

**Stanovanjski sklad  
občine Maribor**

---

**FINANČNI NAČRT  
Stanovanjskega sklada  
občine Maribor za leto 2000**

---

## 1 UVOD

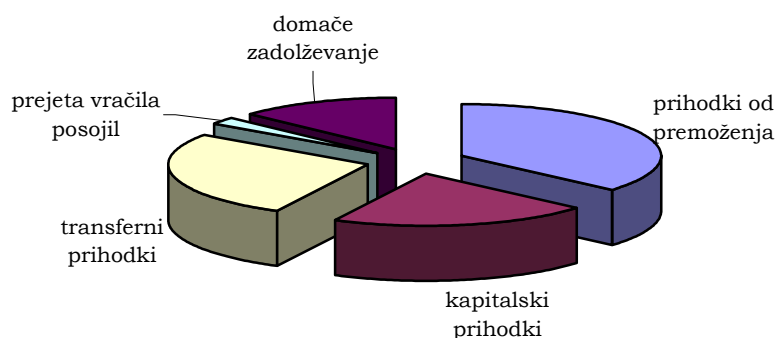
Predlog finančnega načrta za leto 2000 je izdelan na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov do konca prejšnjega leta, ocene aktivnosti, ki so že bile vključene v finančni načrt za l.1999 in se bodo nadaljevale tudi v l. 2000 ter finančnega ovrednotenja novih nalog, ki so načrtovane v stanovanjskem programu za leto 2000.

V letu 2000 bo stanovanjski sklad predvidoma razpolagal z **1.331,3 mio SIT**, kar predstavlja v primerjavi z rebalansom finančnega načrta za preteklo leto nekaj več kot **7 %** zmanjšanje.

## 2 PRIHODKI

V naslednjem letu načrtujemo naslednje prihodke:

v mio SIT	Strukt. v % leto 2000	
prihodki od premoženja	36,37	484,2
kapitalski prihodki	21,03	280,0
transforni prihodki	27,23	362,5
prejeta vračila posojil	2,25	30,0
domače zadolževanje	13,12	174,6
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.331,3</b>



### 2.1 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja bodo v letu 2000 znašali predvidoma **484,2 mio SIT**, kar predstavlja v primerjavi s finančnim načrtom za l. 1999 zmanjšanje za dobrih **11,5 %**, čeprav načrtujemo porast najemnin za dobrih 10 %. Na to relativno visoko zmanjšanje v največji meri vpliva dejstvo, da smo v letu 1999 za financiranje neprofitne izgradnje v višini 660,5 mio SIT porabili večino presežka finančnih sredstev, ki smo ga ustvarili v preteklih letih. V letu 2000 bomo predvidoma prenesli le 60 mio. SIT presežka.

## 2.2 Kapitalski prihodki

Načrtovani prihodki na račun kupnin iz obročnega plačevanja za leto 2000 znašajo **250,0 mio SIT** in so v primerjavi s finančnim načrtom za l. 1999 nižji za **10%**. Znižanje je posledica naslednjih dejstev:

- V lanskem letu je bilo razprtih veliko število pogodb, kupci pa so v enkratnem znesku poravnali celotne preostale kupnine. Na ta način so se sicer močno povečala sredstva v tekočem obdobju, letos pa na ta sredstva ne moremo več z gotovostjo računati;
- Prihodki iz kupnin se bodo v letu 2000 začele zniževati na račun kupoprodajnih pogodb, ki so bile sklenjene za petletno obdobje;
- Do konca leta 1999 smo porabili vse prenesene kupnine iz leta 1998 v višini 20,1 mio SIT, tako da letos lahko računamo le na redne tekoče prilive.

Prihodke iz naslova kupnin po tržni vrednosti načrtujemo v višini 30 mio SIT.

## 2.3 Transforni prihodki

V letu 2000 načrtujemo transferne prihodke v skupnem znesku **362,5 mio SIT**.

## 2.4 Prejeta sredstva iz proračuna MOM za socialno izgradnjo

Za izgradnjo socialnih stanovanj v letu 2000 načrtujemo **352,5 mio SIT** prihodkov iz namenskih virov Mestne občine Maribor za izgradnjo prvega stolpiča s tridesetimi varovanimi stanovanji v Panonski ulici na Teznu.

## 2.5 Subvencioniranje socialnih najemnin

Za subvencioniranje socialnih najemnin po 53 čl. Stanovanjskega zakona in za subvencioniranje najemnin lastnikom profitnih stanovanj načrtujemo v letu 2000 **10 mio SIT** dodatnih proračunskih sredstev.

## 2.6 Odškodnine po denacionalizacijskih postopkih

Za odškodnine po denacionalizacijskih postopkih načrtujemo v letu 2000 **20 mio SIT**.

## 2.7 Prejeta vračila danih posojil

V letu 2000 načrtujemo prihodke iz naslova vračila dolgoročnih posojil, odobrenih občanom za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš v višini **30 mio SIT**, oziroma **13%** več kot prejšnje leto.

## 2.8 Domače zadolževanje

Za izgradnjo stanovanjskega bloka s 24 neprofitnimi stanovanji v stanovanjski soseski S 38 Tezno s predračunsko vrednostjo 233 mio SIT, nam je že lansko leto uspelo pridobiti ugodno posojilo Stanovanjskega sklada RS v višini 119,8 mio SIT. Z gradnjo smo začeli proti koncu lanskega leta, zaključili pa jo bomo predvidoma septembra letos.

V letu 2000 načrtujemo tudi izgradnjo stanovanjskega stolpiča na Ribiški ulici. Predračunska vrednost objekta je 233 mio SIT. Z gradnjo bomo predvidoma začeli junija letos in objekt končali predvidoma v roku 12 mesecev. Pri tem računamo na posojilo Stanovanjskega sklada v višini 110 mio SIT, od česar bi porabili v letu 2000 54, 8 mio SIT. Skupni znesek domačega zadolževanja v letu 2000 bo tako **174,6 mio SIT**, kar predstavlja v primerjavi z letošnjo realizacijo zmanjšanje za **54,5 %**.

2000

FINANČNI NAČRT

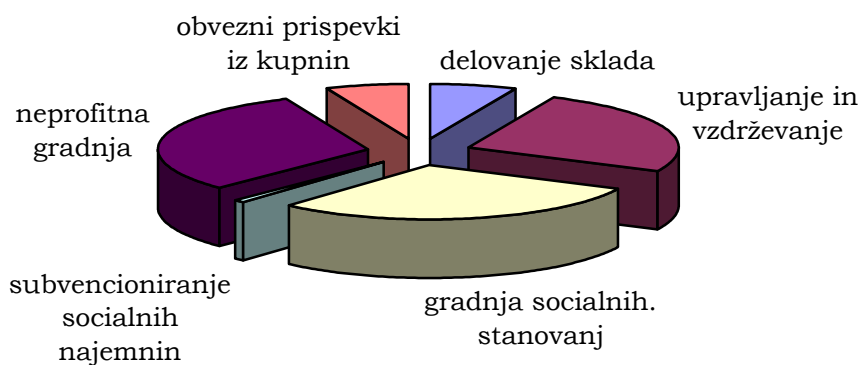
## 3 ODHODKI

V naslednjem letu načrtujemo naslednje odhodke:

	v mio SIT	strukt. v % leto 2000	
delovanje sklada		6,00	79,9

## Stanovanjski sklad občine Maribor

upravljanje in vzdrževanje	22,71	302,3
gradnja socialnih. stanovanj	26,48	352,5
subvencioniranje socialnih najemnin	0,75	10,0
neprofitna gradnja	27,79	370,0
obvezni prispevki iz kupnin	5,63	75,0
odškodnine -denacionalizacija	1,50	20,0
vračila posojil	5,45	72,6
ostalo	1,43	19,0
dana posojila	2,25	30,0
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.331,3</b>



2000

FINANČNI NAČRT

### 3.1 Delovanje sklada

Materialne izdatke za delovanje sklada smo za leto 2000 načrtovali skrajno varčno. V primerjavi s skupnimi planiranimi izdatki za letošnje leto so višji le za slabe 4 % in znašajo skupaj s plačami 79,9 mio SIT.

Za plače in druge prejemke smo načrtovali 60,7mio SIT, kar predstavlja povečanje za 7,8 % in je v skladu z načrtovano rastjo življenjskih stroškov v naslednjem letu. V letu 2000 bo število zaposlenih v skladu ostalo nespremenjeno.

### **3.2 Upravljanje in vzdrževanje stanovanj**

Za upravljanje in vzdrževanje stanovanj smo v letu 2000 načrtovali skupaj 302,3 mio SIT, kar je približno na ravni lanskega leta.

Za nadomestilo za upravljanje načrtujemo v letu 2000 **53,3 mio SIT**, oziroma povečanje za slabih 7 %.

V skladu s srednjeročnim programom vzdrževanja načrtujemo v letu 2000 celovito prenovo stanovanjskih hiš in stanovanj, za kar bomo namenili **129 mio SIT**, kar pomeni v primerjavi z lanskim finančnim načrtom zvišanje za 34,4 %. Za tekoče in intervencijsko vzdrževanje pa bomo predvidoma porabili skupaj **120,0 mio SIT**, kar je približno 25 % manj, kot je bilo preteklo leto.

### **3.3 Nakup in izgradnja socialnih stanovanj**

Za izgradnjo stolpiča s tridesetimi socialnimi varovanimi stanovanji v Panonski ulici na Teznem v letu 2000 načrtujemo porabo **352,5 mio SIT** iz namenskih sredstev Mestne občine Maribor.

Zaradi dolgotrajnih postopkov pri urejevanju zemljišča in zahtevne izdelave potrebne tehnične dokumentacije, smo s fizično izgradnjo objekta začeli proti koncu lanskega leta in objekt končali predvidoma proti koncu leta 2000.

### **3.4 Subvencioniranje socialnih najemnin**

Za subvencioniranje socialnih najemnin po 53 čl. Stanovanjskega zakona in za subvencioniranje najemnin lastnikom profitnih stanovanj načrtujemo v letu 2000 porabo **10 mio SIT**, ki jih bomo zagotovili iz dodatnih proračunskih sredstev.

### **3.5 Neprofitna izgradnja**

V letu 2000 bomo nadaljevali z izgradnjo 24 nepridobitnih stanovanj na Teznem. Za to naložbo bomo v letos predvidoma porabili 200 mio SIT.

V teku je izdelava projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 21 nepridobitnih stanovanj s predračunsko vrednostjo 233 mio SIT na lokaciji Pristan ob Ribiški cesti. Začetek izgradnje načrtujemo v aprilu 2000, gradnjo pa bomo predvidoma končali v enajstih mesecih. V letu 2000 načrtujemo porabo v višini 140 mio SIT.

Za nakup nadomestnih in drugih nepridobitnih stanovanj bomo v letu 2000 namenili 30 mio SIT.

Skupaj bomo tako za gradnjo in nakup nepridobitnih stanovanj v letu 2000 porabili predvidoma **370 mio SIT**.

### **3.6 Obvezni prispevki iz kupnin**

Obvezni prispevki iz kupnin za Stanovanjski sklad RS in Odškodninski sklad RS smo načrtovali v skupni višini **75 mio SIT**, kar je dobrih 10 % manj kot v preteklem letu, ker računamo, da bo znesek obročnih kupnin zaradi manjšega obsega dokončnih odkupov v letošnjem letu nižji kot lani.

### **3.7 Odškodnine v zvezi z denacionalizacijskimi postopki**

Za leto 2000 načrtujemo za izplačilo odpravnin po 125.čl. Stanovanjskega zakona in vrnitev najemnin skupaj **20 mio SIT**.

### **3.8 Vračila posojil**

Za vračila posojil Stanovanjskemu skladu RS bomo v letu 2000 predvidoma porabili **72, 6 mio SIT**, kar predstavlja primerjavi z lansko porabo povečanje za 61,3 %. Tako veliko povečanje je posledica dejstva, da bomo letos začeli odplačevati posojila, ki smo jih v letu 1999 porabili za financiranje neprofitne izgradnje.

### **3.9 Ostali odhodki**

V tej postavki so načrtovana sredstva za obročno vodenje kupnin v znesku 16 mio SIT in 3,0 mio SIT za študije in raziskave.

### **3.10 Stanovanjska posojila**

Za stanovanjska posojila bomo v letu 2000 namenili občanom in organizacijam, ki vlagajo sredstva v obnovo spomeniško zaščiteneh objektov in s tem pridobijo nove bivalne površine, 30 mio SIT.

Naziv postavke	Rebalans 1999	Plan 2000	INDEKS
<b>PRIHODKI ( 71+72+74)</b>	<b>1.026.700.000</b>	<b>1.126.700.000</b>	<b>109,7</b>
<b>Prihodki od premoženja</b>	<b>547.500.000</b>	<b>484.200.000</b>	<b>88,4</b>
Prihodki od obresti	12.000.000	5.200.000	43,3
Prihodki od najemnin	368.400.000	407.000.000	110,5
Prihodki od varščin	12.000.000	12.000.000	100,0
Prenos presečka iz preteklih let	155.100.000	60.000.000	38,7
<b>Kapitalski prihodki</b>	<b>292.900.000</b>	<b>280.000.000</b>	<b>95,6</b>
Prihodki od kupnin -obročno plač.	277.900.000	250.000.000	90,0
Prihodki od kupnin -po tržni vred.	15.000.000	30.000.000	200,0
<b>Transferni prihodki</b>	<b>186.300.000</b>	<b>362.500.000</b>	<b>194,6</b>
Prejeta sredstva iz prorač. za soc. izgr.	186.300.000	352.500.000	189,2
Prejeta sredstva iz prorač. za subven. soc. najemnin		10.000.000	
<b>Prejeta vračila danih posojil</b>	<b>26.500.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>113,2</b>
<b>Domače zadolževanje</b>	<b>383.600.000</b>	<b>174.600.000</b>	<b>45,5</b>
Najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS	383.600.000	174.600.000	45,5
<b>SKUPAJ PRIHODKI (71+750+500)</b>	<b>1.436.800.000</b>	<b>1.331.300.000</b>	<b>92,7</b>
<b>DELOVANJE SKLADA</b>	<b>77.000.000</b>	<b>79.914.000</b>	<b>103,8</b>
Bruto plače z dodatki in delovno uspešnostjo	42.745.695	46.420.352	108,6
Prispevki in davek na plače	8.735.695	9.467.028	108,4
<b>Plače s prispevki</b>	<b>51.481.390</b>	<b>55.887.380</b>	<b>108,6</b>
Povračila in nadomestila	4.779.410	4.774.760	99,9
<b>Plače s povračili in nadomestili</b>	<b>56.261.000</b>	<b>60.662.140</b>	<b>107,8</b>
Materialni stroški -izdatki za blago in storitve	13.095.000	14.136.760	108,0
Stroški organov sklada	1.060.000	1.115.100	106,2
Investicije	6.594.000	4.000.000	60,7
<b>Upravljanje stanovanj</b>	<b>306.600.000</b>	<b>302.306.000</b>	<b>98,9</b>
Nadomestilo za upravljanje	50.000.000	53.306.000	106,6
Tekoče vzdrževanje stanov. objektov	159.600.000	120.000.000	75,2
Prenova in izboljšava objektov	96.000.000	129.000.000	134,4
<b>INVESTICIJE</b>	<b>846.800.000</b>	<b>722.500.000</b>	<b>85,3</b>
<b>Nakup in gradnja socialnih stanovanj</b>	<b>186.300.000</b>	<b>352.500.000</b>	<b>189,2</b>
Drugi transferi za zagotavljanje socialne varnosti		10.000.000	
Subvencioniranje najemnin za socialne upravičence		10.000.000	



Naziv postavke	Rebalans 1999	Plan 2000	INDERS
Nakup in gradnja stanovanj za socialne upravičence	186.300.000	352.500.000	189,2
<b>Nakup in gradnja neprofitnih stanovanj</b>	<b>660.500.000</b>	<b>370.000.000</b>	<b>56,0</b>
izgradnja 60 neprofitnih stanovanj na Pobrežju	499.500.000		
izgradnja 24 neprofitnih stanovanj na Terzem	32.100.000	200.000.000	
izgradnja 21 neprofitnih stanovanj na Pristanu	10.000.000	140.000.000	
Nadomestna izgradnja in nakupi stanovanj	118.900.000	30.000.000	25,2
<b>Obvezni prispevki iz kupnin</b>	<b>83.400.000</b>	<b>75.000.000</b>	<b>89,9</b>
20 % prispevek iz kupnin v Stanovanjski sklad RS	55.600.000	50.000.000	89,9
10 % prispevek iz kupnin v Odškodninski sklad RS	27.800.000	25.000.000	89,9
<b>Odškodnine po denacionalizacijskih postopkih</b>	<b>40.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>50,0</b>
<b>Otročno vodenje kupnin</b>	<b>18.000.000</b>	<b>16.000.000</b>	<b>88,9</b>
<b>Ostali odhodki</b>	<b>21.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>14,3</b>
<b>ODHODKI</b>	<b>1.391.800.000</b>	<b>1.228.720.000</b>	<b>88,3</b>
Vračila posojil Stanovanjskemu skladu RS	45.000.000	72.580.000	161,3
Dana posojila		30.000.000	
<b>ODHODKI , vračila posojil in dana posojila</b>	<b>1.436.800.000</b>	<b>1.331.300.000</b>	<b>92,7</b>

2000

FINANČNI NAČRT

#### 4.2 Predlog finančnega načrta za leto 2000 – struktura prihodkov po virih

anal. pl. p.	Naznen	v mio SIT
	<b>A. PRIHODKI</b>	<b>1.331,3</b>
<b>1</b>	<b>Kupnine</b>	<b>280,0</b>
01	kupnine ,obročno odplačevanje	250,0
01.1	prenos iz leta 1999	
01.2	kupnine 2000	250,0
01.3	kupnine po tržni vrednosti	30,0
<b>2</b>	<b>Najemnine</b>	<b>407,0</b>
01	prenos iz leta 1999	
02	najemnine 2000	407,0
<b>3</b>	<b>Sredstva iz proračuna MOM- socialna stanovanja</b>	<b>362,5</b>
01	Prenos neporabljenih sredstev iz leta 1999	166,2
02	Proračunska sredstva za socialna stanovanja za leto 2000	186,3
	Proračunska sredstva za subvencion. najemnin v soc. stanov.	10,0
	<b>skupaj proračun</b>	<b>1.049,5</b>
	<b>Prihodki sklada</b>	<b>281,8</b>
<b>4</b>	<b>posojilo SS RS</b>	<b>174,6</b>
01	odobreno posojilo iz l. 99 za gradnjo aceseke 36 na Teznerm	119,8
02	predvidena posojila za neprofitno gradnjo v letu 2000 Priatan	54,8
<b>5</b>	<b>vračila danih posojil</b>	<b>30,0</b>
<b>6</b>	<b>prihodki od kapitala</b>	<b>5,2</b>
<b>7</b>	<b>neporabljeni presežek iz preteklih let-depozit</b>	<b>60,0</b>
<b>8</b>	<b>ostali prihodki</b>	<b>12,0</b>
02	prihodki od varščin pri vselitvi v nova stanovanja	12,0

### 4.3 Predlog finančnega načrta za leto 2000 – struktura odhodkov po virih

	B. ODHODKI	Proračunski MMM	Stanov. sklad MB	SS Repub. Slovenije	skupaj
		<b>1.045,0</b>	<b>111,7</b>	<b>174,6</b>	<b>1.331,3</b>
		78,49	8,39	13,12	
	<b>Skupaj</b>				
	struktura v %				
<b>1545</b>	<b>skupaj in izgradnja neprofitnih stanovanj</b>	<b>121,2</b>	<b>74,2</b>	<b>174,6</b>	<b>370,0</b>
01	izgradnja 24 stanovanj na Testnem	97,4		102,6	200,0
02	izgradnja 21 neprofitnih stanovanj Ribiška		68,0	72,0	140,0
04	nadomestna gradnja in skupni stanovanj	23,8	6,2		30,0
<b>1544</b>	<b>socialna gradnja</b>	<b>362,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>362,5</b>
01	prenova iz l. 99	166,2			166,2
02	gradnja v l. 2000	186,3			186,3
03	subvencioniranje najemnin v socialnih stanovanjih	10,0			10,0
<b>5500</b>	<b>Vzdrževanje in upravljanje</b>	<b>297,8</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>302,3</b>
01	tekoče in invest. vzdrževanje	118,5	4,5		120,0
02	investic. vzdrževanje-prenova	119,0			119,0
03	preureditev stanovanj	10,0			10,0
04	upravljanje s stanovanji	55,3			55,3
<b>8510</b>	<b>Stroški strokovnih služb</b>	<b>79,9</b>			<b>79,9</b>
<b>8520</b>	<b>zabavne obveznosti v zvezi s prodajo stanovanj</b>	<b>75,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>75,0</b>
01	20% prispevek v stanovanjski sklad RS	50,0			50,0
02	10% prispevek v Odlikovniški sklad RS	25,0			25,0
<b>852101</b>	<b>odškodnine v zvezi s demontažnimi postopki</b>	<b>20,0</b>			<b>20,0</b>
<b>8530</b>	<b>ostali odškodni</b>	<b>88,6</b>	<b>33,0</b>	<b>0,0</b>	<b>121,6</b>
01	dana pokojna		30,0		30,0
02	vrata po prejeli Stanovanjskem skladu RS	72,6			72,6
03	projekti in raziskave		3,0		3,0
04	obročno vodjenje knjžnic	16,0			16,0
05	ostalo				

### 4.4 Realizacija finančnega načrta za obdobje januar – september

1999

Namen (niso SIT)	rebalans avgust 99	realizacija januar - september	Indeks
<b>A. PRIHODKI</b>	<b>1.436,8</b>	<b>1.197,4</b>	<b>83,3</b>
<b>Kupnine</b>	<b>292,9</b>	<b>257,6</b>	<b>87,9</b>
kupnine ,obročno odplačevanje	277,9	247,5	89,1
prenos iz leta 1998	20,1	20,1	100,0
kupnine 1999	257,8	227,4	88,2
kupnine po tržni vrednosti	15,0	10,1	67,3
<b>Najemnine</b>	<b>368,4</b>	<b>290,7</b>	<b>78,9</b>
prenos iz leta 1998	21,2	21,2	100,0
najemnine 1999	347,2	269,5	77,6
<b>Sredstva iz proračuna MOOM - socialna stanovanja</b>	<b>186,2</b>	<b>145,4</b>	<b>78,0</b>
Proračunski sredstva iz leta 1998	171,3	145,4	84,9
Proračunska sredstva za socialna stanovanja za leto 1999	15,0		0,0
<b>skupaj proračun</b>	<b>847,6</b>	<b>683,6</b>	<b>80,7</b>
<b>Prihodki sklada</b>	<b>589,2</b>	<b>513,8</b>	<b>87,2</b>
<b>posojilo SS RS</b>	<b>383,6</b>	<b>366,4</b>	<b>95,5</b>
odobreno posojilo iz 1.98 za gradnjo soseske 31 na Pobrežju	284,2	284,2	100,0
odobreno posojilo iz 1.98 za nakup 18 stanovanj	82,2	82,2	100,0
predvidena posojila za neprofitno gradnjo v letu 1999	17,2		0,0
<b>vračila danih posojil</b>	<b>26,5</b>	<b>21,3</b>	<b>80,4</b>
<b>prihodki od kapitala</b>	<b>12,0</b>	<b>10,6</b>	<b>88,3</b>
prenos neporabljenih presežka iz pretek. let	145,1	84,7	58,4
<b>ostali prihodki</b>	<b>22,0</b>	<b>20,7</b>	<b>94,1</b>
prihodki od varščin pri vseh letih v nova stanovanja	12,0	10,7	89,2
posojilo za prestrukturiranje energetske ocelke			
ostalo	10,0	10,0	100,0
<b>B. ODHODKI</b>	<b>1.436,8</b>	<b>1.197,4</b>	<b>83,3</b>
<b>Investicije</b>	<b>846,8</b>	<b>766,6</b>	<b>90,5</b>
<b>nakup in izgradnja neprofitnih stanovanj</b>	<b>660,5</b>	<b>621,2</b>	<b>94,1</b>
prenesene obveznosti iz l. 1998-izgradnja soseske na Pobrežju	499,5	499,6	99,2
izgradnja 24 neprofitnih stanovanj - TEZNO	32,1	6,6	20,6
izgradnja 21 neprofitnih stanovanj - Ribišica	10,0	5,2	52,0
nadomestna izgradnja in nakupi stanovanj	118,9	113,8	95,7
<b>socialna gradnja</b>	<b>186,2</b>	<b>145,4</b>	<b>78,0</b>
prenos iz l. 98	171,3	145,4	84,9
gradnja v l. 1999	15,0		0,0
<b>Vzdrževanje in upravljanje</b>	<b>306,7</b>	<b>231,4</b>	<b>75,7</b>
baloca in invest. vzdrževanje	159,6	117,7	73,7
investic. vzdrževanje- prenosa	86,1	72,4	84,1
preureditev stanovanj	10,0	6,0	60,0
upravljanje s stanovanji	50,0	35,3	70,6
<b>Stroški strokovnih služb</b>	<b>77,0</b>	<b>56,4</b>	<b>73,2</b>
<b>zakonske obveze v zvezi s prodajo stanovanj</b>	<b>123,4</b>	<b>87,3</b>	<b>70,8</b>
20 % prispevek v stanovanjski sklad RS	55,6	41,8	75,2
10 % prispevek v Odškodninski sklad RS	27,8	17,5	63,0
odškodnine v zvezi s demacionalizacijskimi postopki	40,0	28,0	70,0
<b>ostali odhodki</b>	<b>84,0</b>	<b>55,7</b>	<b>66,3</b>
dana posojila			
vračila posojil Stanovanjskega sklada RS	45,0	27,6	61,3
obročno vodenje kupnin	18,0	13,3	73,9
ostalo	21,0	14,8	70,5