRIHODKI (720)	602.265	714.650	711.550	118	100
720	PRODAJA OSNOVNIH SREDSTEV	602.265	714.650	711.550	118	100
74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	598.077	500.000	526.311	88	105
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINAČNIH INSTITUCIJ	598.077	500.000	526.311	88	105
Skupina kontov	Vrsta odhodkov					
	II. SKUPAJ ODHODKI (40+41+42)	5.102.502	5.026.747	4.974.625	97	99
40	TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403)	3.336.524	2.960.970	2.942.717	88	99
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	548.039	609.779	609.028	111	100
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	94.354	105.921	105.921	112	100
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	2.531.521	2.093.036	2.076.695	82	99
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	162.610	152.234	151.073	93	99
41	TEKOČI TRANSFERI (413)	115.624	82.498	82.298	71	100
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	115.624	82.498	82.298	71	100
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	1.650.354	1.983.279	1.949.609	118	98
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	1.650.354	1.983.279	1.949.609	118	98
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK ALI PRIMANJKLJAJ (I. - II.)	-410.969	-424.097	-328.329	80	77

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Skupina kontov	Naziv	1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+752)	370.763	233.200	247.049	67	106
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	13.840	8.200	7.548	55	92
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	356.923	225.000	239.501	67	106
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440)	0	0	0		
440	DANA POSOJILA	0	0	0		
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	370.763	233.200	247.049	67	106

C. RAČUN FINANCIRANJA

Skupina kontov	Naziv	1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (500)	0	0	0		
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0		
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (550)	392.099	412.783	412.711	105	100
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	392.099	412.783	412.711	105	100
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	-392.099	-412.783	-412.711	105	100
	X. POVEČANJE ALI ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (III.+VI.+IX.)	-432.305	-603.680	-493.991	114	82
XI.	Stanje sredstev na računih na dan 31.12. preteklega leta	2.389.723	1.957.418	1.957.418	82	100
XI.	Stanje sredstev na računih na dan 31.12. tekočega leta	1.957.418	1.353.739	1.463.427	75	108



3.3 Premoženje v upravljanju

A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
Skupina kontov	Vrsta prihodkov	REALIZACIJA ZA LETO 2008	REBALANS ZA LETO 2009	REALIZACIJA ZA LETO 2009	INDEKS 4=3/1	INDEKS 4=3/2
	I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	338.866	534.504	478.342	141	89
74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	338.866	534.504	478.342	141	89
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINAČNIH INSTITUCIJ	338.866	534.504	478.342	141	89
	II. SKUPAJ ODHODKI (40)	338.866	534.504	478.342	141	89
40	TEKOČI ODHODKI (402)	242.478	118.602	107.004	44	90
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	242.478	118.602	107.004	44	90
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	96.389	415.902	371.338	385	89
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	96.389	415.902	371.338	385	89



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO 2009

RAČUNOVODSKO POROČILO 2009

1. UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanco stanja s prilogami: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

1.1 PRAVNE PODLAGE

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99 in 30/2002);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002, 110/2002, 127/2006 in 14/2007);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004 in 120/2007);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006 in 8/2007);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004, 117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006 in 120/2007);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006 in 120/2007);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/2005 in 120/2007);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008).

1.2 RAČUNOVODSKE USMERITVE

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje:

Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

NEDAVČNI PRIHODKI

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke iz naslova udeležbe v dobičku in dohodki iz premoženja v višini 3.349.765 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 58.670 EUR.

Prihodki iz naslova udeležbe v dobičku in dohodki iz premoženja, ki so bili v letu 2009 doseženi so sestavljeni v višini:

- 98,3 % iz prihodkov od oddajanja stanovanj v najem;
- 1,1 % iz prihodkov od obresti iz naslova vezanih tolaških sredstev in obresti od sredstev na vpogled;
- 0,6 % iz drugih prihodkov od premoženja, katerega večinski del predstavljajo prejete kavcije za stanovanja;

Drugi nedavčni prihodki pa vključujejo:

- 50 % drugih nedavčnih prihodkov;
- 49,8 % prihodkov iz naslova sodnih stroškov;
- 0,2 % drugih nedavčnih prihodkov.

V skladu z 52. členom Pravilnika o enotnem kontnem načrtu kot drugi izredni nedavčni prihodki izkazujemo v tej skupini kontov tudi vračila preveč izkazanih odhodkov, ki so bili plačani v preteklih letih.

KAPITALSKI PRIHODKI

Kapitalski prihodki so bili v letu 2009 doseženi v višini 711.550 EUR in sicer so to prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- 94,70 % vseh kapitalskih prihodkov je ustvarjenih s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi in z redno prodajo;
- 5,3 % vseh kapitalskih prihodkov pa je ustvarjenih s prodajo po javni ponudbi.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

TRANSFERNI PRIHODKI

Transferni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transferni prihodki so bili doseženi v višini 1.004.653 EUR in sicer:

- 10,7 % predstavljajo tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM;
- 52,4 % predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin;
- 36,9 % pa predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

TEKOČI ODHODKI

V letu 2009 smo imeli 3.049.721 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 609.028 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 105.921 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 2.183.699 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 151.073 EUR.

TEKOČI TRANSFERI

Tekoči transferi so bili v višini 82.298 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v Stanovanjski sklad republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in 10 % prispevka v Slovensko odškodninsko družbo iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

INVESTICIJSKI ODHODKI

Investicijski odhodki so bili v višini 2.320.948 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov v višini 710.660 EUR;
- nakup prevoznih sredstev v višini 2.151 EUR;
- nakup opreme v višini 28.301 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 5.823 EUR;
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 201.742 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.288.534 EUR;
- nakup zemljišč in naravnih bogastev v višini 41.021 EUR;
- nakup nematerialnega premoženja v višini 4.348 EUR;
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 38.368 EUR.

Opredmetena osnovna sredstva

Med opredmetena osnovna sredstva Javni medobčinski stanovanjski sklad uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobn inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

Nabavno vrednost kupljenega osnovnega sredstva sestavljajo njegova nabavna cena, uvozne in druge nevratljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, to so zlasti stroški dovoza in namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v družbi, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi. Če pa stroški povečujejo dobo koristnosti sredstva, se za vrednost teh stroškov poveča nabavna vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in podaljša doba uporabnosti.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo, se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti ter nabranimi izgubami zaradi oslavitve. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije.

Neodpisano vrednost neopredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija

Neodpisana vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva sklad amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem ko je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

Doba koristnosti se določi kot najkrajša izmed ocenjenih dob glede na naštetе dejavnike:

- fizično izrabljanje;
- tehnično staranje;
- gospodarsko staranje;
- pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe.

Na osnovi določitve dobe koristnosti družba uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009) in so naslednje:

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

NAZIV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA
POHIŠTVO	12,00
AVTO	12,50
OPREMA ZA OGREVANJE, VENT.	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN.	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	25,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	25,00
DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ.	14,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00
SPECIALNO IN UNIV. ORODJE	15,00
TELEFONSKA CENTRALA IN APARATI	10,00
GRADBENI OBJEKTI	3,00

Denarna sredstva

V Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane oziroma ne bodo poravnane v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če se zaradi njih začne sodni postopek, pa kot sporne. Za nerealizirane terjatve iz naslova najemnin se uporabljajo izkušnje o izterljivosti iz preteklosti. Za odprte terjatve se vložijo izvršba zoper dolžnika. Utemeljeni razlogi za odpis terjatev sta neuspešna izvršba ter pretečeni zastaralni rok.

Neplačani odhodki znašajo

Neplačani odhodki v višini 764.794 EUR in se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2010.

Obveznosti

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 3.074.798 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 znaša 125.487.105 EUR, vrednost splošnega sklada pa je 50.089 EUR.

1.3 POJASNILA K BILANCI STANJA

1.3.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva so znašala 133.912.281 EUR po stanju na dan 31.12.2009. Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 12.087 EUR. Nabavna vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev se je v letu 2009 povečala za 4.348 EUR, in sicer zaradi nakupa novih računalniških programov. Odpisi neopredmetenih osnovnih sredstev so znašali 77 EUR. Obračunana amortizacija je znašala 3.935 EUR;
- **nepremičnine** so v višini 131.672.721 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
- zemljišča, katerih vrednost znaša 4.743.250 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor;
- gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 126.929.471 EUR so locirani na območjih občin ustanoviteljic. Amortizacija gradbenih objektov je znašala 3.612.326 EUR;

Njihova vrednost se je v letu 2009 povečala za 51.758.084 EUR zaradi prevrednotenja ter zaradi izvedenih novih nabav oziroma novogradenj;

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 63.174 EUR. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev se je v letu 2009 zaradi novih nabav povečala za 14.656 EUR. Odpisi opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev so v letu 2009 znašali 1.760 EUR.

Vrednotenje opreme in drobnega inventarja je bilo opravljeno v skladu z določili zakona o računovodstvu. Amortizacija opreme je bila v letu 2009 izračunana ob doslednem upoštevanju Pravilnika o spremembi Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 120/07) in je znašala 16.449 EUR.

Za znesek zmanjšanja knjigovodske vrednosti neopredmetenih sredstev, nepremičnin, opreme in drobnega inventarja zaradi obračunane amortizacije po letnem obračunu, se je zmanjšala obveznost do vira sredstev.

Viri sredstev, ki so bili uporabljeni za vlaganja v opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva so v splošnem skladu.

- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 264.430 EUR in sicer 1.050 EUR, se nanaša na 1 delnico KRS ROTOVŽ, katere vrednost je v primerjavi z letom 2008 povečala. V skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d. o. o., kar predstavlja znesek v višini 263.380 EUR;
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** v višini 13.753 EUR, se v celoti nanašajo na komisijske kredite posameznikom. Zaradi načela ročnosti je bilo med kratkoročne terjatve v bilanci stanja preneseno 7.062 EUR;

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2009

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2009	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2009
070	Komisijski kredit NKBM	8.824		2.862	5.962
070	Komisijski kredit Medobčinsko društvo slepih in slabovidnih	11.947		4.155	7.792
070	Komisijski kredit Probanka d. d.	429		429	0
	SKUPAJ	21.200		7.446	13.754
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-7.062
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2009				6.692

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 2.241.178 EUR.** Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 659.166 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu v višini 1.582.012 EUR. V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 348.000 EUR;

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2009	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2009
085	Dolg. terjatve za kupnine	907.621		248.455	659.166
085	Dolg. terjatve JZP - uporabnina	2.290.253		708.241	1.582.012
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-348.000
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2009				1.893.178

1.3.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so znašala 5.304.357 EUR po stanju na dan 31.12.2009 in so bila sestavljena iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.463.424 EUR, ki se v višini 1.462.150 EUR nanaša na depozit pri Delavski hranilnici d.d., 1.274 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 3 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 492.851 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - Mestne občine Maribor za kupnine po Stanovanjskem zakonu v vrednosti 25.567 EUR;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 44.393 EUR;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 838 EUR;
 - terjatve do občina Hoče za subvencije v višini 1.104 EUR;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 208 EUR;
 - terjatve do SSRS v višini 420.740 EUR, za zemljišče na Poljanah;
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 2.754 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** v višini 2.580.531 EUR, ki se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine v višini 700.745 EUR;
 - terjatve do najemnikov, za najemnine, stroške, opomine in zamudne obresti za katere je bila v letu 2009 vložena izvršba v višini 564.748;
 - terjatve do dolžnikov, katerih dolg je nastal do 31.12.2004 v višini 704.349 EUR, od tega do dolžnikov pri Staninvestu d.o.o. 694.475 EUR, pri Stanovanjski zadrugi Maribor z. o. o. 5.139 EUR in pri Major Domusu d. o. o. 4.735 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu za že zapadle kupnine v višini 44.793 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po javni ponudbi v višini 36.000 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 33.020 EUR;
 - terjatve do najemnikov za sodne stroške v višini 70.325 EUR;
 - terjatve do najemnikov za zamudne obresti v višini 18.551 EUR;
 - terjatve do najemnikov za stroške opominov v višini 2.027 EUR;
 - terjatve do najemnikov za obveznosti iz naslova porabe električne energije v višini 9.221 EUR;
 - terjatve za uporabo solastniškega deleža stanovanja do kupcev po JZP v višini 1.647 EUR;
 - terjatve do Zavarovalnice Maribor d. d. za škodne primere v višini 5.356 EUR;
 - terjatve do Kobi Petje v višini 23.576 EUR;
 - terjatve do Staninvesta d. o. o. v višini 6.553 EUR;
 - ostale terjatve v višini 4.558 EUR;
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2010 znaša 355.062 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu in na terjatve iz naslova uporabnin za stanovanja prodana po sistemu javno zasebnega partnerstva, katerih zapadlost bo v letu 2010;
- **neplačani odhodki** v višini 764.794 EUR izkazujejo stanje obveznosti za opravljene storitve oziroma dobavljeno blago, ki zapadejo v plačilo v letu 2010, ko bodo predstavljali

odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada. Predstavljajo 14,42 % vseh kratkoročnih terjatev. Med neplačanimi odhodki so zajeti prejeti, vendar še neplačani računi dobaviteljev za opravljene storitve, obračunane plače zaposlenih za mesec december 2009 ter drugi neplačani odhodki;

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2009 znašajo 3.840.477 EUR in se nanašajo na:

- **obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 6.411 EUR, nanaša pa se na preplačila najemnikov stanovanj;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 57.396 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2009 in so bile poravnane v januarju 2010;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 254.251 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2010;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 4.213 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 12.503 EUR, vključuje obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju, obveznosti za preplačila subvencij in ostale obveznosti;
- **obveznosti do financerjev** v višini 426.000 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2010 za najete kredite pri Stanovanjskem skladu republike Slovenije;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 4.905 EUR, predstavlja obveznosti do SSRS za obresti enega izmed najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** v višini 3.074.798 EUR se nanašajo na obveznosti, ki bodo poravnane v januarju 2010.

1.3.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2009 znašajo 135.376.161 EUR in vključujejo:

- **splošni sklad** v višini 50.089 EUR, ki vsebuje neodpisano vrednost za neopredmetena sredstva, za opremo in za druga neopredmetena osnovna sredstva;
- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 443.579 EUR;
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve** v višini 1.973.249 EUR, se nanašajo na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po javno - zasebnem partnerstvu v višini 545.237 EUR, zmanjšano za znesek kupnin, ki zapadejo v letu 2010, ker so v bilanci stanja prenesene med kratkoročne terjatve ter kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 1.428.012 EUR, prav tako zmanjšane za terjatve v višini 154.000 EUR, ki prav tako zapadejo v letu 2010 in so zaradi ročnosti prenesene med kratkoročne terjatve v bilanci stanja;
- **sklad namenskega premoženja** v višini 125.487.105 EUR.
- **presežek odhodkov nad prihodki v višini 926.295** se nanaša na leto 2008 in leto 2009, v letu 2009 je bil ugotovljen v višini 493.991 EUR. Ustanoviteljice se bodo opredelile ali bodo zmanjšale osnovni kapital Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor ali pa bodo sredstva v višini 926.295 EUR krile iz svojih proračunov.

Preglednica 4: Gibanje sklada namenskega premoženja v letu 2009

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan v sodni register	139.225.573
9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-15.210.445
94030	Sklad nam. premoženj. v javnih skladih za drugo	1.466.088
94032	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo - rs	-413.049
Prenos danih dolgoročnih posojil, ki zapadejo v letu 2010 (v bilanci stanja)		-7.062
Prenos dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapadejo v letu 2010 – najetih kreditov SSRS (v bilanci stanja)		426.000
SKUPAJ		125.487.105

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je upravljal z namenskimi premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

- **dolgoročne finančne obveznosti** v višini 4.894.558 EUR se nanašajo na prejeta posojila SSRS za gradnjo in nakup stanovanj v višini 5.250.817, za prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 67.279 EUR in na sklenjen leasing za avto v znesku 2.462 EUR. Zaradi ročnosti je v bilanci stanja narejen prenos v znesku 426.000 EUR na kratkoročne obveznosti

Preglednica 5: Pregled kreditov najetih pri SSRS

KONTO	KREDITODAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	274.690	r + 1,95 %
960001	SSRS	NSO4	991.628	r + 3,00 %
960002	SSRS	NP2/96-017	913.955	r + 3,00 %
9600021	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	259.662	Euribor + 0 %
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.359.252	r + 2,75 %
960004	SSRS	XXI-001-1/98	389.953	r + 2,75 %
960005	SSRS	XXV-33/99	567.197	r + 2,75 %
960008	SSRS	XXX-02/2000-	494.480	r + 1,95 %
		PRENOS MED KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	-426.000	
SKUPAJ:			4.824.817	

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 251.684 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 3.202.192 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 3.148.918 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR.

1.3.4 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane hipotekarne obveznosti v višini 3.566.604 EUR, garancije kreditov v višini 1.277.333 EUR, ter obveznosti najemnikov iz naslova odklopa plinskega priključka v višini 191 EUR. Višina obveznosti se pri hipotekarnih obveznostih in garancijah v primerjavi s preteklim letom ni spremenila.

1.4 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.4.1 Prihodki

Prihodki sklada so bili v letu 2009 doseženi v znesku 5.124.638 EUR in so bili za 1,87 % višji od prihodkov v letu 2008, kar je posledica izvedene javne dražbe v letu 2009.

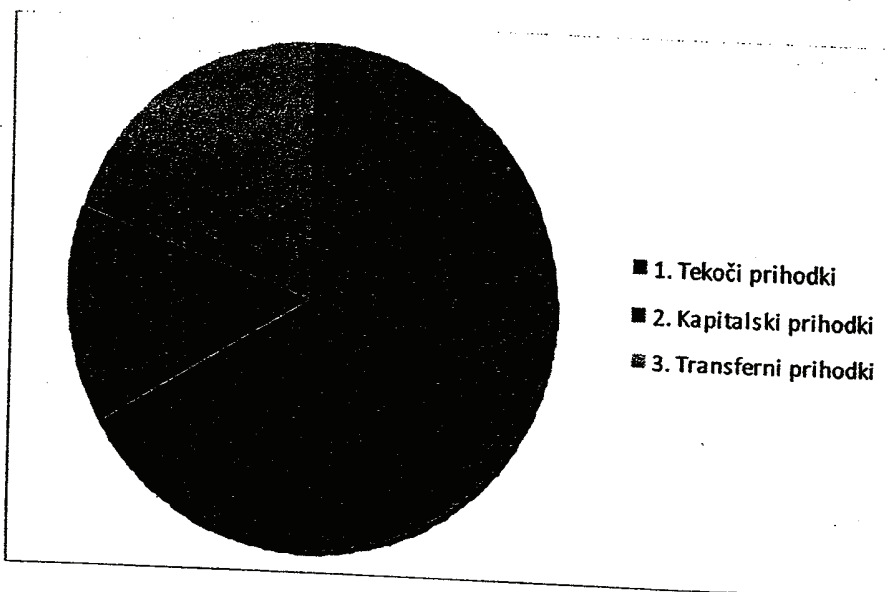
V strukturi prihodkov predstavljajo:

- udeležba na dobičku in dohodki od premoženja v višini 3.349.765 EUR;
- drugi nedavčni prihodki v višini 58.670 EUR;
- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v višini 1.004.653 EUR;
- prihodki od prodaje zgradb in prostorov v višini 711.550 EUR.

Preglednica 4: Podrobnejši prikaz skupnih prihodkov

PRIHODKI	Leto 2009	Leto 2008
PRIHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.124.638	5.030.399,00
1. Tekoči prihodki	3.408.435	3.491.191,00
1.1. Nedavčni prihodki	3.408.435	3.491.191,00
2. Kapitalski prihodki	711.550	602.265,00
2.1. Prihodki od prodaje OS	711.550	602.265,00
2.1.1. prihodki od prodaje zgradb in prostorov	711.550	602.265,00
3. Transferni prihodki	1.004.653	903.545,00
3.1. TP iz drugih javno finančnih institucij	1.004.653	936.943,00
3.1.1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	1.004.653	936.943,00

Slika 2: Grafični prikaz skupnih prihodkov



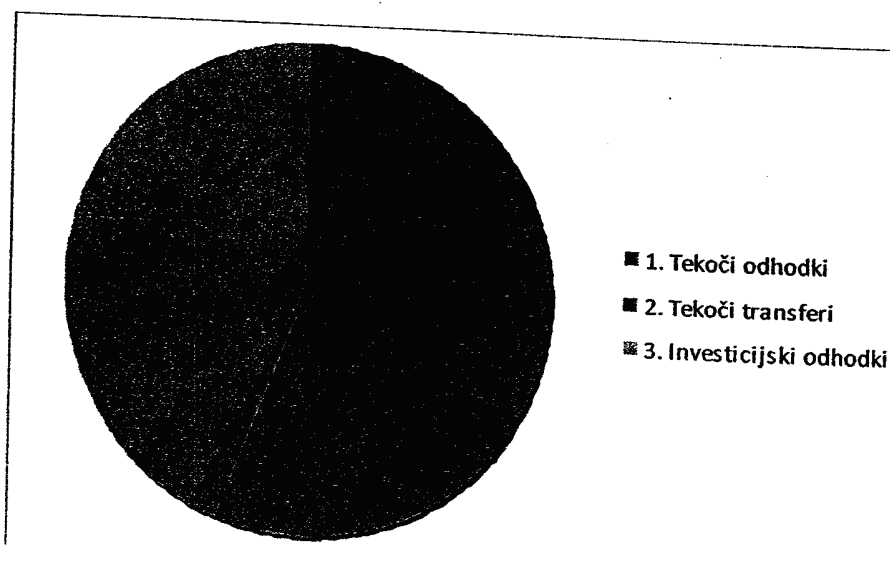
1.4.2 Odhodki

Skupni odhodki Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada so znašali 5.452.967 EUR in so bili za 0,21 % nižji kot v letu 2008.

Preglednica 5: Prikaz skupnih odhodkov

ODHODKI	Leto 2009	Leto 2008
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.452.967	5.441.368
1. Tekoči odhodki	3.049.721	2.894.684
2. Tekoči transferi	82.298	115.624
3. Investicijski odhodki	2.320.948	2.431.060

Slika 3: Grafični prikaz skupnih odhodkov



Odhodke v njihovi strukturi sestavlja šest glavnih skupin:

- plače in drugi izdatki zaposlenim 609.028 EUR;
- prispevki za socialno varnost 105.921 EUR;
- izdatki za blago in storitve 2.183.699 EUR;
- plačilo domačih obresti 151.073 EUR;
- tekoči transferi 82.298 EUR;
- investicijski odhodki 2.320.948 EUR.

Preglednica 6: Prikaz skupnih plač in prispevkov

ODHODKI	Leto 2009	Leto 2008
SKUPAJ 1+2	714.949	634.665
1. PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	609.028	540.311
1.1 Plače in dodatki	540.024	474.806
1.2 Regres za letni dopust	16.800	18.159
1.3 Povračila in nadomestila	32.959	30.439
1.4 Sredstva za delovno uspešnost	9.837	10.385
1.5 Sredstva za nadurno delo	4.974	4.049
1.6 Drugi izdatki zaposlenim	4.434	2.473
2. PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	105.921	94.354
2.1 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	49.139	43.268
2.2 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	39.365	34.651
2.3 Prispevek za zaposlovanje	333	287
2.4 Prispevek za starševsko varstvo	555	484
2.5 Premija kolektivnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	16.529	15.664

Izdatki za plače, regres in za letni dopust ter ostali prejemki zaposlenih delavcev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada so bili izplačani na podlagi Zakona o razmerjih plač v javnih zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti, splošne Kolektivne pogodbe za negospodarstvo ter Zakona o sistemu plač v javnem sektorju. Realizirani so bili v višini 609.028 EUR in so bili za 12,72 % višji kot leta 2008. Razlogi za to so predvsem v novi reorganizaciji in sistemizaciji, boljši strokovni usposobljenosti in višji kvalifikacijski strukturi ter posledično v višji povprečni bruto plači. Prispevki so bili realizirani v višini 105.921 EUR.

Izdatki za blago in storitve v največji meri predstavljajo pisarniški material in storitve, energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, prevozne stroške, izdatke za službena potovanja, tekoče vzdrževanje, poslovne najemnine ter druge operativne odhodke.

Plačila denarnih obresti se nanašajo na kredite Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Največji del investicijskih odhodkov predstavljajo nakupi zgradb in prostorov, nakup opreme ter investicijsko vzdrževanje in obnove stanovanj.

1.5 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb izkazuje razliko med prejetimi vračili danih posojil in prodajo kapitalskih deležev ter med danimi posojili in povečanjem kapitalskih deležev.

Javni medobčinski stanovanjski sklad je v letu 2009 prejel 247.049 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 33,36 % manj. Posojila so bila v preteklih letih dana posameznikom za reševanje stanovanjskih problemov in za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu.

Javni medobčinski stanovanjski sklad v letu 2009 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 247.049 EUR.

Preglednica 7: Prikaz posojil

	Realizacija 09	Realizacija 08	Indeks 09/08
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	247.049	370.763	66,63
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0	0,00
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	247.049	370.763	66,63

1.6 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje zadolževanje in odplačilo dolga. Javni medobčinski stanovanjski sklad v letu 2009 ni najemal kreditov. Tako v izkazu računa financiranja izkazuje le odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije v znesku 412.711 EUR.

Preglednica 8: Prikaz odplačila dolga

	Realizacija 09	Realizacija 08	Indeks 09/08
Zadolževanje	0	0	0
Odplačilo dolga	412.711	392.099	105,26

Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10-odstotne vrednosti namenskega premoženja,
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem poslovnem letu).

Zadolženost Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada znaša 4,29 %.

Sklad zagotavlja v svojih poslovnih knjigah ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju. Ločitev prihodkov in odhodkov Sklada med namenskim premoženjem in sredstvi v upravljanju se opravlja v skladu z določili Ustanovitvenega akta.

1.7 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2009 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	3.179.448,00
02	NEPREMIČNINE	6.107.782,00
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	2.928.334,00
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	106.527,00
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	106.527,00
	I. AKTIVA SKUPAJ	3.285.975,00
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	106.527,00
28	NEPLAČANI PRIHODKI	106.527,00
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (91+ 980)	3.179.448,00
91	REZERVNI SKLAD	30.530,00
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	3.179.448,00
980100	OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE (REZERVNI SKLAD)	-30.530,00
	I. PASIVA SKUPAJ	3.285.975,00

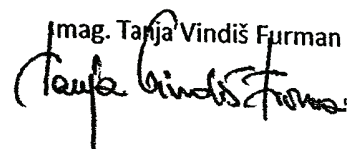
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Trg 1, SI-2000 Maribor

Imag. Tanja Vindiš Furman


IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

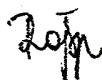
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2009 (Občina Hoče - Slivnica)

SREDSTVA		
A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)		33.398,00
02 NEPREMIČNINE		33.398,00
03 POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN		0,00
I. AKTIVA SKUPAJ		33.398,00
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)		33.398,00
980 OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA		33.398,00
I.PASIVA SKUPAJ		33.398,00

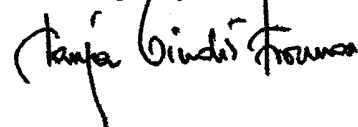
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
GRAJSKI TRG 1, SI-2000 Maribor

mag. Tanja Vindiš Furman



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-
2009 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	19.877,00
02	NEPREMIČNINE	19.877,00
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	0,00
	I. AKTIVA SKUPAJ	19.877,00
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	19.877,00
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	19.877,00
	I. PASIVA SKUPAJ	19.877,00

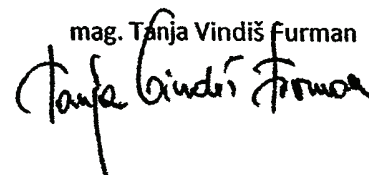
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



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

mag. Tanja Vindiš Furman

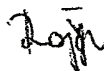


IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295

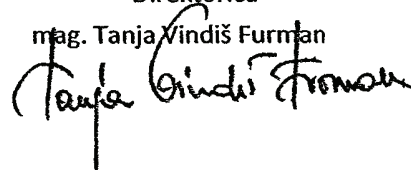
**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE
od 1.januarja do 31.decembra 2009 (Mestna občina
Maribor)**

7 I.SKUPAJ PRIHODKI	478.342,00
74 TRANSFERNI PRIHODKI	478.342,00
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH	
740 INSTITUCIJ	478.342,00
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	478.342,00
4 II.SKUPAJ ODHODKI	
40 TEKOČI ODHODKI	478.342,00
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	107.003,00
ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN	
4022 KOMUNIKACIJE	16.013,00
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	15.270,00
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	75.720,00
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	371.339,00
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	371.339,00
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	371.339,00
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Direktorica
mag. Tanja Vindiš Furman


Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je v letu 2009 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

1.8 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1 : Bilanca stanja

PRILOGA 2: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

PRILOGA 3: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 4: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009

PRILOGA 5: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 6: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 7: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 8: Poročilo o popisu

MD5: 7df23c5357a5f4795eea65e77c4d0b6d

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**BILANCA STANJA**
na dan 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	133.912.281	80.036.888
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	28.120	24.549
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	16.033	12.642
02	NEPREMIČNINE	004	138.159.596	92.946.381
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	6.486.875	15.922.488
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	185.740	171.083
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	122.566	121.238
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	264.430	369
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	6.691	13.000
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.893.178	2.937.874
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	5.304.357	5.348.328
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	3	7
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.463.424	1.957.411
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	492.851	55.466
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	2.754	4.953
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.580.531	2.379.083
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	764.794	951.408
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	139.216.638	85.385.216
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	4.844.128	4.843.937
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	3.840.477	3.546.534
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	6.411	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	57.396	51.273
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	254.251	743.960
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	4.213	3.881
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	12.503	92.506
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	426.000	424.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	4.905	10.079
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	3.074.798	2.220.835
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	135.376.161	81.838.682
90	SPLOŠNI SKLAD	045	50.089	267.826
91	REZERVNI SKLAD	046	443.579	477.718
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.973.249	3.197.874
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	125.487.105	68.809.646
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	926.295	432.305
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	4.894.558	5.259.958
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	251.684	246.417

980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.202.192	4.011.548
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	139.216.638	85.385.216
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	4.844.128	4.843.937

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010
JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

DARJA RAJŠP, spec.

Odgovorna oseba:

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 7df23c5357a5f4795eea65e77c4d0b6d

datum in ura: 25.02.2010 09:16

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

pravice												
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
 MARIBOR, 26.02.2010
 JAVNI MESTNI
 OBČINSKI
 STANOVANJSKI SKLAD
 MARIBOR
 Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Oseba, odgovorna za
 sestavljanje bilance:

DARJA RAJŠP, spec.

Odgovorna oseba:

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (širi mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: b2a2cbbd1622349afa56cd37896183f

datum in ura: 01.03.2010 10:34
 uporabnik: jmss
 telefon: 02/2506335
 IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 1bbdc9a867c2aaf732f99142aeae9196

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 Maribor

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

v EUR (brez centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	0	0	263.380	0	0	0	263.380	0	263.380	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806=807+808+809+810+811+812)	806	0	0	263.380	0	0	0	263.380	0	263.380	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	263.380	0	0	0	263.380	0	263.380	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	3.219.443	0	681	0	964.143	0	2.255.981	0	2.255.981	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	21.200	0	0	0	7.447	0	13.753	0	13.753	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	9.253	0	0	0	3.291	0	5.962	0	5.962	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	11.947	0	0	0	4.156	0	7.791	0	7.791	0

7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	369	0	681	0	0	0	1.050	0	1.050	0
1. Domači vrednostnih papirjev	830	369	0	681	0	0	0	1.050	0	1.050	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	3.197.874	0	0	0	956.696	0	2.241.178	0	2.241.178	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	3.219.443	0	264.061	0	964.143	0	2.519.361	0	2.519.361	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 29. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (šifri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 1bbdc9a867c2aaf732f99142aeae9196

datum in ura: 18.03.2010 14:04
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 2e86203d3a5f09ffb2def39fb47a1d11

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 Maribor

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)				
ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (070 = 071 + 122 + 135 + 145 + 161)	070	5.124.638	5.030.399
	TEKOČI PRIHODKI (071 = 072+109)	071	3.408.435	3.491.191
70	DAVČNI PRIHODKI (072 = 073 + 077 + 082 + 085 + 090 + 100 + 108)	072	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (073 = 074 + 075 + 076)	073	0	0
7000	Dohodnina	074	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	075	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	076	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (077 = 078 + 079 + 080 + 081)	077	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	078	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	079	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	080	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	081	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (082 = 083 + 084)	082	0	0
7020	Davek na izplačane plače	083	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	084	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (085 = 086 + 087 + 088 + 089)	085	0	0
7030	Davki na nepremičnine	086	0	0
7031	Davki na premičnine	087	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	088	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	089	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (090 = 091 + 092 + 093 + 094 + 095 + 096 + 097 + 098 + 099)	090	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	091	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	092	0	0

7042	Trošarine (akcize)	093	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	094	0	0
7044	Davki na posebne storitve	095	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	096	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	097	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	098	0	0
7048	Davki na motorna vozila	099	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (100 = 101 + 102 + 103 + 104 + 105 + 106 + 107)	100	0	0
7050	Carine	101	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	102	0	0
7052	Izvozne dajatve	103	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	104	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	105	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	106	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	107	0	0
706	DRUGI DAVKI	108	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (109 = 110 + 114 + 117 + 118 + 119)	109	3.408.435	3.491.191
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (110 = 111 + 112 + 113)	110	3.349.765	3.409.986
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	111	0	0
7102	Prihodki od obresti	112	84.492	86.177
7103	Prihodki od premoženja	113	3.265.273	3.323.809
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (114 = 115 + 116)	114	0	0
7110	Sodne takse	115	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	116	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	117	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	118	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (119 = 120 + 121)	119	58.670	81.205
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	120	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	121	58.670	81.205
72	KAPITALSKI PRIHODKI (122 = 123 + 128 + 131)	122	711.550	602.265
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (123 = 124 + 125 + 126 + 127)	123	711.550	602.265
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	124	711.550	602.265

7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	125	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	126	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (128 = 129 + 130)	128	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	129	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	130	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (131 = 132 + 133 + 134)	131	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	132	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	133	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	134	0	0
73	PREJETE DONACIJE (135 = 136 + 139 + 144)	135	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (136 = 137 + 138)	136	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	137	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	138	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (139 = 140 + 141 + 142 + 143)	139	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	140	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	141	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	142	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	143	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	144	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (145 = 146 + 152)	145	1.004.653	936.943
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (146 = 147 + 148 + 149 + 150 + 151)	146	1.004.653	936.943
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	147	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	148	1.004.653	936.943
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	149	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	150	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	151	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (152 = 153 + 154 + 155 + 156 + 157 + 158 + 159 + 160)	152	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	153	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	154	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za strukturno politiko	155	0	0
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije			

7413	za kohezijsko politiko	156	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	157	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	158	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	159	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	160	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (161 = 162 + 166 + 170 + 175 + 176 + 179 + 182 + 183 + 184)	161	0	0
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	163	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	164	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	165	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (166 = 167 + 168 + 169)	166	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	167	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	168	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	169	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	171	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	172	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	173	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	174	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	175	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (176 = 177 + 178)	176	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	177	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	178	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (179 = 180 + 181)	179	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	180	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	181	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	182	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	183	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	184	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	185	5.452.967	5.441.368

	(185 = 186 + 232 + 261 + 273 + 287)			
40	TEKOČI ODHODKI (186 = 187 + 195 + 201 + 212 + 219 + 225 + 226)	186	3.049.721	2.894.684
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (187 = 188 + 189 + 190 + 191 + 192 + 193 + 194)	187	609.028	540.311
4000	Plače in dodatki	188	540.024	474.806
4001	Regres za letni dopust	189	16.800	18.159
4002	Povračila in nadomestila	190	32.959	30.439
4003	Sredstva za delovno uspešnost	191	9.837	10.385
4004	Sredstva za nadurno delo	192	4.974	4.049
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	193	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	194	4.434	2.473
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (195 = 196 + 197 + 198 + 199 + 200)	195	105.921	94.354
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196	49.139	43.268
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	197	39.365	34.651
4012	Prispevek za zaposlovanje	198	333	287
4013	Prispevek za starševsko varstvo	199	555	484
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	200	16.529	15.664
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (201 = 202 + 203 + 204 + 205 + 206 + 207 + 208 + 209 + 210 + 211)	201	2.183.699	2.097.409
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	202	77.011	70.152
4021	Posebni material in storitve	203	2.944	3.056
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	204	97.350	81.738
4023	Prevozni stroški in storitve	205	2.706	2.974
4024	Izdatki za službena potovanja	206	4.492	4.244
4025	Tekoče vzdrževanje	207	1.257.973	1.223.249
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	208	40.009	34.065
4027	Kazni in odškodnine	209	15.900	16.414
4028	Davek na izplačane plače	210	0	7.035
4029	Drugi operativni odhodki	211	685.314	654.482
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (212 = 213 + 214 + 215 + 216 + 217 + 218)	212	151.073	162.610
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	213	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	214	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	215	0	162.610
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	216	151.073	0

4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	217	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	218	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (219 = 220 + 221 + 222 + 223 + 224)	219	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	220	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	221	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	222	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	223	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	224	0	0
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA SISTEMA EZR PRETEKLEGA LETA	225	0	0
409	REZERVE (226 = 227 + 228 + 229 + 230 + 231)	226	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	227	0	0
4091	Proračunska rezerva	228	0	0
4092	Druge rezerve	229	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	230	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	231	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (232 = 233 + 237 + 247 + 248 + 256)	232	82.298	115.624
410	SUBVENCije (233 = 234 + 235 + 236)	233	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	234	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	235	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	236	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246)	237	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	238	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	239	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	240	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	241	0	0
4114	Pokojnine	242	0	0
4115	Nadomestila plač	243	0	0
4116	Boleznine	244	0	0
4117	Štipendije	245	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	246	0	0
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	247	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	248	82.298	115.624

	(248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 254 + 255)			
4130	Tekoči transferi občinam	249	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	250	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	251	82.298	115.624
4133	Tekoči transferi v javne zavode	252	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	253	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	254	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	255	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (256 = 257 + 258 + 259 + 260)	256	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	257	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	258	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	259	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	260	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (261 = 262)	261	2.320.948	2.431.060
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (262 = 263 + 264 + 265 + 266 + 267 + 268 + 269 + 270 + 271 + 272)	262	2.320.948	2.431.060
4200	Nakup zgradb in prostorov	263	710.660	318.630
4201	Nakup prevoznih sredstev	264	2.151	2.266
4202	Nakup opreme	265	28.301	17.174
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	266	5.823	198.170
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	267	201.742	721.852
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	268	1.288.534	1.039.390
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	269	41.021	124.850
4207	Nakup nematerialnega premoženja	270	4.348	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	271	38.368	8.728
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	272	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (273 = 274 + 282)	273	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (274 = 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280 + 281)	274	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	275	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	276	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	277	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	278	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	279	0	0

4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	280	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	281	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (282 = 283 + 284 + 285 + 286)	282	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	283	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	284	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	285	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	286	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (287 = 288 + 289 + 290 + 291 + 292)	287	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	288	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	289	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	290	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	291	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BDN vira v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	292	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (293 = 070 - 185)	293	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (294 = 185 - 070)	294	328.329	410.969
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	295	25	26
	Število mesecev poslovanja	296	12	12

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010
JAVNI MEDOBEČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

DARJA RAJŠP, spec.

20/10

Odgovorna oseba:

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Tanja Vindiš Furman

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 2e86203d3a5f09ffb2def39fb47a1d11

datum in ura: 18.03.2010 14:03
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: f45feb167f755f67e4d1bedd91b7cc9f

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**
Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+318+319)	301	247.049	370.763
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	7.548	13.840
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	7.548	13.840
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	318	239.501	356.923
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	319	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (320 = 321 + 332 + 339 + 343 + 346)	320	0	0
440	DANA POSOJILA (321 = 322 + 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331)	321	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	322	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	323	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	324	0	0

4403	Dana posojila finančnim institucijam	325	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	326	0	0
4405	Dana posojila občinam	327	0	0
4406	Dana posojila v tujino	328	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	329	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	330	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	331	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (332 = 333 + 334 + 335 + 336 + 337 + 338)	332	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	333	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	334	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	335	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	336	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	337	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	338	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (339 = 340 + 341 + 342)	339	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	340	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	341	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	342	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (343 = 344 + 345)	343	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	344	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	345	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	346	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (347 = 301 - 320)	347	247.049	370.763
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 320 - 301)	348	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: f45feb167f755f67e4d1bedd91b7cc9f

datum in ura: 25.02.2010 09:17

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 2b633079663c797c46c9ad112342b2fb

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA**
Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	412.711	392.099
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	412.711	392.099
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	410.694	392.099
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	2.017	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0

5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	412.711	392.099
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(293+347+377)-(294+348+378))	379	0	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(294+348+378)-(293+347+377))	380	493.991	432.305

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

JAVNA AGENCIJA
REPUBLIKE SLOVENIJE
STATISTIČNI SKLAD

DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 2b633079663c797c46c9ad112342b2fb

datum in ura: 25.02.2010 09:23

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
GRAJSKI TRG 001
2000 Maribor

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JMSS MARIBOR.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

VSEH ODDELKOV JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | <input type="radio"/> |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | <input type="radio"/> |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/> |

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | <input type="radio"/> |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | <input type="radio"/> |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/> |

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.

V letu 2009 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

 STANDARD ISO 9001 IMAMO ŽE OD LETA 2008. S TEM SMO DOKAZALI KAKOVOST POSLOVANJA SKLADA. V LETU 2009 SMO VSI ZAPOSLENI INTENZIVNO SODELOVALI NA OHRANJANJU IN IZBOLJŠEVANJU KAKOVOSTI. INTENZIVNO SMO SE UKVARJALI S POSODOBITVAMI RAČUNALNIŠKIH PROGRAMOV ZA NEMOTEN PRETOK INFORMACIJ MED SEKTORJI. V LETU 2009 NAM JE REVIZIJSKA HIŠA AUDITOR D. O. O. REVIDIRALA RAČUNOVODSKE IZKAZE TER NAM V ZAČETKU LETA 2010 PODALA POZITIVNO MNENJE.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladam v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

 V SKLADU S POSLOVNIKOM KAKOVOSTI BOMO TUDI V BODOČE SKRBELI ZA USTREZNE NOTRANJE KONTROLE PROCESOV, ZA NENEHNO IZBOLJŠEVANJE PROCESOV TER ZA KVALITETNO IZVAJANJE NALOG.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
 mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Datum podpisa predstojnika:
 24.02.2010

Tanja Vindiš Furman
 JAVNI MEDOBRČINSKI
 RAČUNOVANISKI SKLAD
 MARIBOR
 Gralski trg 1, SI-2000 Maribor

24.2

Datum oddaje: 01.03.2010

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV**
za obdobje od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA (600 = 601 + 602 - 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0

468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 26.02.2010
JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (širi mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 01.03.2010 14:05

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

**JAVNI ME DOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

POROČILO O POPISU

**o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2009 za JMSS Maribor**

Februar 2010

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2009.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2009 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti.

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

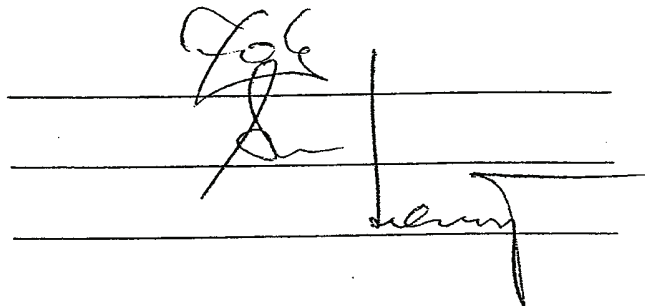
- 1. Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja**
- 2. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2009 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor**

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Natalija ZADRAVEC – predsednica

Judita SOMER ZUPANC – članica

Marijan KAUČIČ – član



Three horizontal lines with handwritten signatures. The first signature is 'Zadavec', the second is 'Somercupanc', and the third is 'Kaucic'.

ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV IN DROBNEGA INVENTARJA:

41109	Nosilec tastature
41112	Nosilec tastature
41114	Nosilec tastature
41117	Nosilec tastature
41119	Nosilec tastature
41120	Nosilec tastature
41124	Obešalnik stoječi
41127	Obešalnik stoječi
41128	Obešalnik stoječi
41132	Vogalni element
41149	Koš za smeti št. 62
41165	Liftomat št. 79
41167	Liftomat št. 81
41229	Predalnik 2 predala
41301	Pisalna miza velika
41303	Pisalna miza velika
41317	Laserski tiskalnik 6300
41325	Obešalnik črn rač. št. 252
41420	Svetilka
41448	Notebook nahrbtnik
41449	Foto torbica
41430	GSM aparat Nokia 1600
41431	Kalkulator TEX
41037	Okrasni lonec
41479	Svetilka
041540	USB Flash
41424	Kalkulator TEX
41493	Kalkulator Texasti
41418	Stenska ura
41395	Zavese lamelne
41488	Zavese lamelne
41541	Mobitel Nokia E 51
41330	Posoda za dežnike 257
41425	Žlice za kavo 24 kom
41427	Vrč za mleko Juanita
41529	Skodelica za kavo 4 kom
41530	Skleda 2 kom
41531	Pladenj 35 cm
41450	Foto torbica
41453	Torbica
041542	Napajalni kabel Sony za v avtu

41357	Metlica za sneg
41413	Pnevmatike za avto efecta 77T 2 kom
41359	Strgalo za led
41288	Pisalna miza mala
41040	Zalivalka
41340	Pisalna miza 294
41031	Odpirač
41034	Vrč steklo 2 kom
21399	Skodelice za kavo 22 cl 4 kom
41508	Beli lonček 4 kom
41509	Sladkornica porcelan
41514	Vaza 25 cm, prozorna
41515	Vaza 20 cm, prozorna
41516	Kozarci garnitura 3/1 8 kom
41519	Žlica za čaj 3 kom
041560	Vrč steklo 1,3 L, 1 kom
041578	Ponev 26 cm
41429	Kozarci 7 kom, gastrone
41029	Melodija krožnik 5 kom
41400	Skodelice za kavo 6 CL, 6 kom, opal
41511	Krožniki za črno kavo, 6 kom
41512	Krožniki desertni 19 cm, beli, 4 kom
41218	Predalnik 2 predali inv.št. 132
41233	Predalnik 3 predali inv.št. 147
2005-54	Klubska miza
2005-25	Računalnik Neon
2005-27	Računalnik Neon
2006-17	Računalnik Neon Pentium
2007-10	Računalnik HP DX 2200MT
2007-17	Pisalna miza
2007-3	Pregradni pano
2007-4	Pregradni pano
2008-37	Mobitel UMTS Nokia 6233
300-4	Računalnik Neon Basic
2005-63	Koš za smeti
2005-59	Stol vrtljivi SYN RO BL Cagli
2006-22	Tiskalnik HP Laserjet 2300
2008-36	Mobitel UMTS Nokia 6233
41526	Cvetlični lonci 4 kom
2005-25	Tiskalnik
4-45	53-9M82 mreža za razvod.el.kablov L96
4-78	54-8M61 GG polica za v omarico
2008-71	Zapora desna
300-16	Program MS DSP Windows XP Profesional

300-18	Program MSDSP Office XP SBE SLO
4-20	53-6A04 RA samostoječi predalnik 3.3. dim
4-21	53-6A04 RA samostoječi predalnik 3.3. dim
2005-17	Program MS Windows DSP XP PRO SLO
2005-21	Program MS DSP Office Basic Editi
4-211	P-11 omara v niši
4-212	P-12 vitrina v niši
293	Kabelski moden
300-57	MS small bus. server
2005-46	Compaq proliant 1 GB RAM modul
2007-27	CPQ server
2008-16	Električna ključavnica
2007-24	Fotoaparatus Olympus FE 200
2005-65	Računalnik Neon Celeron 192.168.10.45
2005-11	Monitor LG LCD 17
2006-13	Monitor
297	HP Laserjet 4500 N Color

Nabavna vrednost opreme, ki se odpiše znaša 16.353,49 EUR, popravek vrednosti pa znaša 18.113,93 EUR. Prav tako se odpišejo računalniški programi, katerih nabavna vrednost znaša 699,79 EUR, njihov popravek vrednosti pa znaša 777,21 EUR. Izloči pa se tudi drobní inventar, katerega nabavna vrednost znaša 3.859,22 EUR, popravek vrednosti pa znaša 3.859,22 EUR.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

POROČILO

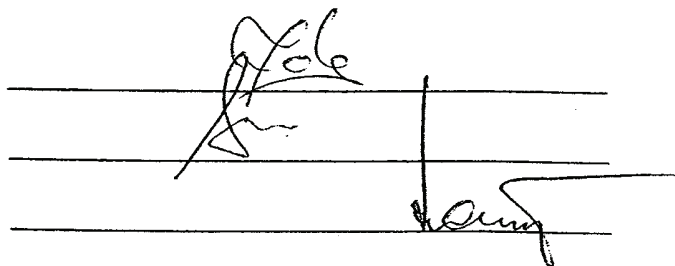
O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2009 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Natalija Zadravec – predsednica

Judita SOMER ZUPANC – članica

Marijan KAUCIČ – član



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju, na dan 31.12.2009 in ni ugotovila razlik med dejanskim in knjižnim stanjem.

Računovodske podatke pripravila ter za točnost le-teh odgovarja:

Darja Rajšp

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	12.087
Materialne pravice (računalniški programi)	28.120
Popravek vrednosti materialnih pravic	16.033
NEPREMIČNINE	128.439.998
Zemljišča	4.743.250
Gradbeni objekti – stanovanja (2.407 enot)	127.255.289
Popravek vrednosti stanovanj	3.558.541
Stanovanja v upravljanju	3.232.723
stanovanja NV (260 enot)	6.161.057
popravek vrednosti	2.928.334
Nepremičnine v gradnji ali izdelavi	0
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	63.174
Oprema nv	185.740
popravek vrednosti opreme	122.566
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	264.430
Delnice KRS ROTOVŽ	1.050
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	263.380
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	13.753
Komisijski krediti Medobčinsko društvo slepih v znesku	5.962
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	7.791
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	2.241.178
Nezapadle kupnine za prodajo po SZ	659.166
Terjatve JZP	1.582.012

SKUPAJ A :	134.267.343
-------------------	--------------------

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLGAJNA	3
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	1.463.424
Žiro račun, stanje 652	328
Žiro račun, stanje 695	946
Depozit – Delavska hranilnica	1.462.150
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	492.851
Terjatve do SSRS	420.740
Terjatve do MOM kupnine	25.567
Terjatve do MOM 1802	44.393

Terjatve za subvencijo do Občine Starše	838
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	208
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	1.105
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	2.754
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.225.469
NEPLAČANI ODHODKI	338.794

SKUPAJ B :	4.523.295
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	138.790.638
--------------------------------	--------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	4.844.128
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	6.411
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	57.396
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	254.251
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	4.213
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	12.503
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	4.905
NEPLAČANI PRIHODKI	2.719.736

SKUPAJ D:	3.059.415
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

SPLOŠNI SKLAD	50.089
REZERVNI SKLAD	443.579
DOLGOROČNE PČR	2.321.249
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	125.068.167
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	5.320.558
Dolg. Kred. XXXIII-29/2002 SSRS/14 Panonska	274.689
Posojilo NSO4	991.628
Posojilo NP2/96	913.955
Posojilo NP2/96 - 23062 - 16/05	259.662
Posojilo 200-98, v znesku	1.359.252
Posojilo 100-98, v znesku	389.953
Posojilo XXV-33/99	567.197

Lastna udeležba - blok Tezno neprofit, v znesku	50.593
Lastna udeležba - blok Ribiška neprofit, v znesku	16.686
Posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit, v znesku	494.480
Leasing	2.462
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	251.684
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	3.202.192
-PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	-926.295
SKUPAJ E:	135.731.223

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	138.790.638
------------------------------	--------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	4.844.128
---	------------------