

# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2011

**Kazalo**

<b>1</b>	<b>Uvod</b>	<b>3</b>
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	3
1.3	Vizija	4
1.4	Poslovni cilji	4
1.5	Marketinški cilji	4
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	5
<b>2</b>	<b>Statistični podatki</b>	<b>7</b>
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	7
2.2	Ostali statistični podatki	8
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	9
<b>3</b>	<b>Prihodki</b>	<b>11</b>
3.1	Nedavčni prihodki	11
3.1.1	Prihodki od obresti	11
3.1.2	Prihodki od premoženja	12
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	14
3.2	Kapitalski prihodki	14
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	15
3.2.2	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	18
3.3	Transferni prihodki	20
<b>4</b>	<b>Odhodki</b>	<b>20</b>
4.1	Tekoči odhodki	20
4.1.1	Kadri	21
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	21
4.1.3	Plačila domačih obresti	26
4.2	Tekoči transferi	26
4.3	Investicijski odhodki	26
4.3.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	26
4.3.2	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	30

4.3.3	Investicijska oprema – informatika	30
4.3.4	Leasing avtomobila	31
4.3.5	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	31
4.3.6	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	31
4.3.7	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	32
4.3.8	Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj	33
5	Račun finančnih terjatev in naložb	34
6	Račun financiranja	34
6.1	Zadolževanje	34
6.2	Odplačila dolga	34
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	35
6.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	36
7	Prerazporejanje pravic porabe	36
8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2011 – 2014	36
8.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	38
8.2	Izgradnja neprofitnih stanovanj	38
8.2.1	Kamnica – večstanovanjski objekt	38
8.2.2	Tezno – Ulica heroja Nandeta	39
8.2.3	Studenci – Ruška cesta	39
8.2.4	Ulica Pariške komune 12	40
8.2.5	Studenci – ob zahodni obvoznici	41
9	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2011 – splošni del	43
9.1	Celotno premoženje	43
9.2	Namensko premoženje	45
9.3	Premoženje v upravljanju	47

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25. 4. 2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30. 12. 1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna Občina Maribor,
- Občina Duplek,
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskimi premoženji, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj.

### 1.2 Poslanstvo

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



### 1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

### 1.4 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

### 1.5 Marketinški cilji

Marketinški cilji JMSS Maribor so:

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

V JMSS Maribor upoštevamo procesni pristop k vodenju sistema kakovosti, ravnanja z okoljem ter varnosti in zdravja pri delu, ki temelji na potrebah uporabnikov storitev v skladu z zakonsko in podzakonsko regulativo. Na

osnovi opredeljenega poslanstva in vizije JMSS Maribor se definirajo poslovni in marketinški cilj ter s tem cilji kakovosti. Z izboljšanjem sistema organiziranosti in z izobraževanjem kadrov želimo doseči in izkazovati ustrezen odnos do okolja tako, da obvladujemo vplive svojih dejavnosti. S presojo postopkov določamo politiko do okolja in okvirne cilje za varovanje okolja in preprečevanje onesnaževanja.

## 1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2011 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje in razvojnih usmeritev, podrobneje opredeljenih v poglavju 10 tega Poslovno finančnega načrta, ter na osnovi razpoložljivih finančnih virov.

Poslovni načrt JMSS Maribor je sestavljen na osnovi zastavljenega poslanstva, vizije in ciljev JMSS Maribor ter razvojnih usmeritev, tako da bomo v letu 2011 nadaljevali z že pričetimi nalogami in programi kot so:

- zagotavljanje zadostnega števila primernih neprofitnih in službenih stanovanj:
  - z nakupom novih stanovanjskih enot,
  - z vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- zagotavljanje začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin,
- uskladitev Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2009–UPB1, 25/2009 in 22/2010) z določili veljavnega Zakona o javnih skladih in določili veljavnega Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije, novo ocenitvijo vrednosti namenskega premoženja JMSS Maribor ter prenosom dodatnega namenskega premoženja v skladu z 11.a členom odloka o ustanovitvi,
- dvig stanovanjskega standarda in stanovanjske kulture,
- priprava novih projektov za razvoj stanovanjskega gospodarstva na področju delovanja JMSS Maribor.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2011 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 86/1999, 110/1999, 23/2000 in 37/2000).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2011 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2009, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2009,
- ocena realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2010,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2011.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2011.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejeme in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2011 (načelo denarnega toka). Hkrati vsi prejemki in izdatki JMSS Maribor, načrtovani za leto 2011, izhajajo iz naslova opravljanja javne službe.

## 2 Statistični podatki

### 2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

#### Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000 in v letu 2010

Leto 2000

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

Leto 2010

	<b>0–14 let</b>	<b>15–64 let</b>	<b>65 + let</b>	<b>Skupaj</b>
Duplek	930	4.761	935	6.626
Hoče – Slivnica	1.484	7.475	1.861	10.820
Maribor	12.650	77.819	21.895	112.364
Miklavž na Dravskem polju	817	4.387	1.086	6.290
Rače – Fram	923	4.783	1.004	6.710
Starše	584	2.823	706	4.113
<b>Skupaj</b>	<b>17.388</b>	<b>102.048</b>	<b>27.487</b>	

## 2.2 Ostali statistični podatki

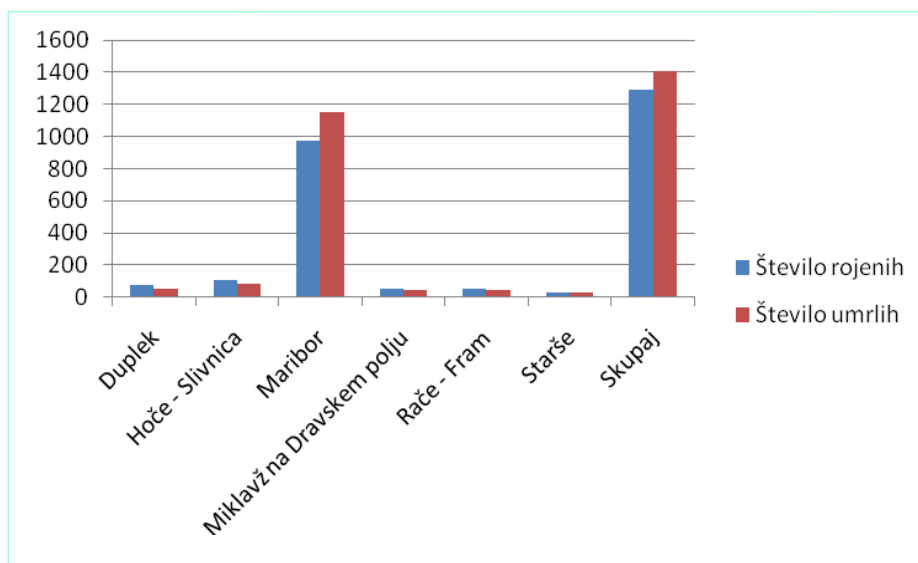
Število novih stanovanj	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Skupaj
Duplek	16	31	27	37	125	109	74	419
Hoče – Slivnica	37	54	112	58	107	137	43	548
Maribor	666	533	650	420	695	898	378	4.240
Miklavž na Dravskem polju	21	35	60	30	28	46	50	270
Rače – Fram	32	54	38	34	62	59	51	330
Starše	8	15	12	15	11	24	21	106
<b>Skupaj</b>	<b>780</b>	<b>722</b>	<b>899</b>	<b>594</b>	<b>1.028</b>	<b>1.273</b>	<b>617</b>	

Število gospodinjstev	2002
Duplek	1.945
Hoče – Slivnica	3.401
Maribor	43.900
Miklavž na Dravskem polju	2.068
Rače – Fram	2.083
Starše	1.325
<b>Skupaj</b>	<b>54.722</b>

Delavna aktivnost prebivalstva	Delovno aktivno prebivalstvo	Registrirane brezposelne osebe	Stopnja registrirane brezposelnosti
Duplek	2.794	389	12,20
Hoče – Slivnica	4.367	625	12,50
Maribor	41.058	7.545	15,50
Miklavž na Dravskem polju	2.477	389	13,60
Rače – Fram	2.724	423	13,40
Starše	1.642	237	12,60
<b>SKUPAJ</b>	<b>55.062</b>	<b>9.608</b>	<b>13,30</b>

Podatki oktober 2010

Naravno gibanje prebivalstva za leto 2009	Število rojenih	Število umrlih
Duplek	72	51
Hoče – Slivnica	105	82
Maribor	975	1.149
Miklavž na Dravskem polju	49	45
Rače – Fram	54	48
Starše	33	33
<b>Skupaj</b>	<b>1.288</b>	<b>1.408</b>



### 2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

Primarna naloga in namen JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj občanom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, ki jih JMSS Maribor prvenstveno pridobiva z nakupom na trgu, gradnjo in celovito prenovo.

V JMSS Maribor se že vrsto let srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev po posameznih razpisih za oddajo neprofitnih in službenih stanovanj v najem. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse povemo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že 10 let. V povprečju pa ocenjujemo, da prosilec po tretjem razpisu pridobi stanovanje.

#### Neprofitna stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1	2004	306	306	9	/	9	2,9
2	2005	318	264	253	11	43	16,3
3	2006	434	340	310	30	130	38,2
4	2007	/	/	/	/	/	/
5	2008	522	410	388	22	50	12,2
6	2009	554	499	469	30	58	11,6

Nadalje je iz razpredelnice razvidno, da je večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine. Pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B) pa

prevladujejo samski prosilci, ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Ker je prosilcev na listi B manj, je njihov uspeh na razpisu posledično večji.

### Službena stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1	2004 (1 razpis)	3	2	66,6
2	2005 (4 razpisi)	12	8	66,6
3	2006 (3 razpisi)	11	8	72,7
4	2007 (2 razpisa)	17	10	58,8
5	2008 (1 razpis)	9	5	55,5
6	2009 (1 razpis)	6	3	50
7	2010 (2 razpisa)	8	6	75

### Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj.

Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen dveh stanovanj, ki sta v lasti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), v lasti fizičnih oseb.

V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Mala ulica 5, Ljubljana. Vsa stanovanja v tem stolpiču so zasedena z najemniki.

Na čakalni listi se trenutno nahaja 27 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

### Začasne bivalne enote

JMSS Maribor trenutno razpolaga s 56 začasnimi bivalnimi enotami povprečne velikosti 31,7 m<sup>2</sup>, od katerih jih je 52 zasedenih, 4 enote so v postopku obnove. Ugotavljamo, da bi glede na potrebe potrebovali okvirno 50 začasnih bivalnih enot. V času priprave tega poslovno finančnega načrta je v teku nakup 33 bivalnih enot, od katerih bo 26 enot pripravljenih na vselitev do konca leta 2010, 7 enot pa v letu 2011.

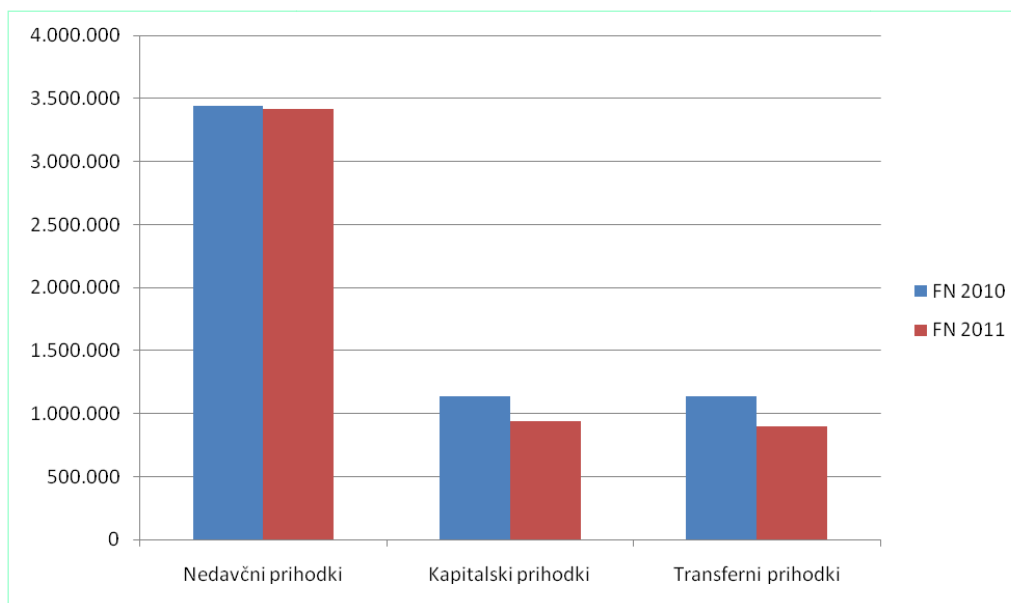
Vzroke za naraščanje potrebe po začasnih bivalnih enotah lahko najdemo v trenutni gospodarski situaciji, ki je privedla do porasta brezposelnosti in socialne ogroženosti. V večini gre za samske prosilce, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine ali izgube službe. Drugečasne bivalne enote so zasedene z družinami, predvsem z materami samohranilkami.

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. Najemnike stanovanj in začasnih bivalnih enot v lasti JMSS Maribor za določen čas smo v zadnjih dveh razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj določili kot eno od

prednostnih kategorij prosilcev. Tako si je že 20 najemnikov JMSS Maribor za določen čas z uspehom na razpisu trajno rešilo stanovanjsko vprašanje.

### 3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2011 skupaj 5.255.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.415.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 940.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 900.000 € iz naslova transfernih prihodkov.



#### 3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2011 načrtujemo 3.415.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

##### 3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2011 jih načrtujemo v višini 60.000 €.



### 3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2011 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.300.000 €.

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

#### 3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj

V letu 2011 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj:

- oddajo stanovanj po prednostni listi upravičencev po zaključku razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen dne 1. 10. 2010,
- izvedbo javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- oddajo stanovanj po listi čakajočih, oblikovani na podlagi vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj (povečanje oziroma zmanjšanje števila družinskih članov najemnika),
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj, javni razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve profitnih stanovanj, javni razpis za oddajo profitnih stanovanj v najem,
- dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v skladu s Pravili za oddajanje varovanih stanovanj v najem JMSS Maribor z dne 17. 12. 2002 – lokacija Panonska ulica 49 v Mariboru.

#### 3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

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

	<b>Lokacija</b>	<b>Št. enot</b>
1.	Endlicharjeva ulica 9	1
2.	Gorkega ulica 5	1
3.	Kočevarjeva ulica 9	1
4.	Koroška cesta 6	1
5.	Koroška cesta 90	5
6.	Koroška cesta 94	2
7.	Makedonska ulica 31	1
8.	Meljska cesta 93	1
9.	Mladinska ulica 4	1
10.	Ob gozdu 2	1
11.	Orožnova ulica 7	1

12.	Pobreška ulica 9	1
13.	Ruška cesta 67	1
14.	Ruška cesta 73	1
15.	Taborska ulica 2	1
16.	Valvasorjeva ulica 58	1
<b>SKUPAJ</b>		<b>21</b>

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

#### 3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

Vloge prosilcev za zamenjavo stanovanja oziroma preselitev obravnava Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor z dne 5. 1. 2009. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se trenutno nahaja 76 najemnikov. V letu 2011 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

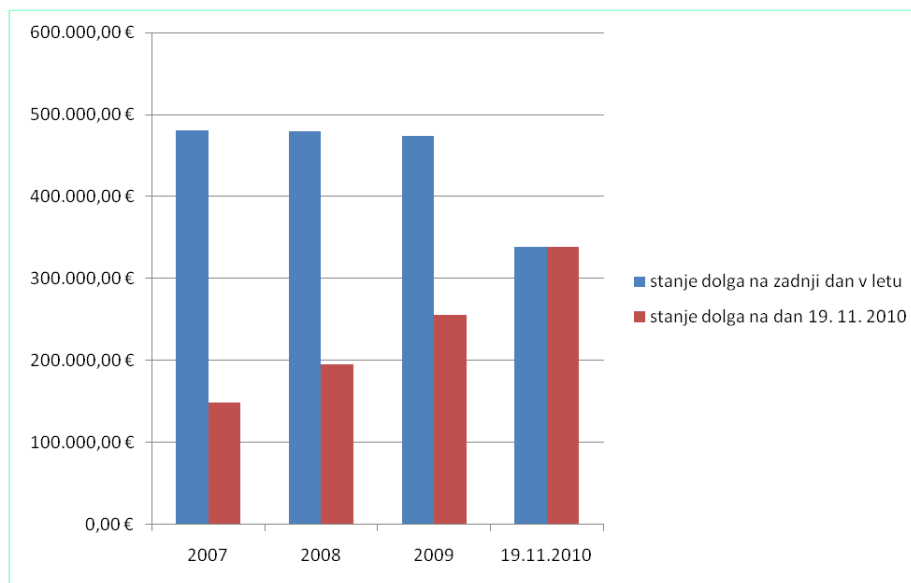
#### 3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitve ustreznih ukrepov

V letu 2011 bomo nadaljevali z aktivnim opominjanjem dolžnikov in ustreznim ukrepanjem zoper njih v primeru neplačevanja najemnin. Pod drobnogled bomo vzeli najemnike, ki neredno plačujejo obratovalne stroške in ostale stroške, ki nastanejo z uporabo stanovanj. Tako bomo zoper najemnike, ki ne plačujejo svojih obveznosti, vložili tožbe na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj ter po pridobitvi pravnomočnih sodb sprožili ustrezne izvršilne postopke na izpraznitev stanovanj.

Reorganizirali bomo celoten postopek sodne izterjave zapadlih in neplačanih najemnin ter ga informacijsko podprli in sicer bomo vse do zdaj vložene in aktivne izvršbe vnesli v poseben program, ki bo namenjen celovitemu pregledu in vodenju izvršb. V letu 2011 bomo vložili izvršilne predloge za izterjavo neplačanih najemnin, ki so oziroma bodo zapadle v plačilo po mesecu avgustu 2010 in tiste, ki bodo zapadle v plačilo v letu 2011. Skupna vrednost neplačanih najemnin v letu 2010, zapadlih do dneva sestave tega Poslovno finančnega načrta (to je na dan 19. 11. 2010), znaša okvirno 400.000 €. Do konca leta 2010 bomo vložili izvršilne predloge za izterjavo neplačanih najemnin, ki so zapadle v plačilo v letu 2009 (okvirno 270.000 €) in za tiste, ki so zapadle v plačilo do avgusta 2010 (okvirno 200.000 €), in sicer v skupni višini okvirno 470.000 €.

V spodnjem grafu prikazujemo stanje dolga na zadnji dan v letih 2007, 2008, 2009 in na dan 19. 11. 2010 v primerjavi z odprtimi postavkami na dan 19. 11. 2010. Razlika v grafu med obema stolpcema za vsako posamezno leto pa predstavlja uspešno izterjane terjatve do najemnikov do 19. 11. 2010.

	2007	2008	2009	19. 11. 2010
stanje dolga na zadnji dan v letu	480.649,69 €	479.863,79 €	473.884,52 €	338.161,53 €
stanje dolga na dan 19. 11. 2010	148.782,58 €	194.548,67 €	255.879,02 €	338.161,53 €



### 3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2011 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 55.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

## 3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba) ter prihodke po javni ponudbi za zasedena stanovanja. V letu 2011 jih načrtujemo v skupni višini 940.000 €.

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

JMSS Maribor prodaja prazna stanovanja po postopku javne dražbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1).

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

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

Vrednost stanovanjskih enot, predvidenih za prodajo po javni dražbi, ocenjenih na dan 1. 9. 2008 za potrebe določitve vrednosti namenskega premoženja JMSS Maribor, znaša 3.219.751 €. Ob upoštevanju realizacije prihodkov od prodaje stanovanj po javni dražbi v letih 2009 in 2010 ter ob upoštevanju obstoječih tržnih razmer ocenjujemo, da bomo v letu 2011 realizirali prihodke po javni dražbi največ v okvirni višini 20 % namenske vrednosti stanovanj, kar znaša okvirno 644.000 €.

Nadalje ocenjujemo vrednost prodaje po neposredni pogodbi na 26.000 €.

Tako znašajo načrtovani prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba in neposredna pogodba) v letu 2011 skupaj 670.000 €.

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

Spodnji seznam praznih stanovanj je pripravljen na osnovi ugotovitev, da jih JMSS Maribor zaradi tehnične neprimernosti ne more uporabiti za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih ni možno utemeljiti z vidika gospodarnosti.

## Seznam praznih stanovanj predvidenih za prodajo po javni dražbi v letu 2011:

	Ulica	Hiš. št.	Št. enote	Površina (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje	Orientacijska vrednost (€)
1.	BELAČEVA ULICA	6	Celotni objekt tlorisne površine 166,00 m <sup>2</sup> na parc. št. 1713 in parc. št. 1714, k.o. Koroška vrata	Skupna površina parc. št. 1713 je 429,00 m <sup>2</sup> in parc. št. 1714 je 165,00 m <sup>2</sup>	1930	195.000
2.	BESEDNJAKOVA ULICA	1	33	5,06	1969	4.048
3.	BETNAVSKA CESTA	18	21	74,78	1911	74.780
4.	BETNAVSKA CESTA	49	1	43,10	1936	43.100
5.	BETNAVSKA CESTA	108	113	41,91	1956	41.910
6.	BOLGARSKA ULICA	6	7	31,74	1870	19.044
7.	BOLGARSKA ULICA	6	8	34,99	1870	20.994
8.	CESTA XIV. DIVIZIJE	4	5	31,54	1902	12.100
9.	CESTA XIV. DIVIZIJE (prodaja 1/2 stanovanjske hiše)	88	/	48,10	1906	23.000
10.	CIRIL-METODOVA ULICA	5	1	45,54	1900	27.324
11.	CIRIL-METODOVA ULICA	18	6	30,50	1890	13.000
12.	DELAVSKA ULICA	6	4	30,61	1929	29.079
13.	FERKOVA ULICA	8	11	34,31	1969	37.741
14.	GORIŠKA ULICA	3	3	41,63	1969	41.630
15.	GORIŠKA ULICA	16A	4	30,68	1959	31.660
16.	GORIŠKA ULICA	17C	207	33,08	1966	33.080
17.	GOSPEJNA ULICA	4	Objekt tlorisne površine 290,21 m <sup>2</sup> , na parc. št. 1593 k.o. Maribor-Grad	Skupna površina parc. št. 1593 je 612 m <sup>2</sup>	1891	144.622
18.	GOSPOSKA ULICA	26	4	16,25	1912	12.187
19.	IPAVČEVA ULICA	26	3	60,37	1937	45.277
20.	IPAVČEVA ULICA	26	2	35,52	1937	26.640
21.	IZTOKOVA ULICA	23	1	54,20	1939	16.200
22.	JEDLIČKOVA ULICA	5	4	30,59	1938	33.649
23.	JEZDARSKA ULICA	1	5	32,56	1915	36.300
24.	KAMNIŠKA ULICA	2	8	28,67	1905	18.700
25.	KOČEVARJEVA ULICA	8A	129	24,69	1960	34.566
26.	KOLODVORSKA ULICA	10	5	43,11	1875	34.488
27.	KOMENKEGA ULICA	9	4	48,39	1895	45.280
28.	KOMENKEGA ULICA	9	5	54,37	1895	51.060

29.	KORBUNOVA ULICA	10	2	37,88	1963	36.060
30.	KOROŠKA CESTA	50	1	58,76	1892	58.760
31.	KOROŠKA CESTA	56	6	15,33	1890	10.700
32.	KOROŠKA CESTA	56	5	21,76	1890	21.760
33.	KOROŠKA CESTA	56	8	23,33	1890	15.200
34.	KOROŠKA CESTA	56	9	34,61	1890	22.500
35.	KOROŠKA CESTA	56	4	20,56	1890	14.400
36.	KOROŠKA CESTA	56	7	24,68	1890	16.000
37.	KOROŠKA CESTA	56	1	21,91	1890	16.400
38.	KOROŠKA CESTA	56	13	34,33	1890	22.300
39.	KOROŠKA CESTA	58	2	34,19	1800	17.100
40.	KOROŠKA CESTA	90	9	24,86	1897	24.860
41.	KOROŠKA CESTA	90	6	39,62	1897	39.620
42.	KOROŠKA CESTA	90	18	33,41	1897	33.410
43.	KOROŠKA CESTA	90	16	16,99	1897	16.990
44.	KOROŠKA CESTA	90	20	41,47	1897	41.470
45.	KOROŠKA CESTA	90	15	59,98	1897	59.980
46.	KOROŠKA CESTA	106	1	39,99	1897	39.990
47.	LACKOVA CESTA	162	8	39,80	1892	41.705
48.	LEKARNIŠKA ULICA	9	2	15,38	1800	14.611
49.	LJUBLJANSKA ULICA	4	10 in 11	47,35	1925	26.000
50.	MAISTROVA ULICA	1	2	17,41	1897	19.151
51.	METELKOVA ULICA	7	13	30,16	1933	28.652
52.	METELKOVA ULICA	7	24	32,59	1933	30.960
53.	NASIPNA ULICA	61	6	26,21	1972	30.141
54.	OB GOZDU	12	6	20,93	1961	18.837
55.	OROŽNOVA ULICA	9	Objekt tlorisne površine 237 m <sup>2</sup> , na parc. št. 1592 k.o. Maribor-Grad	Skupna površina parc. št. 1592 je 237 m <sup>2</sup>	1868	445.512
56.	PAJKOVA ULICA	24	25	21,69	1968	20.605
57.	PREGLEVA ULICA	16	8	25,28	1938	24.016
58.	PRVOMAJSKA ULICA	3A	103	15,97	1962	16.768
59.	RAPOČEVA ULICA	4	6	56,45	1938	62.095
60.	ROŠPOH - DEL	24	1	90,60	1900	54.360
61.	ROŠPOH - DEL	24	2	70,32	1900	42.192
62.	ROŠPOH - DEL	24	2	66,00	1900	39.600
63.	ROŠPOH - DEL	24	3	57,00	1900	34.200
64.	RUŠKA CESTA	5	9	48,94	1886	36.705
65.	RUŠKA CESTA	71	7	62,31	1835	46.732
66.	SODNA ULICA	25	2	94,75	1914	56.900

67.	STRELIŠKA CESTA	16	2	45,53	1900	43.253
68.	TRUBARJEVA ULICA	4	10	33,65	1903	21.900
69.	ULICA HEROJA STANETA	22	1	37,01	1898	18.500
70.	ULICA HEROJA STANETA	22	2	29,14	1898	14.600
71.	VOJAŠNIŠKI TRG	7	Celotni objekt	Skupna površina	1800	114.700
			tlorisne površine	parc. št. 1626 je		
			166,00 m <sup>2</sup> na parc.	195,00 m <sup>2</sup>		
			št. 1626, k.o.			
			Maribor-grad			
72.	VOJAŠNIŠKI TRG	8	Celotni objekt	Skupna površina	1890	188.630
			tlorisne površine	parc. št. 1628 je		
			300,00 m <sup>2</sup> na parc.	364,00 m <sup>2</sup>		
			št. 1628, k.o.			
			Maribor-grad			
73.	ŽIČKI PREHOD	5	6	26,11	1900	22.193
74.	ŽIČKI PREHOD	5	7	28,19	1900	23.961
75.	ŽIČKI PREHOD	5	8	33,31	1900	28.313

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

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Namenska vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, na dan 1. 9. 2008 znaša 2.707.878 €. Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2009 in 2010 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere tudi v letošnjem letu dosegli podobno realizacijo. Tako ocenjujemo, da bomo v letu 2011 realizirali prihodke v okvirni višini 10 % namenske vrednosti stanovanj po spodnjem seznamu, kar predstavlja predviden prihodek v okvirni višini 270.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ponovno ocenil posamezno stanovanje in določil njegovo tržno vrednost. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izhodiščno ceno.

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

## Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javni ponudbi v letu 2011:

	<b>Naslov</b>	<b>Hiš. št.</b>	<b>Št. stan.</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Leto gradnje</b>	<b>Orientacijska vrednost (€)</b>
1.	BEVKOVA ULICA	1	69	40,04	1976	40.040
2.	BOROVA VAS	26	9	53,58	1988	64.296
3.	CESTA XIV. DIVIZIJE	1	24	38,74	1961	36.803
4.	DRAVSKA ULICA	10	5	64,28	1986	76.056
5.	EINSPIELERJEVA ULICA	34	4	58,31	1910	46.648
6.	GORKEGA ULICA	26	1	57,13	1861	34.278
7.	GOSPOSKA ULICA	7	1	134,52	1896	100.890
8.	GOSPOSKA ULICA	7	2	131,34	1896	98.505
9.	GOSPOSKA ULICA	7	3	132,01	1896	99.007
10.	GREGORČIČEVA ULICA	32 B	2	62,11	1966	89.900
11.	KAMNIŠKA ULICA	12	3	87,30	1940	109.125
12.	KLINETOVA ULICA	4	52	88,27	1983	100.276
13.	KNAFELČEVA ULICA	26	3	56,77	1982	62.447
14.	KOČEVARJEVA ULICA	6	17	43,40	1961	60.760
15.	KOROŠKA CESTA	124	22	41,60	1980	47.840
16.	KOSARJEVA ULICA	41	1	58,12	1927	75.556
17.	LACKOVA CESTA	43 B	30	67,89	1993	88.257
18.	MAJCIGERJEVA ULICA	9	416	30,32	1988	36.384
19.	MAGDALENSKI TRG	7	8	33,19	1993	41.487
20.	MAGDALENSKI TRG	9	102	52,78	1993	65.975
21.	MESARSKI PREHOD	5	4	69,29	1986	83.148
22.	PARTIZANSKA CESTA	33	4	72,42	1870	83.283
23.	POD VINOGRADI	17	1	126,83	2009	285.540
24.	PREKMURSKA ULICA	65	2	71,62	1955	76.879
25.	SLOMŠKOV TRG	4	3	42,64	1911	17.800
26.	SVETOZAREVSKA ULICA	15	9	50,94	1973	61.128
27.	TRG REVOLUCIJE	9	6	81,37	1908	73.233
28.	TYRŠEVA ULICA	24	8	176,78	1899	169.600
29.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA	4	31	36,60	1979	40.260
30.	ULICA HEROJA NANDETA	50	13	118,37	2005	146.000
31.	ULICA HEROJA STANETA	22	9	76,11	1898	87.526
32.	ULICA HEROJA TOMŠIČA	3	1	126,09	1880	114.954
33.	VALVASORJEVA ULICA	26	5	78,40	1890	58.800
34.	ŽOLGARJEVA ULICA	19	7	46,93	2007	35.197



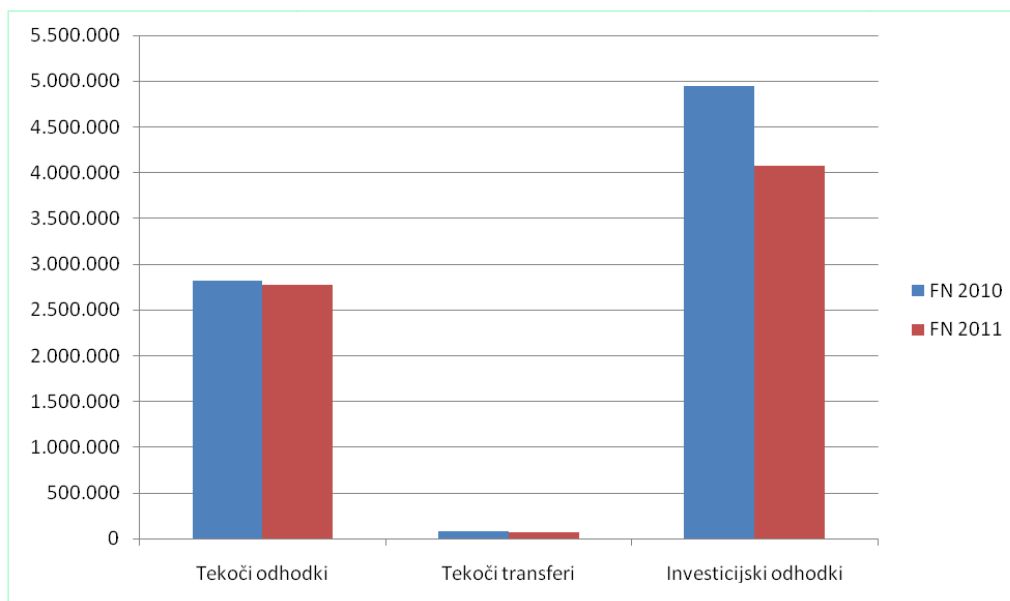
### 3.3 Transforni prihodki

V letu 2011 načrtujemo 900.000 € transference prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram predvideno 550.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80% neprofitne najemnine.

V letu 2011 načrtujemo povrnitev sredstev s strani MOM v višini 350.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje ter prenovo stanovanj v postopkih denacionalizacije, na odškodnine po denacionalizaciji, na stanovanja v lasti MOM ter na zavarovanja stanovanj v lasti MOM.

## 4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2011 načrtujemo odhodke v skupni višini 6.909.363 €, od tega 2.774.000 € iz naslova tekočih odhodkov, 65.000 € iz naslova tekočih transferov ter 4.070.363 € iz naslova investicijskih odhodkov.



### 4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2011 načrtujemo 2.774.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo izdatke za zaposlene in socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

#### 4.1.1 Kadri

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 33 delovnih mest, od katerih je na dan 31. 10. 2010 zasedenih 25.

V letu 2011 načrtujemo zaposlitev treh delavcev in sicer enega v Sektorju za investicije in vzdrževanje, enega v Sektorju za finance in računovodstvo in enega v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve. V Sektorju za investicije in vzdrževanje in v Sektorju za finance in računovodstvo zaposlitvi še nismo realizirali glede na Poslovno finančni načrt 2010, zato z iskanjem ustreznih kandidatov nadaljujemo. V Sektorju za premoženjsko pravne zadeve pa je v letu 2010 univerzitetni diplomirani pravnik podal redno odpoved delovnega razmerja, zato bomo v letu 2011 manjkajočega uslužbenca nadomestili.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest	Št. zasedenih delovnih mest
	po sistemizaciji	
Vodstvo	4	2
Splošna služba	3	3
Služba za informatiko	2	2
Sektor za premoženjsko pravne zadeve	8	7
Sektor za investicije in vzdrževanje	8	6
Sektor za finance in računovodstvo	8	5
<b>SKUPAJ</b>	<b>33</b>	<b>25</b>

##### 4.1.1.1 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

Izvajalo se bo notranje usposabljanje na področju računalništva in sicer:

- praktična uporaba sprememb programa JMSS Maribor (internega stanovanjskega programa),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa Piramida.

#### 4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2011 načrtujemo 1.772.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve, odškodnine po denacionalizaciji ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard in revizija poslovanja).

#### 4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.537.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 170.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 900.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 52.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 35.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 270.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v višini 90.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 20.000 €.

##### 4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in podobnim) v letu 2011 načrtujemo sredstva v višini 170.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj.

##### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2011 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter stanovanjskih hiš sredstva v višini 900.000 €.

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

##### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2011 za zavarovanje stanovanj načrtujemo 52.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

#### 4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določitih Stanovanjskega zakona. V letu 2011 za ta namen načrtujemo 35.000 €.

#### 4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2011 načrtujemo za ostale stroške stanovanj porabo sredstev v višini 270.000 €. Stroški zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter za odškodnine po denacionalizaciji načrtujemo v letu 2011 sredstva v višini 90.000 €, od tega okvirno 70.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter okvirno 20.000 € za odškodnine po denacionalizaciji.

Odškodnine po denacionalizaciji se nanašajo na odškodnine po 125. členu prejšnjega Stanovanjskega zakona in na vrnitev najemnin po 72. členu Zakona o denacionalizaciji. Gre za zahtevke upravičencev do izplačila dela kupnine oziroma odpravnine, kot to predvideva Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. UI – 119/1994 z dne 21. 3. 1996 (Uradni list RS, št. 24/1996), ter zahtevke za vračilo sredstev – revaloriziranih najemnin denacionalizacijskim upravičencem, ki so jim bila stanovanja vrnjena v postopku denacionalizacije, kot to predvideva 72. člen Zakona o denacionalizaciji.

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

#### 4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2011 sredstva v višini 20.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 6.6.

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2011 načrtujemo za blago in storitve sklada sredstva v višini 200.000 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih, plačila po podjemnih pogodbah in podobno.

##### 4.1.2.2.1 Varnost in zdravje pri delu

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

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

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

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

V letošnjem letu bomo 3 zaposlene napotili na obdobjni zdravniški pregled. Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let.

V skladu z veljavno zakonodajo bomo opravili tudi letni pregled gasilnih aparatov v poslovnih prostorih.

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

#### 4.1.2.2.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Zastavili smo cilj, da v letu 2011, upoštevaše gospodarsko krizo, vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. Ob tem bi izpostavili, da strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

#### 4.1.2.3 Stroški garancij, komisij, poslovanja in ostali stroški namenskega premoženja

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

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

##### 4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V začetku leta 2011 bomo izvedli notranjo presojo standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008, opravili bomo vodstveni pregled kot tudi zunanjo presojo s strani presojevalca Bureau Veritas.

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

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

Prav tako bomo v letu 2011 na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili različne ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjevali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno. Ker je iz rezultatov ankete uporabnikov, ki jo konstantno izvajamo, razvidno, da so naši uporabniki storitev relativno zadovoljni s kakovostjo dela in odnosom uslužbencev,

nekoliko manj pa s hitrostjo opravljenega dela in urejenostjo sklada, si redno prizadevamo k izboljšavam na teh področjih.

#### **4.1.3 Plačila domačih obresti**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 222.000 €. Odplačilo obresti od posojil se v višini 140.000 € nanaša na odplačilo obresti za v preteklih letih najeta posojila pri SSRS, sredstva v višini 42.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega v letu 2010 (za ta kredit podajamo oceno porabe, saj so dogovori za obrestno mero v času priprave tega Poslovno finančnega načrta še v teku), preostala sredstva v višini 40.000 € pa se nanašajo na odplačilo obresti kredita, ki ga bomo najeli v letu 2011 (podana je ocenjena vrednost).

#### **4.2 Tekoči transferi**

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2011 sredstva v višini 65.000 €.

#### **4.3 Investicijski odhodki**

V letu 2011 načrtujemo za nakup in gradnjo osnovnih sredstev sredstva v višini 4.070.363 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 1.200.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 400.000 €,
- investicijsko opremo – informatiko v višini 20.000 €,
- leasing avtomobila v višini 363 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 150.000 €,
- investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 90.000 €,
- prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor v višini 190.000 € ter
- izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj v višini 2.020.000 €.

##### **4.3.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj**

V letu 2011 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 1.200.000 €. Načrtujemo celovito obnovo 60 stanovanjskih enot, menjavo stavbnega pohištva v 60 stanovanjih, ureditev elektroinštalacij v 10 stanovanjih in ureditev sanitarij v 10 stanovanjih. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo. Preostalo okvirno število obnov bo zagotovljeno v tekočem letu glede na dinamiko izpraznitev posameznih stanovanj.

**Aškerčeva ulica 22, stanovanje št. 4, površina 108 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 39.000 €.

**Boršnikova ulica 71, stanovanje št. 201, površina 71 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, delno obnoviti električne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohoštvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 19.500 €.

**Dvorakova ulica 10a, stanovanje št. 3, površina 54 m<sup>2</sup>**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno obnoviti vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohoštvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 24.000 €.



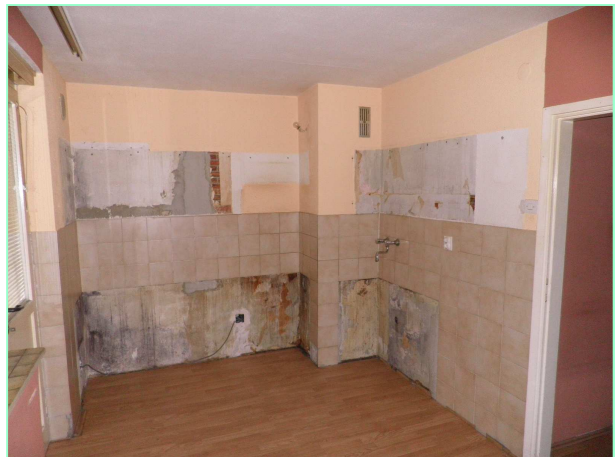


**Ljubljanska ulica 19b, stanovanje št. 6, površina 40 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati notranja vrata in vse finalne pode, urediti kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 18.000 €.

**Pajkova ulica 24, stanovanje št. 1, površina 34 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 20.000 €.

**Panonska ulica 5b, stanovanje št. 19, površina 69 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno v celoti urediti kopalnico, zamenjati vse talne obloge, zamenjati dotrajano stavbno pohištvo in notranja vrata ter izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali eklektične in strojne inštalacije. Predvidena vrednost obnove je 20.000 €.



**Potrčeva ulica 4, stanovanje št. 6, površina 50 m<sup>2</sup>**

Stanovanje je dotrajano, zato je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo, notranja vrata in vse finalne pode. Urediti je potrebno kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 18.500 €.

**Regentova ulica 16, stanovanje št. 202, površina 55 m<sup>2</sup>**

Stanovanje je potrebno celovite obnove, tako da je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Predvidena vrednost obnove je 20.000 €.

**Ruška cesta 9, stanovanje št. 3, površina 33 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno izvesti delno obnovo in sicer načrtujemo obnovo finalnih podov in kopalnice, zamenjavo stavbnega pohištva in izvedbo slikopleskarskih del. Prav tako načrtujemo zamenjavo električnih in strojnih inštalacij. Predvidena vrednost obnove je 14.000 €.



**Trg Dušana Kvedra 3, stanovanje št. 17, površina 57 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode in kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 14.000 €.

**Trg Dušana Kvedra 9, stanovanje št. 16, površina 42 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno izvesti delno obnovo in sicer načrtujemo obnovo finalnih podov in kopalnice, zamenjavo stavbnega pohištva in izvedbo slikopleskarskih del. Predvidena vrednost obnove je 16.000 €.

**4.3.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2011 sredstva v višini 400.000 €.

**4.3.3 Investicijska oprema – informatika**

V letu 2011 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom.

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

Načrtujemo zamenjavo osmih osebnih računalnikov v skupni vrednosti 6.000 € ter nadaljevanje z integracijo finančno – računovodskega programa Piramida. Projekt smo v skladu s takratnim Poslovno finančnim načrtom in sklenjeno pogodbo začeli v letu 2009 in bo trajal predvidoma še dve leti, zanj pa bomo v letu 2011 namenili sredstva v višini 11.500 €. Zaradi velike količine dokumentov, tako prihajajočih kot odhajajočih, ki smo jih začeli v letu 2010 elektronsko hraniti, nameravamo za nemoteno delo v vložišču nabaviti dodaten skener v vrednosti 2.500 €. Prav tako bomo skrbeli za nemoteno delovanje celotne programske in strojne opreme.

#### **4.3.4 Leasing avtomobila**

JMSS Maribor ima z družbo Hypo Leasing d.o.o. sklenjeno leasing pogodbo. Pogodba se nanaša na pridobitev avtomobila Renault Modus 1,6 iz leta 2004. V letu 2011 načrtujemo sredstva za dokončno odplačilo leasinga v višini 363 €.

#### **4.3.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku**

Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 150.000 €.

#### **4.3.6 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM**

V tem Poslovno finančnem načrtu smo v točki 4.1.2.1.7. »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 90.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3.



#### 4.3.7 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor

V letu 2011 bomo za program obnove objektov – prenove in izboljšave namenili 190.000 € in sicer:

##### Engelsova ulica 42 – 52

Objekti so v 100 % lasti JMSS Maribor. Za stanovanja je predvidena vgradnja delilnikov za merjenje porabe hladne vode in kalorimetrov za ogrevanje. Za vgradnjo navedenih delilnikov in kalorimetrov so predvidena sredstva v višini 45.000 €.



##### Koroška cesta 41

V letu 2010 smo izvedli postopek javnega naročanja za obnovo fasade, streh in stopnišča. Obnova objekta bo znašala okvirno 60.000 € in bo zaključena v letu 2011.



### Ulica heroja Šaranovića 10

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. V preteklih letih smo na objektu zamenjali stavbno pohištvo. V letu 2011 načrtujemo izvedbo izolacijske fasade, za kar načrtujemo sredstva v višini 85.000 €.



### 4.3.8 Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj bomo namenili sredstva v višini 2.020.000 €.

#### 4.3.8.1 Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica v skupni izmeri 1.015 m<sup>2</sup>, na katerih stoji starejši in dotrajan objekt. Nadalje je JMSS Maribor lastnik tudi sosednjega zemljišča s parc. št. 16/12, k.o. Kamnica, v izmeri 2.827 m<sup>2</sup>.

V sklopu študija arhitekture na Fakulteti za arhitekturo se preverjajo različne opcije pozidave (8 do 10 variant) na nivoju idejnih zasnov z različnimi tipologijami in zasnovami, kar bo podlaga za odločitev JMSS Maribor in KS Kamnica, v katero smer bo nadaljevan projekt.



Pri projektu sodeluje tudi mestni arhitekt. Rezultati delavnice bodo uporabljeni pri izdelavi strokovnih podlag za spremembo prostorskega akta za navedeno območje. Za leto 2011 načrtujemo sredstva za plačilo prostorskega akta višini 20.000 €.

#### 4.3.8.2 Nakup stanovanjskih enot

Glede na finančno vzdržnost Poslovno finančnega načrta 2011, potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjskih enot in gibanje cen na nepremičninskem trgu bo JMSS Maribor v letu 2011 na celotnem območju svojega delovanja z nakupom pridobil okvirno 10 stanovanj in 20 začasnih bivalnih enot (od tega 7 enot v okviru prodajne pogodbe, ki je v času priprave tega poslovno finančnega načrta v postopku sklenitve in predvideva prevzem 2 enot do konca meseca februarja 2011 ter 5 enot do konca leta 2011). Predvidena celotna vrednost za nakup stanovanjskih enot znaša 2.000.000 €.

## 5 Račun finančnih terjatev in naložb

V letu 2011 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 221.500 €.

Prejeta vračila danih posojil – komisjskih kreditov predstavljajo sredstva v višini 1.500 €, 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.

Iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo prihodke v višini 220.000 €. Ker se odplačilna doba bliža koncu (leto 2012, 2013) je teh prihodkov iz leta v leto manj.

## 6 Račun financiranja

JMSS Maribor v letu 2011 predvideva novo zadolževanje v višini 2.000.000 za nakup novih enot na območju občin ustanoviteljic. V računu financiranja je tako prikazano zadolževanje v višini 2.000.000 ter potrebna sredstva za odplačilo dolga najetih posojil v višini 560.000 €.

### 6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor predvideva v letu 2011 dodatno zadolževanje v višini 2.000.000 € za nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot. Doba najetja posojila bo predvidoma 15 let pri banki, ki bo v času najemanja posojila nudila najugodnejše pogoje kreditiranja.

### 6.2 Odplačila dolga

V letu 2011 načrtujemo sredstva v višini 560.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 440.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS), za vračila lastnih udeležb sredstva v višini 10.000 €, za vračila glavnice najetega kredita v letu 2010 sredstva v višini 60.000 € (v času

priprave finančnega načrta 2011 še nismo sklenili kreditne pogodbe za najetje omenjenega kredita, zato podajamo zgolj oceno porabe) ter za vračila glavnice kredita najetega v letu 2011 sredstva v višini 50.000 € (za kredit, ki ga bomo najeli v letu 2011, podajamo okvirno vrednost).

### 6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil pri SSRS na dan 31.12.2010

datum najetja	doba najetja	namen najetja kredita	višina kredita	dolg na dan 31.12.2010	povprečna mesečna anuiteta	obrestna mera v %
07.06.1994	25 let	Engelsova ulica <sup>1</sup> Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	932.140,52	9.005,96	3 + r
14.06.1996	25 let	Dogoška cesta <sup>2</sup> Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	875.808,63	7.458,25	3 + r
14.01.1999	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	374.906,45	2.718,76	2,75 + r
14.01.1999	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.305.294,15	9.611,51	2,75 + r
22.09.1999	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	547.447,83	3.764,02	2,75 + r
09.10.2001	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	478.767,47	2.829,68	1,95 + r
08.04.2002	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	266.310,60	1.540,69	1,95 + r
16.03.2007	5 let	Dogoška cesta <sup>3</sup> Gradnja 94 stanovanj	546.071,18	154.736,00	9.755,30	12 m EURIBOR + 0
december 2010	15 let	Tezno <sup>4</sup> Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	1.040.000,00	ocena 9.000,00	ocena 6 m EURIBOR + 1,9 %
<b>SKUPAJ</b>			<b>7.977.727,24</b>	<b>5.975.411,65</b>	<b>55.684,17</b>	

<sup>1</sup> anuiteta se plačuje trimesečno v višini 27.017,88 €, kar znese mesečno 9.005,96 €

<sup>2</sup> anuiteta se plačuje trimesečno v višini 22.374,76 €, kar znese mesečno 7.458,25 €

<sup>3</sup> refinanciranje kredita, ki je bil najet v letu 1996

<sup>4</sup> prikazujemo oceno najema kredita, saj kreditna pogodba v času priprave finančnega načrta 2011 še ni sklenjena

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu novembru 2010 je bila ta vrednost 0,2 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

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

Glede na navedeno bomo v letu 2011 potrebovali okvirno 560.000 € za odplačilo glavnice dolga (glavnice se posebej opredeljene v poglavju 6.2.) ter okvirno 222.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 782.000 €.



## 6.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

V letu 2011 načrtujemo vračila lastnih udeležb v okvirni višini 10.000 €.

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.754,55 €. 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.

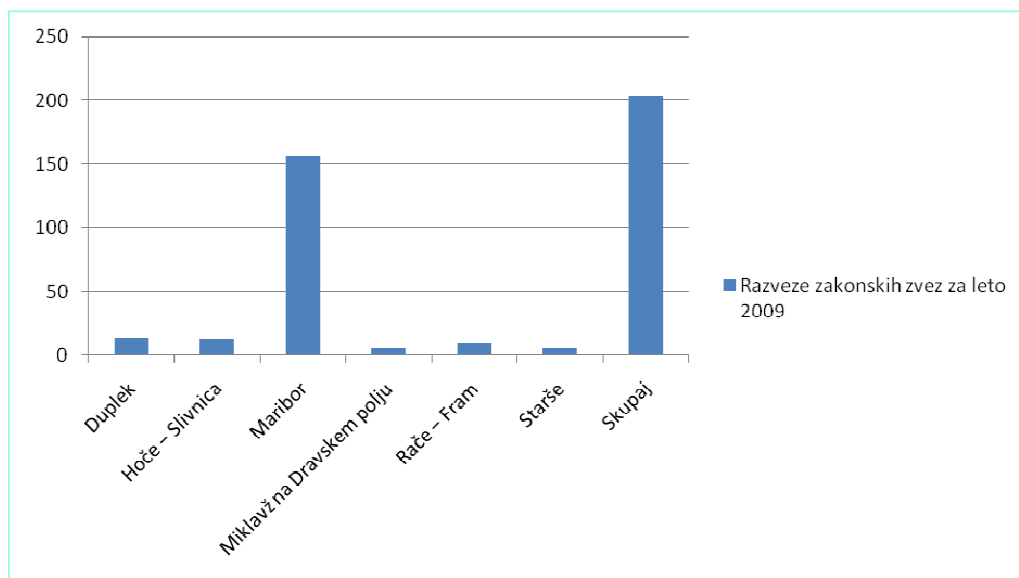
## 7 Prerazporejanje pravic porabe

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

Direktorica poroča Nadzornemu svetu in Svetu ustanoviteljic o izvršenih prerazporeditvah ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

## 8 Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2011 – 2014

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Veliko občanov občin ustanoviteljic JMSS Maribor z lastnimi finančnimi sredstvi ne zmore kupiti nepremičnine na trgu. Prav tako opažamo, da se spreminja struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več samskih (ločenih) prosilcev, mater z otroki in drugih, ki se ne uvrščajo med mlade družine (družine, ki presegajo starostno mejo 35 let), kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki. Na osnovi podatkov Zavoda za statistiko se ugotavlja, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati določen delež stanovanj za posebne skupine ljudi – starostnike, samske, ločene in vdovce ter enorodne družine.



Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Nadalje Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike bi letno potrebovali vsaj 20 takšnih enot. Začasne bivalne enote bomo pridobivali:

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

## 8.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah.

Analiza potreb je razvidna iz sledeče tabele:

### Razpisi za oddajo stanovanj v najem

Število prosilcev	554
Število upravičencev	499
Število dodeljenih stanovanj	58
Skupaj (%)	11,6 %

Razpisi za oddajo neprofitnih stanovanj v letu 2009

Od 554 prosilcev jih je bilo 499 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 55 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih in bi v naslednjih štirih letih potrebovali okvirno 400 dodatnih stanovanj.

## 8.2 Izgradnja neprofitnih stanovanj

### 8.2.1 Kamnica – večstanovanjski objekt

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/12, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica. Za to območje se bo izvedla sprememba prostorskega akta, v katerem bo na novo opredeljena možnost in pogoji gradnje na tem področju, kar je podrobneje opredeljeno v točki 4.3.8.1 – Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici.



### 8.2.2 Tezno – Ulica heroja Nandeta

JMSS Maribor razpolaga z večjim nezazidanim stavbnim zemljiščem na Tezno – Ulica heroja Nandeta (parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, vse k.o. Tezno) v skupni izmeri 9.475 m<sup>2</sup>. Območje je primerno za stanovanjsko gradnjo. Za predmetno območje je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).



Glede na področje in okoliške objekte ocenjujemo, da bo mogoča gradnja 130 stanovanj. Gradnja je predvidena po letu 2011 in bo podrobneje opredeljena v prihodnjih poslovnih načrtih. Skupno vrednost gradnje ocenjujemo na 9.000.000 €.

### 8.2.3 Studenci – Ruška cesta

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6, 1367, 1363/1, vse k.o. Studenci. Ta zemljišča so primerna za neprofitno stanovanjsko gradnjo. Na tej lokaciji bi lahko v prihodnosti zgradili predvidoma 20 stanovanj skupne uporabne površine 1.500 m<sup>2</sup>. Skupno vrednost gradnje ocenjujemo na 1.500.000 €.

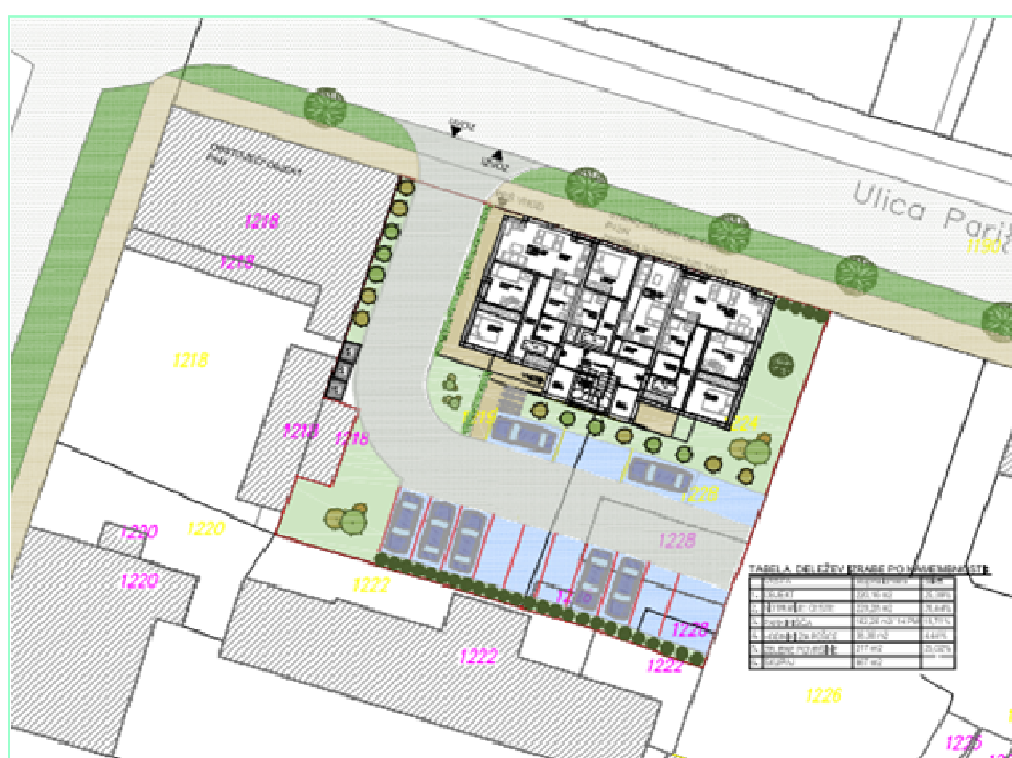


### 8.2.4 Ulica Pariške komune 12

Na naslovu Ulica Pariške komune 12 predvidevamo izgradnjo 10 neprofitnih stanovanj skupne uporabne površine okoli 500 m<sup>2</sup>.

Za izgradnjo neprofitnih stanovanj je v letu 2012 predviden odhodek 50.000 € in sicer za izdelavo projektne dokumentacije in plačilo komunalnega prispevka.

Izgradnja objekta je predvidena v letu 2013. Skupno vrednost gradnje ocenjujemo na 700.000 €.





### 8.2.5 Studenci – ob zahodni obvoznici

- Zazidalni načrt za del območja PPE St6 je bil sprejet novembra 2003. Na območju sta že zgrajeni 102 stanovanji, dodatno je predvidenih še približno 360 stanovanj.
- Na lokacija Studenci 2 del območja St6 S18 je predlog lokacijskega načrta podan (izvedba natečaja EUROPAN, za izgradnjo približno 200 stanovanjskih enot).



- Lokacija Studenci 3 se nahaja ob zahodni obvoznici pri trgovskem centru Qulandia. Zazidalni načrt za del območja (neposredno ob obvoznici) je bil sprejet leta 2004, za predvideni stanovanjski del pa še ni izdelan.

Ker za vsa navedena območja poteka denacionalizacijski postopek – trenutno je v fazi upravnega spora, se vse aktivnosti za izgradnjo stanovanj zamaknejo. Vse nadaljnje aktivnosti v zvezi z izgradnjo na tem območju so odvisne od zaključka denacionalizacijskega postopka in bodo opredeljene v naslednjih poslovnih finančnih načrtih.

V prihodnjih letih pričakujemo usklajeno delovanje s SSRS in predvidevamo, da bomo projekte izvajali oziroma financirali v višini 50% JMSS Maribor in 50% SSRS.

Pri oblikovanju razvojnih usmeritev se zavedamo, da se bo realizacija nekaterih ciljev, predvsem zaradi nezadostnih finančnih sredstev, raztegnila na več let, saj se kot prvo dejstvo JMSS Maribor lahko na podlagi 37. člena Zakona o javnih skladih zadolžuje le do višine 10 % kapitala javnega sklada, kot drugo pa mora imeti zagotovljena sredstva za odplačevanje anuitet.

Glede na višino kapitala vpisanega v sodni register v znesku 139.225.573 €, se lahko zadolžujemo le do višine 13.922.557 €. Na dan 15. 11. 2010 smo zadolženi do višine 4.934.686 €, do konca leta 2010 načrtujemo najem kredita v višini 1.040.000 €, kar pomeni, da se v obdobju 2011 – 2014 lahko dodatno zadolžimo le še do višine 7.947.871 €, upoštevaje datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

Ker je JMSS Maribor razvil več projektov zagotavljanja stanovanjske preskrbe kot je razpoložljivih finančnih sredstev za njihovo izvedbo, so v razvojne usmeritve vključeni tudi projekti, ki še niso finančno pokriti. Izvedba projektov, za katere še niso zagotovljena finančna sredstva in ki so v različnih fazah, je odvisna od prihodkov od

prodaje praznih in zasedenih stanovanj ter od dodatne zagotovitve finančnih sredstev, ki jih pričakujemo s kandidature na razpise SSRS v obliki sofinanciranja projektov. Glede na omenjene finančne zmožnosti bodo projekti podrobneje opredeljeni v poslovnih načrtih za prihodnja leta. Pri projektih za prihodnja leta bomo namenili več pozornosti energetske varčni gradnji.

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

## 9 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2011 – splošni del

### 9.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5	6
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2010	PREDLOG FN ZA LETO 2011	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
<b>7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>5.124.638</b>	<b>5.012.230</b>	<b>5.012.230</b>	<b>5.255.000</b>	<b>103</b>	<b>105</b>
<b>71 NEDAČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.408.435</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.415.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
<b>710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.349.765</b>	<b>3.286.000</b>	<b>3.286.000</b>	<b>3.360.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
7102 a. Prihodki od obresti	84.491	86.000	86.000	60.000	71	70
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.265.274	3.200.000	3.200.000	3.300.000	101	103
<b>714 2. Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>58.670</b>	<b>56.000</b>	<b>56.000</b>	<b>55.000</b>	<b>94</b>	<b>98</b>
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
<b>720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
<b>7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b+c+d)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prc	641.200	610.000	610.000	670.000	104	110
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	37.550	220.230	220.230	270.000	719	123
c. Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	32.800	0	0	0	0	0
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>840.000</b>	<b>900.000</b>	<b>90</b>	<b>107</b>
<b>740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>840.000</b>	<b>900.000</b>	<b>90</b>	<b>107</b>
<b>7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>840.000</b>	<b>900.000</b>	<b>90</b>	<b>107</b>
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	526.311	540.000	540.000	550.000	105	102
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	478.342	300.000	300.000	350.000	73	117
<b>4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	<b>5.452.967</b>	<b>5.417.900</b>	<b>5.417.900</b>	<b>6.909.363</b>	<b>127</b>	<b>128</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>3.049.722</b>	<b>2.514.500</b>	<b>2.514.500</b>	<b>2.774.000</b>	<b>91</b>	<b>110</b>
<b>400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>610.472</b>	<b>660.000</b>	<b>660.000</b>	<b>660.000</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
<b>401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>104.477</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>115</b>	<b>100</b>
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)</b>	<b>2.183.699</b>	<b>1.599.500</b>	<b>1.599.500</b>	<b>1.772.000</b>	<b>81</b>	<b>111</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)</b>	<b>1.939.354</b>	<b>1.404.500</b>	<b>1.404.500</b>	<b>1.537.000</b>	<b>79</b>	<b>109</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	243.869	210.000	210.000	170.000	70	81
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	1.179.455	780.000	780.000	900.000	76	115
c. Zavarovanje stanovanj	49.227	52.000	52.000	52.000	106	100
d. Obročno vodenje kupnin	39.867	32.000	32.000	35.000	88	109
e. Investicijska oprema (zavetišče)	930	0	0	0	0	0
f. Ostali stroški stanovanj	319.003	220.000	220.000	270.000	85	123
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine	88.402	90.500	90.500	90.000	102	99
h. Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	18.602	20.000	20.000	20.000	108	100
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve</b>	<b>203.257</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	<b>200.000</b>	<b>98</b>	<b>125</b>
<b>C. Odškodnine po denacionalizaciji</b>	<b>12.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>28.234</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>124</b>	<b>100</b>
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>	<b>222.000</b>	<b>147</b>	<b>164</b>
<b>4032 4/a. Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>	<b>222.000</b>	<b>147</b>	<b>164</b>
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	151.073	135.000	135.000	140.000	93	104
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010	0	0	0	42.000	0	0
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011	0	0	0	40.000	0	0
<b>41 TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
<b>413 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
<b>4132 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
a. Obvezni prispevki iz kupnin	82.298	63.000	63.000	65.000	79	103
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>2.320.948</b>	<b>2.840.400</b>	<b>2.840.400</b>	<b>4.070.363</b>	<b>175</b>	<b>143</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+h+i+A+B)</b>	<b>2.320.948</b>	<b>2.840.400</b>	<b>2.840.400</b>	<b>4.070.363</b>	<b>175</b>	<b>143</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj	562.917	825.000	825.000	1.200.000	213	145
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	222.498	400.000	400.000	400.000	180	100
c. Ostali stroški stanovanj	1.160	0	0	0	0	0
d. Investicijska oprema - informatika	33.936	20.700	20.700	20.000	59	97
e. Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.151	2.200	2.200	363	17	17
f. Obnova poslovnih prostorov	111.518	0	0	0	0	0
g. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	321.268	129.500	129.500	150.000	47	116
h. Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.070	60.000	60.000	90.000	180	150



	1	2	3	4	5	6
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2010	PREDLOG FN ZA LETO 2011	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
<b>A. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (a+b+c+d+A/1)</b>	<b>135.844</b>	<b>215.000</b>	<b>215.000</b>	<b>190.000</b>	<b>140</b>	<b>88</b>
a. Orožnova 9, Gospejna 4	23.640	0	0	0	0	0
<b>A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor</b>	<b>112.204</b>	<b>215.000</b>	<b>215.000</b>	<b>190.000</b>	<b>169</b>	<b>88</b>
a. Engelsova 42 - 52				45.000		
b. Koroška cesta 41		0	0	60.000		
c. Ulica heroja Šaranovića 10				85.000		
<b>B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprof. in službenih stan. (B/1+B/2+B/3+B)</b>	<b>879.584</b>	<b>1.188.000</b>	<b>1.188.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>230</b>	<b>170</b>
<b>B/1. Izgradnja in nakup neprof. stan. (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m+n)</b>	<b>835.874</b>	<b>1.188.000</b>	<b>1.188.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>242</b>	<b>170</b>
a. Dodatni stroški Poljane	2.416	0	0	0	0	0
b. Nakup stanovanj	238.100	0	0	0	0	0
c. Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	122.798	0	0	0	0	0
d. Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	23.750	0	0	0	0	0
e. Gradnja stan. enot v Kamnici	0	0	0	20.000		
f. Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	279.510	0	0	0	0	0
g. Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	129.000	0	0	0	0	0
h. Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	40.300	0	0	0	0	0
i. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot		1.188.000	1.188.000	2.000.000		168
<b>B/2. Izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM (a)</b>	<b>43.710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Neprofitna izgradnja v Občini Starše	43.710	0	0	0	0	0
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	<b>-328.329</b>	<b>-405.670</b>	<b>-405.670</b>	<b>-1.654.363</b>	<b>504</b>	<b>408</b>
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	247.049	219.250	219.250	221.500	90	101
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	7.548	9.250	9.250	1.500	20	16
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	239.501	210.000	210.000	220.000	92	105
44 V. DANA POSOJILA	0					
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>219.250</b>	<b>221.500</b>	<b>90</b>	<b>101</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.040.000	1.040.000	2.000.000		
500 Najem kreditov	0	1.040.000	1.040.000	2.000.000		
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	412.711	445.000	445.000	560.000	136	126
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	412.711	445.000	445.000	560.000	136	126
<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-412.711</b>	<b>595.000</b>	<b>595.000</b>	<b>1.440.000</b>	<b>-349</b>	<b>242</b>
X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH		408.580	408.580	7.137		2
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-493.991				0	
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>1.957.418</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.872.007</b>	<b>96</b>	<b>128</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.872.007</b>	<b>1.872.007</b>	<b>1.879.144</b>	<b>128</b>	<b>100</b>

## 9.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5	6
		REALIZACIJA ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2010	PREDLOG FN ZA LETO 2011	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
<b>7</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>4.646.296</b>	<b>4.712.230</b>	<b>4.712.230</b>	<b>4.905.000</b>	<b>106</b>	<b>104</b>
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.408.435</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.415.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
<b>710 1.</b>	<b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.349.765</b>	<b>3.286.000</b>	<b>3.286.000</b>	<b>3.360.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
7102 a.	Prihodki od obresti	84.491	86.000	86.000	60.000	71	70
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodka)	3.265.274	3.200.000	3.200.000	3.300.000	101	103
<b>714 2.</b>	<b>Drugi nedavčni prihodka</b>	<b>58.670</b>	<b>56.000</b>	<b>56.000</b>	<b>55.000</b>	<b>94</b>	<b>98</b>
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
<b>720 1.</b>	<b>Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b+c+d)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>830.230</b>	<b>940.000</b>	<b>132</b>	<b>113</b>
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	641.200	610.000	610.000	670.000	104	110
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	37.550	220.230	220.230	270.000	719	123
c.	Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	32.800	0	0	0	0	0
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (C)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>540.000</b>	<b>550.000</b>	<b>105</b>	<b>102</b>
<b>740 1.</b>	<b>Transforni prihodka iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>540.000</b>	<b>550.000</b>	<b>105</b>	<b>102</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>540.000</b>	<b>550.000</b>	<b>105</b>	<b>102</b>
a.	Tekoči transforni prihodka - subvencije najemnin	526.311	540.000	540.000	550.000	105	102
<b>4</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	<b>4.974.625</b>	<b>5.117.900</b>	<b>5.117.900</b>	<b>6.559.363</b>	<b>132</b>	<b>128</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.942.717</b>	<b>2.404.000</b>	<b>2.404.000</b>	<b>2.664.000</b>	<b>91</b>	<b>111</b>
<b>400 1.</b>	<b>Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>610.472</b>	<b>660.000</b>	<b>660.000</b>	<b>660.000</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
<b>401 2.</b>	<b>Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>104.477</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>115</b>	<b>100</b>
<b>402 3.</b>	<b>Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)</b>	<b>2.076.695</b>	<b>1.489.000</b>	<b>1.489.000</b>	<b>1.662.000</b>	<b>80</b>	<b>112</b>
<b>A.</b>	<b>Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>1.832.351</b>	<b>1.294.000</b>	<b>1.294.000</b>	<b>1.427.000</b>	<b>78</b>	<b>110</b>
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	243.869	210.000	210.000	170.000	70	81
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	1.179.455	780.000	780.000	900.000	76	115
c.	Zavarovanje stanovanj	49.227	52.000	52.000	52.000	106	100
d.	Obročno vodenje kupnin	39.867	32.000	32.000	35.000	88	109
e.	Investicijska oprema (zavetišče)	930	0	0	0	0	0
f.	Ostali stroški stanovanj	319.003	220.000	220.000	270.000	85	123
<b>B.</b>	<b>Drugi izdatki za blago in storitve</b>	<b>203.257</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	<b>200.000</b>	<b>98</b>	<b>125</b>
<b>C.</b>	<b>Odkodnine po denacionalizaciji</b>	<b>12.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>Str. garancij, komisijških poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>28.234</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>124</b>	<b>100</b>
<b>403 4.</b>	<b>Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>	<b>222.000</b>	<b>147</b>	<b>164</b>
<b>4032 4/a.</b>	<b>Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>	<b>222.000</b>	<b>147</b>	<b>164</b>
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	151.073	135.000	135.000	140.000	93	104
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010				42.000		
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011				40.000		
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
<b>413 1.</b>	<b>Drugi tekoči domači transferi (1/a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
<b>4132 1/a.</b>	<b>Tekoči transferi v javne sklade (a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>79</b>	<b>103</b>
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	82.298	63.000	63.000	65.000	79	103
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>1.949.609</b>	<b>2.650.900</b>	<b>2.650.900</b>	<b>3.830.363</b>	<b>196</b>	<b>144</b>
<b>420 1.</b>	<b>Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+A+B)</b>	<b>1.949.609</b>	<b>2.650.900</b>	<b>2.650.900</b>	<b>3.830.363</b>	<b>196</b>	<b>144</b>
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	562.917	825.000	825.000	1.200.000	213	145
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	222.498	400.000	400.000	400.000	180	100
c.	Ostali stroški stanovanj	1.160	0	0	0	0	0
d.	Investicijska oprema - informatika	33.936	20.700	20.700	20.000	59	97
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.151	2.200	2.200	363	17	17
f.	Obnova poslovnih prostorov	111.518	0	0	0	0	0
<b>A.</b>	<b>Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (a+b+c+d+A/1)</b>	<b>135.844</b>	<b>215.000</b>	<b>215.000</b>	<b>190.000</b>	<b>140</b>	<b>88</b>
a.	Orožnova 9, Gospejna 4	23.640	0	0	0	0	0
<b>A/1</b>	<b>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor</b>	<b>112.204</b>	<b>215.000</b>	<b>215.000</b>	<b>190.000</b>	<b>169</b>	<b>88</b>
a.	Engelsova 42 - 52				45.000		
b.	Koroška cesta 41		0	0	60.000		
c.	Ulica heroja Šaranovića 10				85.000		
<b>B.</b>	<b>Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprof. in službenih stan. (B/1+B/2+B/3+B/4)</b>	<b>879.584</b>	<b>1.188.000</b>	<b>1.188.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>230</b>	<b>170</b>
<b>B/1</b>	<b>Izgradnja in nakup neprof. stan. (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j+k+l+m+n)</b>	<b>835.874</b>	<b>1.188.000</b>	<b>1.188.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>242</b>	<b>170</b>
a.	Dodatni stroški Poljane	2.416	0	0	0	0	0
b.	Nakup stanovanj	238.100	0	0	0	0	0
c.	Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	122.798	0	0	0	0	0
d.	Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	23.750	0	0	0	0	0
e.	Gradnja stan. enot v Kamnici	0	0	0	20.000		
f.	Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	279.510	0	0	0	0	0
g.	Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	129.000	0	0	0	0	0
h.	Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	40.300	0	0	0	0	0
i.	Nakup stanovanj in časasnih bivalnih enot		1.188.000	1.188.000	2.000.000		168
<b>B/2</b>	<b>Izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM (a)</b>	<b>43.710</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	
a.	Neprofitna izgradnja v Občini Starše	43.710			0	0	
<b>III.</b>	<b>PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodka minus skupaj odhodki)</b>	<b>-328.329</b>	<b>-405.670</b>	<b>-405.670</b>	<b>-1.654.363</b>	<b>504</b>	<b>408</b>

<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>							
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	247.049	219.250	219.250	221.500	90	101
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	7.548	9.250	9.250	1.500	20	16
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	239.501	210.000	210.000	220.000	92	105
44 V.	DANA POSOJILA	0			0		
<b>VI.</b>	<b>PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>219.250</b>	<b>221.500</b>	<b>90</b>	<b>101</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>							
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	1.040.000	1.040.000	2.000.000		192
500	Najem kreditov	0	1.040.000	1.040.000	2.000.000		192
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	412.711	445.000	445.000	560.000	136	126
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	412.711	445.000	445.000	560.000	136	126
<b>IX.</b>	<b>NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-412.711</b>	<b>595.000</b>	<b>595.000</b>	<b>1.440.000</b>	<b>-349</b>	<b>242</b>
X./1	POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH		408.580	408.580	7.137		2
X/2	ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-493.991				0	
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>		1.957.418	1.463.427	1.463.427	1.872.007	96	128
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>		1.463.427	1.872.007	1.872.007	1.879.144	128	100

## 9.3 Premoženje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5	6
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	REBALANS FN ZA LETO 2010	PREDLOG FN ZA LETO 2011	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/3
<b>7</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	<b>478.342</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>350.000</b>	<b>73</b>	<b>117</b>
74	TRANSFERNI PRIHODKI	478.342	300.000	300.000	350.000	73	117
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	478.342	300.000	300.000	350.000	73	117
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	478.342	300.000	300.000	350.000	73	117
a.	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	478.342	300.000	300.000	350.000	73	117
<b>4</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40+42)</b>	<b>478.342</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>350.000</b>	<b>73</b>	<b>117</b>
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	107.004	110.500	110.500	110.000	103	100
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	88.402	90.500	90.500	90.000	102	99
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	18.602	20.000	20.000	20.000	108	100
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	371.338	189.500	189.500	240.000	65	127
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	321.268	129.500	129.500	150.000	47	116
2.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.070	60.000	60.000	90.000	180	150