

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka:

Datum: 31.5.2011

**MESTNI SVET**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

**NASLOV GRADIVA:** LETNO POROČILO 2010

GRADIVO  
PRIPRAVIL:

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO  
PREDLAGA:

Franc KANGLER, župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC/CI:

mag. Tanja VINDIŠ FURMAN, direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Letno poročilo 2010.**

**Letno poročilo 2010 vsebuje:**

- Revizijsko poročilo 2010,
- Poročilo o delu 2010,
- Realizacijo finančnega načrta 2010,
- Računovodsko poročilo 2010 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2010.

**Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2010 znašal 373.305 EUR. Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih ZJS-1 (Uradni list RS, št. 77/2008 in 68/2009) bo JMSS Maribor presežek prihodkov nad odhodki za leto 2010 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2011.**

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
Franc KANGLER

Priloga:

- Letno poročilo 2010



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA



**Naziv gradiva za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Maribor:**

**LETNO POROČILO**

**Gradivo za obravnavo na seji mestnega sveta pripravil:**

JMSS Maribor

**Barbara JECELJ,**  
vodja Sektorja za premoženjsko  
pravne zadeve

\_\_\_\_\_ /  
podpis

**Gradivo pregledal:**

JMSS Maribor

**Miha GLAVIČ,**  
namestnik direktorice

\_\_\_\_\_ /  
podpis

**Tanja VINDIŠ FURMAN,**  
direktorica

\_\_\_\_\_ /  
podpis

**Gradivo usklajeno s pristojnimi organi:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
\_\_\_\_\_ /  
podpis

<b>Gradivo pregledala direktorica MU</b>	dne: _____	_____ / podpis
<b>Gradivo pregledal podžupan</b>	dne: _____	_____ / podpis
<b>Gradivo pregledal in odobril župan</b>	dne: _____	_____ / podpis (kabinet župana)
<b>Gradivo prejela služba mestnega sveta</b>	dne: _____	_____ / podpis

# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

LETNO POROČILO 2010

# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

REVIZIJSKO POROČILO 2010



REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ

## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

*Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor*

*Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor, ki vključuje bilanco stanja na dan 31. decembra 2010, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto in povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.*

### *Odgovornost posloводства za računovodske izkaze*

*Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitev računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.*

### *Revizorjeva odgovornost*

*Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.*

*Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.*

*Prepričani smo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.*

### *Mnenje*

*Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami resničen in pošten prikaz finančnega stanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na dan 31. decembra 2010, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza finančnih terjatev in naložb ter izkaza računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanja sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.*

Ptuj, 28.2.2011

direktorica  
dr. ERIKA TURIN, univ. dipl. ekon.  
pooblaščenca revizorka





REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ

## ***Dodatek k poročilu neodvisnega revizorja***

*Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor*

*Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj za leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2010.*

### *Odgovornost posloводства*

*Posloводство je odgovorno za skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom ter skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter za izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.*

### *Revizorjeva odgovornost*

*Naša odgovornost je izraziti mnenje o skladnosti in izpolnjevanju pravil na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da so naložbe prostega namenskega premoženja skladne s 35. in 36. členom in obveznosti skladne s 37. členom Zakona o javnih skladih ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.*

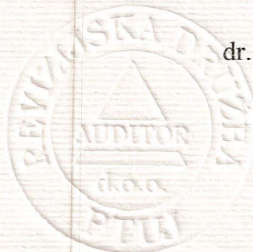
*Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.*

### *Mnenje*

*Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja, obveznosti sklada in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Javnemu medobčinskemu stanovanjskemu skladu Maribor, za leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2010, skladne z določili Zakona o javnih skladih.*

*Ptuj, 28.2.2011*

**direktorica**  
dr. ERIKA TURIN, univ. dipl. ekon.  
pooblaščenka revizorka



# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

POROČILO O DELU 2010

**Kazalo**

1	Uvod	3
2	Prihodki	5
2.1	Nedavčni prihodki	5
2.1.1	Prihodki od obresti	5
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	10
2.2	Kapitalski prihodki	11
2.2.1	Prodaja nepremičnin (osnovnih sredstev)	11
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	14
2.3	Transforni prihodki	15
2.3.1	Subvencije najemnin	15
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	15
3	Odhodki	15
3.1	Tekoči odhodki	15
3.1.1	Kadri in izobraževanje	15
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	16
3.1.3	Varnost in zdravje pri delu	21
3.1.4	Plačila domačih obresti	23
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	23
3.3	Investicijski odhodki	23
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	23
3.3.2	Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj	30
3.3.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj	33
4	Račun finančnih terjatev in naložb	33
5	Račun financiranja	34
5.1	Zadolževanje	34
5.2	Odplačilo dolga (posojila in lastna udeležba)	34
6	Spremembe odloka o ustanovitvi JMSS Maribor	34
7	Seje Nadzornega sveta in Sveta ustanoviteljic	35
8	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	35





## 1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2010 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2010. Glede na Poslovno finančni načrt 2010 in Rebalans finančnega načrta za leto 2010 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2010:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2009, smo oddali 61 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj.
- Na podlagi javnega razpisa smo v najem oddali 7 službenih stanovanj.
- Oddali smo 4 oskrbovana stanovanja v najem.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004 in 114/2006) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo izvedli 9 novih izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 14 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo na novo oddali 23 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 36 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 15 najemnikov, izvedli 4 medsebojne zamenjave stanovanj ter izvedli 16 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- V kompleksu zavetišča za male živali v Mariboru smo na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddali stanovanjsko enoto, namenjeno skrbniku živali, Društvu za varstvo in proti mučenju živali Maribor.
- Obnove stanovanj večjega obsega smo izvedli v 77 stanovanjih, delne obnove pa v 221 stanovanjih.
- V letu 2010 smo začeli sistematično pregledovati stanje in uporabo zasedenih stanovanj. Tako smo v tem letu opravili 115 ogledov zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 3 javne dražbe za prodajo nezasedenih stanovanjskih enot, na katerih smo prodali skupaj 25 stanovanjskih enot za skupno ceno 506.500 EUR.
- Izvedli smo postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb, v katerem smo sklenili 10 prodajnih pogodb v skupni vrednosti 186.930 EUR.

- Izvedena je bila korespondenčna seja Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor. Na podlagi sklepov omenjene komisije je bila sklenjena ena prodajna pogodba in sicer za prodajo podstrešja.
- Skladno z Javnim pozivom za nakup bivalnih enot, ki je bil dne 6.9.2010 objavljen v časniku Večer, smo kupili večstanovanjski objekt z začasnimi bivalnimi enotami na naslovu V borovju 7, Maribor.
- Kupili smo stanovanje in dve pripadajoči parkirni mesti na Ulici heroja Nandeta 50, Maribor, katerega skupna vrednost je znašala 146.000 EUR.
- Vloženih je bilo 60 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 33 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj.
- Izvedenih je bilo 35 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij).
- Vloženih je bilo 384 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnina, ki so zapadle v letih 2009 in 2010 (vključno z mesecem julijem 2010).
- V letu 2010 smo nadgradili racionalizacijo stroškov poslovanja in sicer smo poleg samostojnega vodenja izvršilnih postopkov in samostojnega vodenja javnih dražb, pričeli tudi samostojno zastopati JMSS Maribor pred sodiščem, kar pomeni, da se sami udeležujemo pravnih postopkov pred okrajnim in okrožnim sodiščem, s čimer smo in bomo tudi v prihodnje prihranili odvetniške stroške, ki jih mora ne glede na uspeh v pravdi vedno založiti JMSS Maribor, izterjava le – teh pa je zaradi socialne stiske tožnih strank v večini primerov neuspešna.
- V Medobčinskem uradnem vestniku dne 10.9.2010 smo objavili Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/2010), ki je stopil v veljavo 11.9.2010. Sprememba odloka je bila potrebna zaradi zmanjšanja namenskega premoženja JMSS Maribor in sicer zaradi prenosa stanovanja št. 15 na Lackovi cesti 43a, Maribor, na ustanoviteljico JMSS Maribor, Občino Hoče – Slivnica, za potrebe širitve Zdravstvenega doma Hoče. Posledično prenosu zgoraj navedenega stanovanja na Občino Hoče – Slivnica je bil dne 22.9.2010 sklenjen tudi Aneks št. 6 k Pogodbi o prenosu nepremičnin z dne 14.11.2001, s katerim je JMSS Maribor v celoti prenesel lastninsko pravico na stanovanju št. 15 na Lackovi cesti 43a, Maribor, na Občino Hoče – Slivnica.
- Po izvedeni primerjavi celotnega poslovanja v letu 2010 z letom 2009 ugotavljamo povečanje izvedenih del in nalog, tako na premoženjsko pravnem kot tudi na tehničnem in finančnem področju.

## 2 Prihodki

V letu 2010 smo ustvarili 4.900.029 EUR prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.295.819 EUR, kapitalski prihodki 798.992 EUR in transferni prihodki 805.218 EUR.

### 2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.295.819 EUR.

#### 2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 57.541 EUR in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

#### 2.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)

V letu 2010 smo prejeli 3.157.796 EUR prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno-zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja).

##### 2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na osnovi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil izveden v letu 2009, je bilo izdanih 67 odločb o oddaji neprofitnih stanovanj in nato sklenjenih 61 najemnih pogodb z upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj (5 upravičencev je odstopilo, 1 upravičenec pa je umrl).

Dne 1.10.2010 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih bo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Na razpis je prispela 501 vloga, od katerih je bilo 13 vlog prepoznih in so bile s sklepom zavržene. V skladu z zakonodajo smo upravljavcem zbirk osebnih podatkov (DURS, GURS, Center za socialno delo, Zavod za zaposlovanje in Upravna enota Maribor) posredovali zahtevo za pridobitev podatkov o prosilcih in njihovih družinskih članih, prijavljenih na razpis.

#### 2.1.2.2 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2010 so bili izvedeni trije javni razpisi za oddajo skupaj 7 službenih stanovanj. Na razpise se je prijavilo skupaj 9 prosilcev, oddanih je bilo 7 stanovanj. Preostalima 2 prosilcema sta bili izdani negativni odločbi.

#### 2.1.2.3 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

V skladu s prvim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem – izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja zaradi elementarnih nesreč, je bila obravnavana ena zadeva (požar v stanovanju št. 116, Letonjeva ulica 6, Maribor) in na tej podlagi izdana odločba o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas.

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2010 sestala 11 krat. Obravnavala je 107 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok in na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 54 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 9 odločb o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas,
- 31 zavrnitev prošenj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
- 14 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 53 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 11 odločb o dodelitvi že obstoječih začasnih bivalnih enot (od tega je en prosilec kasneje odklonil dodelitev),
- 37 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot v večstanovanjski stavbi V borovju 7, Maribor,
- 19 obvestil o uvrstitvi na seznam upravičencev do dodelitve bivalne enote,
- 5 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 36 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 1 negativni odgovor v zvezi z zamenjavo začasne bivalne enote.

Prav tako je bilo opravljenih 24 terenskih ogledov stanovanjskih razmer prosilcev za začasno bivalno enoto.

#### 2.1.2.4 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2010 so bila oddana 4 oskrbovana stanovanja na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 3 stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada PIZ in eno v lasti JMSS Maribor. Nadalje je bil na tem naslovu oddan en kletni parkirni prostor v lasti JMSS Maribor.

JMSS Maribor je prejel 10 novih vlog za dodelitev oskrbovanega stanovanja. Tako je na seznamu čakajočih 26 prosilcev, 8 vlog prosilcev pa čaka na obravnavo na komisiji, ki je sestavljena iz treh članov (1 predstavnik Nepremičninskega sklada PIZ, 1 predstavnik JMSS Maribor in 1 predstavnik Doma starejših občanov Tezno).

Tekom leta so bila vrnjena 4 stanovanja, ki so bila oddana prosilcem iz seznama čakajočih za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, dva prosilca pa sta odstopila od vloge za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

#### 2.1.2.5 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2010 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, od predvidenih 28 najemnikov preselili 15 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa bomo obnovili oziroma prodali na javni dražbi. Zajeta so tudi stanovanja, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Tako smo preselili:

- 1 najemnika iz Kočevarjeve ulice 9,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 50,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 56,
- 2 najemnika iz Limbuške ceste 12,
- 1 najemnika iz Maistrove ulice 9a,
- 1 najemnika iz Ulice Ob gozdu 2,
- 1 najemnika iz Ulice Ob gozdu 6,
- 1 najemnika iz Partizanske ceste 18,
- 1 najemnika iz Pohorske ceste 43,
- 1 najemnika iz Pregljeve ulice 10,
- 1 najemnika iz Ptujске ceste 1,
- 1 najemnika iz Taborske ulice 2,
- 1 najemnika iz Ulice heroja Vojka 32,
- 1 najemnika iz Žičkega prehoda 5.

Razlog za manjše število preseljenih je predvsem iskati v nezadostnem številu praznih nadomestnih stanovanj, upoštevajoč dejstvo, da smo le – ta dodeljevali po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prav tako pa je bilo nekaj stanovanj namenjenih za izjemne dodelitve. Glede na navedeno je bil sprejet dogovor, da se

prvenstveno selijo najemniki, katerih preselitev je po mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje zaradi stanja stanovanj najnujnejša.

#### 2.1.2.6 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2010 obravnavala 76 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj.

Komisija je v 26 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v ostalih primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. 4 vloge so bile napačno naslovljene na JMSS Maribor, zato smo jih odstopili v obravnavo lastnikom stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. V letu 2010 je bilo uspešno rešenih 20 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

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

#### 2.1.2.7 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

Sklenjenih je bilo 175 aneksov k najemnim pogodbam ter 36 najemnih pogodb in sicer:

- 7 najemnih pogodb po razvezi zakonske zveze,
- 12 najemnih pogodb po smrti najemnika,
- 5 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga,
- 3 najemne pogodbe po sodbi sodišča,
- 9 najemnih pogodb po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokoјence.

Ostala strokovna opravila:

- Obravnavanih in zavrženih je bilo 17 vlog za sklenitev aneksa k najemni pogodbi (neustrezna kvadratura, neveljavna najemna pogodba, nezakonita zasedba stanovanja).
- Poslanih je bilo 29 dopisov za dopolnitev vloge za vpis uporabnika v najemno pogodbo.
- Poslanih je bilo 20 dopisov za poravnavo dolga pred sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi.
- Obravnavanih je bilo 28 vlog za oddajo stanovanja v podnajem, 23 vlog je bilo pozitivno rešenih, 5 pa negativno.

- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 73 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.).
- Izvedenih je bilo 17 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča). Po opravljenih preveritvah smo v desetih primerih ugotovili nezakonito uporabo stanovanja, v enem primeru nezakonito uporabo zemljišča in v štirih primerih nezakonito zasedanje skupnih prostorov stavbe. Tem najemnikom smo poslali pozive na izpraznitev stanovanj oziroma pozive na odstranitev stvari iz skupnih prostorov stavbe. Za zemljišče je bila z uporabnikom sklenjena pogodba o zakupu. Vložena je bila ena tožba.
- Obravnavanih je bilo 5 vlog za dodelitev stanovanj mimo razpisa – podani negativni odgovori z obrazložitvijo, da se prijavijo na razpis.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 55 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 14 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 270 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor.
- Poslanih je bilo 34 dopisov dobaviteljem, upravnikom in sodišču.
- Poslani so bili 4 pozivi za predajo stanovanj po 109. členu Stanovanjskega zakona (neizpolnjevanje pogojev za sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika).
- Obravnavanih je bilo 52 zadev v zvezi s pritožbami najemnikov (opomini in vabila na razgovor).
- Opravljenih je bilo 84 poizvedb pri Elektru Maribor.
- Pripravljenih je bilo 65 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor.

#### 2.1.2.8 Izterjava najemnine

Dne 6.12.2010 je bilo preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, vloženi 384 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnine, ki je zapadla v letih 2009 in 2010 (vključno z mesecem julijem 2010). V izterjavo so bile tako vključene zapadle najemnine v skupni višini 460.117 EUR. Realizacija le – teh se bo glede na dejstvo, da so bile te izvršbe aktivne manj kot mesec dni, pokazala v letu 2011.

Dne 31.12.2010 je bilo v izvršbi 857.509 EUR, od tega 460.117 EUR terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov, vloženi 6.12.2010. V letu 2010 so prihodki iz naslova izvršb najemnine znašali 99.439 EUR. Ta znesek predstavlja realizacijo izvršb iz leta 2006, 2007 in 2008. Še vedno aktivno rešujemo izvršbe iz leta 2005, katere vodimo s pomočjo odvetnikov.



#### 2.1.2.9 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2010 je bilo vloženih 60 tožb na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj in sicer zaradi neplačevanja najemnine ali obratovalnih stroškov. Število vloženih tožb se je bistveno povečalo v primerjavi s prejšnjimi leti, hkrati se je povečalo tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar je potrebno sodelovati na obravnavah, ki jih posledično razpiše sodišče. V letu 2010 smo tako pričeli samostojno zastopati JMSS Maribor pred sodiščem, kar pomeni, da se sami udeležujemo narokov pred okrajnim sodiščem, s čimer smo in bomo tudi v prihodnje prihranili odvetniške stroške, ki jih mora ne glede na uspeh v pravdi vedno založiti JMSS Maribor, izterjava teh pa je zaradi socialne stiske toženih strank v večini primerov neuspešna.

V letu 2010 smo nadaljevali tudi s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Navedeno pomeni, da so v tem letu v celoti odpadli vsi stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo ter sodelovanje s sodnim izvršiteljem.

V letu 2010 smo vložili 33 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 76 deložacij zoper 70 različnih dolžnikov. Izvršenih je bilo 35 deložacij, 36 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev, 5 razpisanih deložacij pa je bilo ob prvem poskusu neuspešnih in je moral izvršitelj ponovno določiti datum prisilne izselitve.

Ob izteku leta 2010 je bilo skupno aktivnih 100 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja bodisi od leta 2010 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se ta prisilno izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se po poplačilu celotnega dolga ustavi.

#### 2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 80.482 EUR. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

## 2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2010 smo realizirali 798.992 EUR prihodkov iz naslova prodaje premoženja, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 572.550 EUR, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 186.930 EUR ter prihodki po metodi javno zasebnega partnerstva 39.512 EUR.

### 2.2.1 Prodaja nepremičnin (osnovnih sredstev)

Zaradi racionalizacije stroškov poslovanja JMSS Maribor smo tudi v letu 2010 samostojno vodili postopke javnih dražb za prodajo nepremičnin. Na osnovi pogodbe za izvajanje javnih dražb, ki je bila sklenjena v letu 2007, je znašal strošek vodenja posamezne javne dražbe 4.920 EUR. Na ta način ocenjujemo, da smo v letu 2010 prihranili finančna sredstva v skupni višini 14.760 EUR (izvedene so bile 3 javne dražbe).

#### 2.2.1.1 Prodaja stanovanj na javni dražbi in neposredna pogodba

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopek javne dražbe in neposredna prodaja) so skupaj znašali 572.550 EUR.

#### **Prodaja stanovanj na javni dražbi**

V letu 2010 so bile izvedene tri javne dražbe in sicer meseca junija, septembra in novembra 2010. Razpisi javnih dražb so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. V letu 2010 smo se odločili slike nepremičnin, ki smo jih uvrstili na javno dražbo, objaviti tudi na spletu. Pred javnima dražbama v septembru in novembru so bile slike vseh nepremičnin aktualne javne dražbe objavljene na strani [www.javnadrazba.si](http://www.javnadrazba.si). Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogledne nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 22.6.2010, je bilo od skupaj ponujenih 16 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 355.200 EUR, prodanih 7 nepremičnin, za katere smo iztržili 140.100 EUR.

Na drugo javno dražbo, dne 16.9.2010, smo uvrstili 19 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 339.110 EUR, od tega jih je bilo 9 iz prve javne dražbe in 10 novih oziroma dodatnih nepremičnin. Nepremičninam, ki so bile tokrat drugič uvrščene na javno dražbo, smo znižali izklicno ceno za 15 %. Na drugi javni dražbi je bilo skupaj prodanih 9 nepremičnin. Prodajni pogodbi za dve nepremičnini iz druge javne dražbe v letu 2010 sta bili razveljavljeni. Razloga za razveljavitev sta v obeh primerih bila na strani kupcev, saj eden ni

pridobil kredita za nakup nepremičnine, drugi pa je odstopil od pogodbe zaradi neizpolnenih pričakovanj po pridobitvi soglasja solastnikov skupnega podstrešja. Skupna vrednost prodanih nepremičnin na javni dražbi dne 16.9.2010 je bila vključno z zadržanimi varščinami zaradi razveljavitve prodajnih pogodb 208.530 EUR.

Na tretji javni dražbi dne 16.11.2010 se je prodajalo 28 stanovanj in trije objekti po skupni izklicni ceni 1.022.530 EUR. Neprodane nepremičnine iz javne dražbe z dne 22.6.2010, ki se niso prodale niti na drugi javni dražbi dne 16.9.2010, so se prodajale po dodatni 15 % nižji izklicni ceni glede na ceno, ki so jo imele na dražbi z dne 16.9.2010. Od skupne izklicne cene 1.022.530 EUR smo na tretji javni dražbi prodali 9 stanovanj in nobenega objekta ter dosegli prihodek v višini 160.124 EUR. Plačilo kupnin za 3 nepremičnine prodane po tej javni dražbi, je zaradi pravic predkupnih upravičencev zapadlo v obdobje prihodnjega leta.

O poteku javnih dražb smo podrobneje poročali že v Rebalansu finančnega načrta za leto 2010. Skupni iztržek vseh treh javnih dražb, vključno z vplačanimi in zadržanimi varščinami, v letu 2010 znašal 508.754 EUR.

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

Seznam nepremičnin prodanih na javnih dražbah v letu 2010:

Naslov	Številka stanovanja	vrsta (št. sob)	etaža	leto gradnje	površina (bruto) m <sup>2</sup>	Prodajna cena (EUR)
CESTA XIV. DIVIZIJE 37	7	1S	1.	1900	25,92	11.700
CESTA ZMAGE 105	1	1S	P	1951	45,22	32.200
EINSPIELERJEVA ULICA 32*	2	1S	kletno	1888	36,61	15.000
GORIŠKA ULICA 16A	11	1S	1.	1959	30,62	17.200
GORIŠKA ULICA 1A	14	1S	2.	1968	32,09	32.700
GORKEGA ULICA 25	6	1S	podst.	1889	32,45	13.200
GORKEGA ULICA 51	4	2S	P	1903	67,08	39.250
KOČEVARJEVA ULICA 9	8	1S	1.	1899	25,77	15.400
KOROŠKA CESTA 56*	11	1S	1. nads.	1890	21,17	13.800
KOROŠKA CESTA 56*	12	1S	1. nads.	1890	22,14	14.400
MELJSKA CESTA 48	101	1S	p	1937	46,13	23.000
MLADINSKA ULICA 2	20	1S	3. nads.	1901	45,60	43.300
NASIPNA ULICA 96	7	2S	kletno	1934	48,14	16.400
OBREŽNA ULICA 23	2	2S	pritličje	1933	49,75	24.900
OBREŽNA ULICA 23	7	1S	1. nads.	1933	32,46	16.200
PARTIZANSKA CESTA 85	1	2S	p	1911	67,89	27.100
PREGLEVA ULICA 12	3	gars.	p	1938	20,34	11.200

PREGLJEVA ULICA 12	5	gars.	p	1938	28,77	12.900
PREGLJEVA ULICA 12	6	gars.	p	1938	21,33	9.900
PREŽIHOVA ULICA 9	8	1S	podst.	1926	38,47	30.200
SREDNJE 1, BRESTERNICA	3	1S	p	1871	68,10	19.900
TRUBARJEVA ULICA 4	14	gars.	podst.	1903	9,52	8.500
ULICA PARIŠKE KOMUNE 15	2	1S s kabinetom	1.	1900	32,33	19.400
VALVASORJEVA ULICA 24	1	1S	klet	1890	32,41	13.600
VALVASORJEVA ULICA 58	1	1S	P	1850	35,75	19.400
VALVASORJEVA ULICA 58	5	1S	2.	1850	42,91	21.400
ZRKOVSKA CESTA 12	40	2S	4.	1964	36,76	25.660

\* kupnina bo plačana v letu 2011

Opomba: Tabela je dopolnjena upošteva priporočila nadzornega sveta z dne 17. 5. 2011. Dodani stolpci: vrsta, etaža, leto gradnje in površina.

### Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bile v letu 2010 sklenjene naslednje pogodbe za prodajo solastniških deležev za naslednje nepremičnine:

- Maistrova ulica 20, Maribor – prodaja 2,75 % solastniškega deleža na podstrešju – kupnina 1.471 EUR,
- Krekova ulica 8, Maribor – prodaja 14,58 % solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 4 – kupnina 3.137 EUR,
- Ulica Arnolda Tovornika 17, Maribor – prodaja 3,06 % solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 10 – kupnina 1.527 EUR,
- Trubarjeva ulica 4, Maribor – prodaja 46 % solastniškega deleža na stanovanju št. 3 – kupnina 22.682 EUR.

V letu 2010 so bile nakazane kupnine od prodaje naslednjih nepremičnin, za prodajo katerih so bile nekatere prodajne pogodbe sklenjene po metodi neposredne prodaje že pred letom 2010:

- Kacova ulica 3, Maribor – prodaja 18,47 % solastniškega deleža na podstrešju – kupnina 6.250 EUR,
- Trubarjeva ulica 4, Maribor – prodaja 46 % solastniškega deleža na stanovanju št. 3 – kupnina 22.682 EUR,
- Ulica Arnolda Tovornika 17, Maribor – prodaja 3,06 % solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 10 – kupnina 1.527 EUR,
- Krekova ulica 8, Maribor – prodaja 14,58 % solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 4 – kupnina 3.137 EUR,
- Betnavska cesta 110, Maribor – prodaja stanovanja št. 5 – kupnina 30.200 EUR.

V letu 2010 je bila izvedena ena korespondenčna seja Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor. Na korespondenčni seji sta bili obravnavani dve vlogi in sicer na naslednjih naslovih:

- Komenskega ulica 9, Maribor – prodaja 56,81 % solastniškega deleža na stanovanju št. 7 – kupnina 8.700 EUR,
- Maistrova ulica 20, Maribor – prodaja 2,75 % solastniškega deleža na podstrešju – kupnina 1.471 EUR,
- Partizanska cesta 1, Maribor – prodaja stanovanja št. 7 – kupnina 25.500 EUR.

Prodaja solastniškega deleža podstrešja na naslovu Maistrova ulica 20, Maribor je bila realizirana v letu 2010, medtem ko je prodaja solastniških deležev na preostalih nepremičninah po neposredni prodaji, skladno s sprejetimi sklepi predmetne komisije, še v teku. Skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2010 znaša 63.796 EUR.

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

V letu 2010 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 38 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2010, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 9 stanovanj, katerih skupna vrednost znaša 175.500 EUR. Ker so bile prodajne pogodbe sklenjene na koncu leta 2010, je bil na račun JMSS Maribor plačan le zapadli del kupnin, ki znaša 150.930 EUR. Preostanek kupnin, ki znaša 24.570 EUR, je zapadel v plačilo v letu 2011. Na podlagi prodajne pogodbe, sklenjene že leta 2009, je v letu 2010 zapadlo plačilo zneska 36.000 EUR, tako da znaša skupni prihodek iz naslova javnega zbiranja ponudb 186.930 EUR.

Prodaja zasedenih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva, ki se je izvajala v letih od 2005 do 2008, se v letu 2010 ni izvedla, saj še vedno ocenjujemo, da model premoženjsko slabi sklad. Kupci stanovanj po navedenem modelu iz preteklosti redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena. V letu 2010 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno zasebnega partnerstva. Prodajo preostalega 70 % neodkupljenega deleža v vrednosti 39.512 EUR smo septembra 2010 realizirali s prodajno pogodbo.

Skupaj so prihodki na navedeni postavki znašali 226.442 EUR.

#### 2.2.2 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2010 smo po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona prodali skupno 61 stanovanj, od katerih je bila za 55 stanovanj kupnina plačana v enkratnem znesku, za 6 stanovanj pa z obročnim odplačilom. Za vsa prodana stanovanja je bila v skladu s 123. členom Stanovanjskega zakona kupnina v višini 210.852 EUR v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, saj navedeni člen določa, da se kupnina od prodaje stanovanj, za katera je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnilen, nakaže oziroma

nakazuje Slovenski odškodninski družbi. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah JMSS Maribor (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

## **2.3 Transforni prihodki**

V letu 2010 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 805.218 EUR.

### **2.3.1 Subvencije najemnin**

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 545.900 EUR iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

### **2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju**

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti MOM ter za odškodnine po denacionalizaciji in zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2010 prejeli 259.318 EUR.

## **3 Odhodki**

V letu 2010 smo porabili sredstva v skupni višini 5.349.014 EUR. Za tekoče odhodke smo porabili 2.389.579 EUR, za tekoče transfere 62.167 EUR in za investicijske odhodke sredstva v višini 2.897.268 EUR.

### **3.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2010 porabili 2.389.579 EUR. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) ter plačila domačih obresti.

#### **3.1.1 Kadri in izobraževanje**

V JMSS Maribor je bilo na dan 31.12.2010 zaposlenih 27 delavcev, od tega 25 delavcev za nedoločen čas in 2 delavca za določen čas.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po	Št. zasedenih delovnih mest na dan
	sistemizaciji	31.12.2010
vodstvo	4	2
splošna služba	3	3
služba za informatiko	2	2
sektor za premoženjsko pravne zadeve	8	8 (od tega 1 za določen čas do vrnitve delavke iz porodniškega dopusta)
sektor za investicije in vzdrževanje	8	6
sektor za finance in računovodstvo	8	6 (od tega 1 za določen čas enega leta)
<b>SKUPAJ</b>	<b>33</b>	<b>27</b>

V letu 2010 so se vsi zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,
- izvršbe in zavarovanja,
- spremembe pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike 2010 v javnem sektorju,
- dnevi poslovnih sekretarjev,
- sejem gradbeništva,
- poslovanje z nepremičninami,
- posvetovanje o sestavljanju letnega poročila,
- proračun za leti 2011 in 2012,
- točkovanje stanovanj,
- energetska učinkovitost stavbnega pohištva,
- urejanje in hranjenje dokumentarnega in arhivskega gradiva.

### 3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2010 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.514.612 EUR.

### 3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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

V letu 2010 smo izvedli javno naročilo velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku za izbiro upravnika. Vrednost pogodbe za obdobje dveh let je 316.800 EUR.

Za upravljanje stanovanj smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) plačali 207.071 EUR.

### 3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2010 smo za tekoče vzdrževanje porabili 744.463 EUR. Manjša obnovitvena dela smo izvedli v 221 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava stavbnega pohištva in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih, popravila skupnih delov in naprav in dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja in inšpekcijskih odločbah, ki se nanašajo na skupne dele in naprave. Zaradi nujnosti izvedbe intervencijskih popravil in izvršitve inšpekcijskih odločb ta dela realizira upravnik. Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru postavke 3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj.

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

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	1	1.731,00 EUR
2.	BETNAVSKA CESTA 112	109	1.755,00 EUR
3.	BETNAVSKA CESTA 18	9	1.586,00 EUR
4.	BEVKOVA ULICA 1	37	1.492,00 EUR
5.	BOROVA VAS 24	22	1.475,00 EUR
6.	BORŠTIKOVA ULICA 128	7	2.060,00 EUR
7.	CESTA OF 40	39	2.161,00 EUR
8.	CESTA ZMAGE 11	SANACIJA KANALIZACIJE	1.485,00 EUR
9.	DOGOŠKA CESTA 79C	9	2.169,00 EUR
10.	DOGOŠKA CESTA 79C	3	2.166,00 EUR
11.	DOMNOVA ULICA 18	24	1.797,00 EUR
12.	DVORAKOVA ULICA 10C	229	1.586,00 EUR
13.	ENGELSOVA ULICA 42	11	1.998,00 EUR
14.	ENGELSOVA ULICA 42-52	POPRAVILO STREHE	1.098,00 EUR



15.	ENGELSOVA ULICA 52	DOMOFONI	1.885,00 EUR
16.	GOSPEJNA ULICA 13	MENJAVA VODOMEROV	1.465,00 EUR
17.	GOSPOSKA ULICA 24	2	2.164,00 EUR
18.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	210	1.998,00 EUR
19.	GREGORČIČEVA ULICA 8	2	1.922,00 EUR
20.	GUNDULIČEVA ULICA 10	127	2.131,00 EUR
21.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	13	2.124,00 EUR
22.	KOČEVARJEVA ULICA 6A	114	1.785,00 EUR
23.	KOROŠKA CESTA 41	MENJAVA KLEPARSKIH IZDELKOV	1.822,00 EUR
24.	KOROŠKA CESTA 41	POPRAVILO BETONSKIH STOPNIC	1.556,00 EUR
25.	KOROŠKA CESTA 90	12	1.188,00 EUR
26.	LJUBLJANSKA ULICA 104	77	1.456,00 EUR
27.	MAJCIGERJEVA ULICA 5	2	2.271,00 EUR
28.	MAKEDONSKA ULICA 31	POPRAVILO STREHE	1.132,74 EUR
29.	MAKEDONSKA ULICA 31	POPRAVILO FASADE	1.078,00 EUR
30.	MAKEDONSKA ULICA 31	3	1.431,00 EUR
31.	MARKOVIČEVA ULICA 9	9	1.781,00 EUR
32.	MLINSKA ULICA 28	9	1.784,00 EUR
33.	MLINSKA ULICA 34	POPRAVILO VHODNIH VRAT	2.439,01 EUR
34.	OB GOZDU 10	11	1.225,00 EUR
35.	OB GOZDU 12	6	1.026,95 EUR
36.	OB GOZDU 16	3	1.132,74 EUR
37.	OB GOZDU 2	6	1.415,92 EUR
38.	OB GOZDU 8	5	1.035,63 EUR
39.	OB GOZDU 8	8	2.142,00 EUR
40.	PANONSKA ULICA 5B	POPRAVILO NADSTREŠNICE	1.330,38 EUR
41.	PANONSKA ULICA 5B	6,7,11	3.029,85 EUR
42.	PREDILNIŠKA ULICA 3	2	2.167,00 EUR
43.	PREGLJEVA ULICA 10	5	1.799,00 EUR
44.	PRUŠNIKOVA ULICA 38	29	1.731,00 EUR
45.	PRVOMAJSKA ULICA 3	15	2.234,73 EUR
46.	PTUJSKA CESTA 55	7	1.835,00 EUR
47.	PUNCERJEVA ULICA 3	OBNOVA ODTOKOV	1.197,25 EUR
48.	RADVANSKA CESTA 61	61	2.153,00 EUR
49.	RUŠKA CESTA 49	5	1.998,00 EUR
50.	RUŠKA CESTA 49	4	1.860,00 EUR
51.	SARAJEVSKA ULICA 6	15	1.697,00 EUR
52.	SOKOLSKA ULICA 44	7	1.514,00 EUR
53.	STANTETOVA ULICA 14	118	2.157,00 EUR
54.	UL. PARIŠKE KOMUNE 12	1	1.703,00 EUR
55.	ULICA BRATOV GREIFOV 8	312	1.475,60 EUR
56.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 11A	102	1.602,77 EUR
57.	ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5	5	1.308,04 EUR
58.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	17	1.999,00 EUR
59.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23-29	POPRAVILO SKUPNE RAZSVETLJAVE	1.250,54 EUR

60.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	16	2.168,00 EUR
61.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 29	5	1.707,00 EUR
62.	VRBANSKA CESTA 16A	2	1.013,82 EUR
63.	ZDRAVKOVA ULICA 12	10	2.115,32 EUR
64.	ZDRAVKOVA ULICA 14	107	1.583,77 EUR
65.	ZDRAVKOVA ULICA 18	9	2.169,00 EUR
66.	ŽELEZNIKOVA ULICA 20	45	1.243,68 EUR
67.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22	26	2.158,00 EUR
68.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	44	2.368,60 EUR
69.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	42	2.352,34 EUR

### 3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2010 smo za zavarovanje stanovanj porabili 50.396 EUR.

Prejeli smo 22 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

### 3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. Pogodba se je nazadnje spremenila v tarifnem delu z Aneksom št. 3 iz leta 2003. V času sklepanja navedenega aneksa je bilo v teku 1.941 pogodb za prodajo stanovanj, cena za storitve v zvezi z obročnim odplačevanjem kupnin je bila 1,97 EUR (brez DDV) za posamezno pogodbo, v zvezi s prodajo stanovanj pa 1.894,15 EUR mesečno (priprava prodajnih pogodb, vključno z vsemi potrebnimi preveritvami oziroma pridobitvami soglasij in priprava aneksov k prodajnim pogodbam zaradi predčasnega poplačila kupnine ali spremembe podatkov o nepremičnini po vzpostavitvi etažne lastnine). Na dan 31.12.2010 je v teku še 421 pogodb, cena pa je ne glede na rast življenjskih potrebščin od leta 2003 enaka. V letu 2010 smo za ta namen porabili 32.000 EUR.

### 3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2010 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 214.605 EUR.

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).

### 3.1.2.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter za odškodnine po denacionalizaciji smo v letu 2010 porabili sredstva v višini 50.309 EUR, od tega 50.054 EUR za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter 255 EUR za odškodnine po denacionalizaciji.

V letu 2010 je bilo zaključenih 18 denacionalizacijskih postopkov za objekte, ki so bili v upravljanju JMSS Maribor. 5 objektov je bilo vrnjenih denacionalizacijskim upravičencem, za 13 objektov pa je bil denacionalizacijski zahtevek v celoti zavrnjen.

Vrnitveni postopek na Grajskem trgu 7 in 8 ter Svetozarevski ulici 4 je bil pravnomočno končan v letu 2008. Ker smo razpolagali s pravnomočnim sklepom, smo osem stanovanj, skladno z določili veljavnega ustanovitvenega odloka v letu 2009 našim najemnikom prodali po določenih stanovanjskega zakona. Najemniki so na odkup čakali že 18 let. V letu 2009 je vrhovno sodišče v revizijskem postopku pravnomočno sodno odločitev razveljavilo ter zadevo vrnilo v ponovno obravnavo. V vnovičnem postopku je sodišče spremenilo odločitev in stavbe vrnilo upravičencu. Zoper odločbo je Mestna občina Maribor vložila revizijo, ki pa jo je Vrhovno sodišče s sklepom z dne 27.5.2010 zavrnilo.

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

- 12 mnenj k prodaji stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona,
- 3 zahtevke za izračun pobranih najemnin,
- 18 odločb o zaključku denacionalizacijskega postopka,
- 11 nalogov za prodajo stanovanj.

V zvezi z denacionalizacijskimi postopki smo Mestni občini Maribor posredovali 5 opredelitev do denacionalizacijskih postopkov na posameznih stanovanjskih stavbah.

V letu 2010 smo plačali na podlagi pravnomočne sodbe Okrožnega sodišča v zvezi z odškodnino po 72. členu Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/1991, 31/1993, 65/1998 in 66/2000) znesek v višini 255 EUR. Odškodnina predstavlja vsoto pobranih najemnin, zmanjšane za stroške vlaganj in stroške upravljanja, in sicer za obdobje od sprejetja zgoraj navedenega zakona do dneva pravnomočnosti denacionalizacijske odločbe o vrnitvi stavbe Ulica talcev 17 v Mariboru denacionalizacijskemu upravičencu.

Vsa omenjena sredstva v skupni višini 50.309 EUR so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2010 porabili sredstva v višini 17.095 EUR, ki smo jih tudi dobili povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transforni prihodki« v točki 2.3. 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 smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.6.

### 3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2010 smo za blago in storitve sklada porabili 163.398 EUR. Znesek predstavljajo stroški za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, čiščenje poslovnih prostorov, izdatki za službeno vozilo ter ostali manjši stroški (dnevnice, kilometrine ipd).

## 3.1.3 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.

Redno sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), prav tako pa sodelujemo tudi s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.) in podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja razne meritve mikroklimatskih razmer.

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo. Vsi, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja tudi za pogodbene delavce in študente. Vsi na novo zaposleni so napoteni na preventivni zdravniški pregled. Vsem delavcem zagotavljamo zaščitna sredstva za varno delo.

V letu 2010 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov, meritve mikroklimatskih in osvetljenosti delovnih prostorov. Ker v letu 2009 v okviru rednega izobraževanja zaposlenih iz varnosti in zdravja pri delu, ki ga na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja opravljamo vsakih pet let, nismo opravili praktičnega dela, ki zajema gašenje z gasilnimi aparati, smo le – tega opravili za vse zaposlene v letu

2010. Obdobjnega zdravniškega pregleda, ki ga v naši delovni organizaciji na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja opravljamo vsakih pet let, letos ni bilo potrebno izvesti za nobenega zaposlenega. Dva na novo zaposlena delavca smo poslali na preventivni zdravniški pregled pred zaposlitvijo.

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

#### 3.1.3.1 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja komisijskih poslov, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Stanovanjski zbornici Slovenije ter stroške revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 35.275 EUR.

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

#### 3.1.3.2 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2010 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in uspešno opravili zunanjo certifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Znesek zunanje presoje je v letu 2010 znašal 1.440 EUR.

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

V skladu z zahtevami standarda in na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda, notranje in zunanje presoje delovanja sistema kakovosti, smo si prizadevali, da vzpostavljeni sistem deluje kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomore h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju.

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

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

### **3.1.4 Plačila domačih obresti**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) smo porabili 134.230 EUR. To odplačilo se nanaša na odplačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS.

## **3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin**

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 - ZUKN, 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo vplačujejo lastniki prejšnjih družbenih stanovanj, v višini 10 % Odškodninskemu skladu, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 62.167 EUR. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

## **3.3 Investicijski odhodki**

V letu 2010 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.897.268 EUR. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj.

### **3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev**

#### **3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj**

V letu 2010 smo realizirali 811.286 EUR za investicijski vzdrževanje stanovanj. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2010 in seznam obnovljenih stanovanj.

**Borštnikova ulica 53, stanovanje št. 209, površina 69 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, uredili kopalnico, zamenjali plinsko peč etažne centralne kurjave, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 17.541 EUR.

**Borštnikova ulica 65, stanovanje št. 201, površina 71 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili finalne pode, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 21.699 EUR.

**Celjska ulica 8, stanovanje št. 2, površina 49 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo, notranja vrata in vse finalne pode. Uredili smo kopalnico in sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 25.144 EUR.



**Cesta proletarskih brigad 65, stanovanje št. 25, površina 51 m<sup>2</sup>**

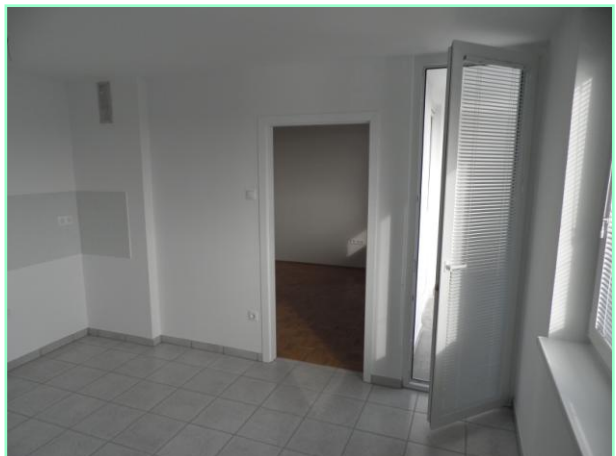
V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.065 EUR.

**Kardeljeva cesta 73, stanovanje št. 227, površina 78 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 27.217 EUR.

**Prvomajska ulica 3, stanovanje št. 22, površina 39 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Prav tako smo v celoti zamenjali eklektične in strojne inštalacije. Vrednost del je znašala 16.612 EUR.





**Prvomajska ulica 3a, stanovanje št. 113, površina 29 m<sup>2</sup>**

Za obnovo stanovanja je bil izveden postopek javnega naročanja, izvajalec je izbran, pogodba o izvajanju je podpisana in obnova je v teku in se bo zaključila v začetku leta 2011. Vrednost del je 15.447 EUR. Sredstva so bila v okviru postavke vzdrževanja stanovanj prenesena v leto 2011.

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

Za obnovo stanovanja je bil izveden postopek javnega naročanja, izvajalec je izbran, pogodba o izvajanju je podpisana in obnova je v teku in se bo zaključila v začetku leta 2011. Vrednost del je 18.306 EUR. Sredstva so bila v okviru postavke vzdrževanja stanovanj prenesena v leto 2011.

**Sarajevska ulica 2, stanovanje št. 17, površina 64 m<sup>2</sup>**

Za obnovo stanovanja je bil izveden postopek javnega naročanja, izvajalec je izbran, pogodba o izvajanju je podpisana in obnova je v teku in se bo zaključila v začetku leta 2011. Vrednost del je 29.237 EUR. Sredstva so bila v okviru postavke vzdrževanja stanovanj prenesena v leto 2011.



**Ulica bratov Greifov 9, stanovanje 27, površina 49 m<sup>2</sup>**

V stanovanju smo obnovili kopalnico, električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo, uredili ogrevanje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.218 EUR.



Seznam ostalih stanovanj, kjer smo izvedli obnovo (v seznamu niso zajeta manjša dela v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 2.400 EUR)

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del
1.	BETNAVSKA CESTA 112	109	2.597,00 EUR
2.	BOLGARSKA ULICA 6	5	4.859,00 EUR
3.	BOROVA VAS 2	118	13.234,45 EUR
4.	BOROVA VAS 5	1	4.177,00 EUR
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 108	7	2.597,00 EUR
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 53	209	17.541,24 EUR
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 65	201	21.699,31 EUR
8.	CANKARJEVA ULICA 23a	3	13.831,10 EUR
9.	CELJSKA ULICA 8	2	24.409,19 EUR
10.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 65	25	12.056,52 EUR
11.	CESTA ZMAGE 92	42	11.110,62 EUR
12.	DOGOŠKA CESTA 77	9	3.591,96 EUR
13.	DOGOŠKA CESTA 79	POPRAVILO STOPNIC	5.290,00 EUR
14.	DOGOŠKA CESTA 79	13	4.947,40 EUR
15.	DOMNOVA ULICA 18	10	3.986,00 EUR
16.	DVORAKOVA ULICA10B	113	2.470,00 EUR
17.	ENDLICHERJEVA ULICA 3	12	4.530,00 EUR
18.	ENDLICHERJEVA ULICA 5	105	4.018,88 EUR
19.	ENGELSOVA ULICA 44	8	2.542,00 EUR
20.	ENGELSOVA ULICA 46	17	3.158,90 EUR
21.	GOSPEJNA ULICA 13	4	3.240,00 EUR
22.	GOSPOSKA ULICA24	2	4.925,00 EUR
23.	GOSPOSVETSKA CESTA 28	8	3.230,00 EUR
24.	GOSPOSVETSKA CESTA 56	3	2.433,00 EUR
25.	GRAJSKI TRG 1	5	24.515,00 EUR
26.	GREGORČIČEVA ULICA 32b	102	14.624,02 EUR

27.	INDUSTRIJSKA ULICA 10	4	5.987,32 EUR
28.	JOCOVA ULICA 4	4	4.901,86 EUR
29.	JOCOVA ULICA 4	1	2.720,00 EUR
30.	JOCOVA ULICA 4	SKUPNA ELEKTRIKA	3.509,00 EUR
31.	KAMNIŠKA GRABA 6	8	24.163,92 EUR
32.	KARDELJEVA CESTA 73	227	27.217,56 EUR
33.	KOPRIVNIKOVA ULICA 3	12	3.846,00 EUR
34.	KOROŠKA CESTA 31	15	4.283,00 EUR
35.	KOROŠKA CESTA 31	4	2.824,00 EUR
36.	KOROŠKA CESTA 41	SKUPNA VODOVODNA INSTALACIJA	18.340,00 EUR
37.	KOROŠKA CESTA 41	SKUPNA KANALIZACIJA	13.951,00 EUR
38.	KOROŠKA CESTA 41	4	4.177,00 EUR
39.	KOROŠKA CESTA 79	18	4.714,00 EUR
40.	LETONJEVA ULICA 2	77	4.434,88 EUR
41.	MAKEDONSKA ULICA 31	7	3.521,31 EUR
42.	MAKEDONSKA ULICA 31	35	2.857,00 EUR
43.	MARKOVIČEVA ULICA 17	208	7.326,00 EUR
44.	MARKOVIČEVA ULICA 9	30	8.418,00 EUR
45.	MELJSKA CESTA 93	6	28.462,15 EUR
46.	MLINSKA ULICA 26	129	6.180,06 EUR
47.	MLINSKA ULICA 34	ZAMENJAVA STARIH VODOMEROV	2.497,43 EUR
48.	OB GOZDU 8	8	5.794,64 EUR
49.	PREKMURSKA ULICA 65	2	4.831,07 EUR
50.	PRUŠNIKOVA ULICA 22	402	17.862,57 EUR
51.	PRVOMAJSKA ULICA 3	22	16.612,90 EUR
52.	PRVOMAJSKA ULICA 9A	6	3.159,52 EUR
53.	PTUJSKA CESTA 55	2	8.755,17 EUR
54.	PTUJSKA CESTA 55	STREHA	6.981,98 EUR
55.	PTUJSKA CESTA 55	3	6.362,39 EUR
56.	PUNCERJEVA ULICA 12	2	2.505,59 EUR
57.	PUNCERJEVA ULICA 12	2	2.505,59 EUR
58.	PUNCERJEVA ULICA 3	4	11.787,00 EUR
59.	REGENTOVA ULICA 20	415	10.140,96 EUR
60.	RUSKA ULICA 12	403	26.742,00 EUR
61.	RUSKA ULICA 15	22	6.756,30 EUR
62.	RUSKA ULICA 17	7	7.422,99 EUR
63.	RUSKA ULICA 17	20	7.294,48 EUR
64.	RUŠKA CESTA 9	3	12.690,82 EUR
65.	SMOLETOVA 10	9	4.019,00 EUR
66.	ŠENTILJSKA CESTA 17	4	6.332,00 EUR
67.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2, 5	12.290,93 EUR
68.	ULICA BRATOV GREIFOV 9	27	15.218,92 EUR
69.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	SKUPNA ELEKTRIKA	2.800,27 EUR
70.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 25	11	4.541,55 EUR
71.	ULICA KNEZA KOCLJA 26	13	4.948,46 EUR

72.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 25	22	3.805,31 EUR
73.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	23	5.539,68 EUR
74.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	43	10.094,48 EUR
75.	VALVASORJEVA ULICA 12a	7	12.417,29 EUR
76.	VALVASORJEVA ULICA 80	4	7.802,91 EUR
77.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	52	4.096,33 EUR

### 3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2010 porabili 419.086 EUR.

### 3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na področju informatike smo v letu 2010 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem. Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2010 porabili 21.138 EUR.

Izdelali smo nov programski paket »Pošta 2009« za vodenje prejetih in poslanih dokumentov s katerim smo omogočili elektronsko arhiviranje dokumentov. V pripravi je še intraneti vmesnik, ki bo omogočal vsem zaposlenim pregled dokumentov. Za postavitev intranetnega vmesnika smo pripravili poseben strežnik.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, pri čemer smo za integracijo le – tega v letu 2010 porabili 14.695 EUR. Za pravilno delovanje računovodsko knjigovodskega programa smo morali prilagoditi sledeče programe:

- program za vodenje proračuna,
- program za vnos novih faktur,
- program »JMSSM«,
- program za vodenje in paketno pošiljanje izvršb za izterjavo neplačanih najemnin.

V letu 2010 smo zamenjali 5 računalnikov ter namestili na te računalnike programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Zamenjali smo tiskalnike in omrežno opremo, ki je potrebna za zagotavljanje nemotenega dela. Za strojno opremo smo porabili 5.209 EUR. V znesku je zajetih tudi 30 licenc za antivirusni programski paket.

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

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Pošta 2009«,
- Microsoft Office paketa.

Prav tako smo nudili zaposlenim pomoč pri uporabi tako programske, kot strojne opreme. Skrbeli smo pa tudi za delovanje celotne ostale opreme, kot sta video nadzor in nadzor dostopa. V okviru iste postavke smo v letu 2010 nabavili pisarniško opremo v vrednosti 1.234 EUR, katera je bila namenjena za preureditev pisarne v kateri lahko sedaj svoje delo opravljata dve zaposleni.

#### 3.3.1.4 Leasing avtomobila

JMSS Maribor ima z družbo Hypo Leasing d.o.o. sklenjeno leasing pogodbo. Pogodba se nanaša na pridobitev avtomobila Renault Modus 1,6 iz leta 2004. V letu 2010 smo za odplačilo leasinga porabili sredstva v višini 2.177 EUR. Leasing bo dokončno odplačan v letu 2011.

#### 3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2010 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 141.152 EUR.

#### 3.3.1.6 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM« smo 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 smo porabili sredstva v višini 50.543 EUR. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 2.3.

### 3.3.2 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2010 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 264.527 EUR.

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

Objekti so v 100 % lasti JMSS Maribor. Za stanovanja je predvidena vgradnja delilnikov za merjenje porabe hladne vode ter kalorimetri za ogrevanje. Javno naročilo za izbiro najugodnejšega izvajalca je bilo izvedeno in izvajalec izbran. Planirana sredstva za obnovo v letu 2010 so bila v okviru postavke z rebalansom prenesena v poslovno leto 2011. Vrednost obnove bo po pogodbi znašala 43.376 EUR.

**Koroška cesta 41**

V letu 2010 smo načrtovali sredstva v višini 85.000 EUR za ureditev dvoriščne fasade, strehe, notranjega stopnišča in skupnega prostora v kleti. Javno naročilo po postopku zbiranja ponudb po predhodni objavi je izvedeno in izvajalec je že izbran. Sredstva za izvedbo so se v okviru postavke v celoti prenesla v poslovno leto 2011. Vrednost obnove bo po pogodbi znašala 58.154 EUR.

**Meljska cesta 93**

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo izvedli izolacijsko fasado, obnovili streho in zamenjali kleparske izdelke ter izvedli sanacijo dela temelja in nosilnega zidu. Vrednost del je znašala 111.471 EUR.



**Panonska ulica 5B**

V letu 2010 smo načrtovali sredstva v višini 159.000 EUR za izvedbo treh stanovanj v kleti objekta, kjer se je v preteklosti nahajal poslovni prostor. Za izbiro izvajalca gradbeno obrtniških del smo izvedli javno naročilo velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku. Za dela je izbran izvajalec, dela so v teku. Vrednost vseh del po pogodbi skupaj z aneksom h gradbeni pogodbi je 169.368 EUR. V letu 2010 smo glede na prejete račune porabili sredstva v višini 80.310 EUR, preostanek sredstev pa se je prenesel v poslovno leto 2011.

**Trčova 284**

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo v preteklosti že izvedli sanacijo sistema meteorne in fekalne kanalizacije. V letu 2010 pa smo izvedli izolacijsko fasado in zamenjali skupno peč centralne kurjave na olje. Vrednost obnove je znašala 29.672 EUR.

**Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29**

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu so se začeli pojavljati problemi s povečano vlago v stanovanjih. Zaradi kompleksnosti nastalih problemov je JMSS Maribor naročil Fakulteti za gradbeništvo v Mariboru, naj objekt pregleda in pripravi poročilo. Poročilo, ki smo ga prejeli v mesecu juliju 2009, zajema tri sklope napak oz. evidentiranih problemov objekta in sicer: streha z dotrajanimi oz. slabo izvedenimi detajli, pohodne ploščadi iz litega



asfalta in odvod meteorne vode z njih ter intenzivni toplotni mostovi na fasadi objekta. Vsi ti trije sklopi so povzročili nastajanje škode na konstrukciji objekta in v stanovanjih. Za sanacijo napak na strehi smo pozvali izvajalca gradnje k odpravi le – teh in jih je tudi odpravil na lastne stroške. Sanacijo pohodnih ploščadi iz litega asfalta in lokalnih toplotnih mostov na lameli II smo v letu 2010 izvedli v načrtovanem obsegu, sanacijo lokalnih toplotnih mostov na lameli I pa bomo izvedli v letu 2011. Vrednost pogodbenih del je znašala 43.074 EUR.

### **3.3.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj**

Za nakup in gradnjo stanovanj smo porabili 1.187.359 EUR.

#### **3.3.3.1 Nakup stanovanj**

V aprilu 2010 je JMSS Maribor od prodajalca DOMING, družbe za arhitekturo projektiranje in inženiring d.o.o., kupil stanovanje št. 13 in dva pripadajoča parkirna prostora na naslovu Ulica heroja Nandeta 50, Maribor. Pogodbena vrednost nakupa je bila 146.000 EUR. Stanovanje je bilo opredeljeno kot službeno in tako po javnem razpisu oddano v službeni najem.

#### **3.3.3.2 Nakup začasnih bivalnih enot**

Skladno z Javnim pozivom za nakup bivalnih enot, ki je bil dne 6.9.2010 objavljen v časniku Večer, je JMSS kupil večstanovanjski objekt na naslovu V borovju 7, Maribor. Objekt sestavlja 33 bivalnih enot, pri čemer je za 26 bivalnih enot pridobljeno uporabno dovoljenje, za 7 bivalnih enot pa še poteka pridobitev uporabnega dovoljenja. Bivalne enote s kopalnico so opremljene s pohištvo (dvema posteljama, omaro, mizo in stoli), pralnim strojem ter mini kuhinjo. Za nakup 26 bivalnih enot je bil pridobljen dolgoročni kredit v vrednosti 1.040.000 EUR. Skladno s prodajno pogodbo bo do konca leta 2011 zagotovljenih še dodatnih 7 bivalnih enot, 2 enoti v kletnem delu in 5 enot v mansardi.

## **4 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2010 izkazujemo stanje 226.679 EUR. Gre za prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Prejeta vračila danih posojil – komisijski krediti so bili v letu 2010 realizirani v višini 9.250 EUR. Znesek v višini 7.791 EUR se nanaša na dano posojilo Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Maribor za gradnjo devetih stanovanj na naslovu Gospejna 11 v Mariboru. To posojilo je bilo odobreno leta 2000 in se je v letu 2010 tudi odplačalo. Znesek 1.459 EUR se nanaša na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003, to posojilo bo v celoti odplačano v letu 2014.



Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 217.429 EUR, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu odškodninskemu skladu in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke pa smo posebej opredelili v poglavju 3.2.

Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek. Prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

## 5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2010 izkazuje zadolževanje v višini 1.040.000 EUR ter odplačila dolga v višini 444.389 EUR.

### 5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor je v letu 2010 najel kredit v višini 1.040.000 EUR za nakup začasnih bivalnih enot na lokaciji V Borovju 7 (podrobnejša opredelitev nakupa je v točki 3.3.3.2).

### 5.2 Odplačilo dolga (posojila in lastna udeležba)

V letu 2010 smo odplačali dolg v skupni višini 444.389 EUR. Znesek v višini 426.875 EUR predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, razlika v višini 17.514 EUR pa vračilo lastnih udeležb prosilcem.

JMSS Maribor ima sklenjenih še 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 49.765 EUR. 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.

## 6 Spremembe odloka o ustanovitvi JMSS Maribor

JMSS Maribor je v Medobčinskem uradnem vestniku dne 10.9.2010 objavil Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/2010), ki je stopil v veljavo 11.9.2010. Sprememba odloka je bila potrebna zaradi zmanjšanja namenskega premoženja JMSS Maribor in sicer zaradi prenosa stanovanja št. 15 na Lackovi cesti 43a, Maribor, na ustanoviteljico JMSS

Maribor, Občino Hoče – Slivnica, za potrebe širitve Zdravstvenega doma Hoče. Z izločitvijo navedene stanovanjske enote se je namensko premoženje JMSS Maribor zmanjšalo za vrednost v višini 74.269 EUR. Za navedeno vrednost se je delež Občine Hoče – Slivnica v namenskem premoženju JMSS Maribor ustrezno zmanjšal, deleži ostalih občin ustanoviteljic pa so se sorazmerno povečali. Vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor po opisani spremembi odloka tako znaša 138.286.560 EUR.

Za potrebe prenosa zgoraj navedenega stanovanja na Občino Hoče – Slivnica je bil dne 22.9.2010 sklenjen tudi Aneks št. 6 k Pogodbi o prenosu nepremičnin z dne 14.11.2001, s katerim je JMSS Maribor v celoti prenesel lastninsko pravico na stanovanju št. 15 na Lackovi cesti 43a, Maribor, na Občino Hoče – Slivnica.

## **7 Seje Nadzornega sveta in Sveta ustanoviteljic**

Pripravili smo vabila, gradiva in zapisnike za seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in Sveta ustanoviteljic JMSS Maribor. V letu 2010 je bilo sklicanih in izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor (4 redne seje in 1 korespondenčna seja) ter 4 seje Sveta ustanoviteljic JMSS Maribor (3 redne seje in 1 korespondenčna seja).

## **8 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja**

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVETL (Uradni list RS, št. 45/2008), je JMSS Maribor v letu 2010 prijavil udeležbo v 9 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

JMSS Maribor je v letu 2010 na pristojno sodišče vložil 16 predlogov za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, sklenil 7 pogodb o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem, kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah izdal 49 zemljiškoknjižnih dovolil za vpis lastninskih pravic v zemljiško knjigo in vložil 3 predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva smo v letu 2010 prejeli in rešili 30 vlog, na podlagi katerih smo sklepali akte o oblikovanju etažne lastnine, pogodbe o medsebojnih razmerjih, elaborate za vpis podatkov v kataster stavb ter pridobivali in sklepali listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, ki se bo izvedel v prihodnosti.

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

# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2010

**Kazalo**

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2010	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Zadolževanje	9
1.3.2	Odplačilo dolga	9
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	10
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2010	11
3.1	Celotno premoženje	11
3.2	Namensko premoženje	13
3.3	Premoženje v upravljanju	15



## 1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2010

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2010 je naslednji:

	Veljavni rebalans FN 2010 (vključene prerazporeditve sredstev)	Realizacija FN 2010	INDEKS
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.012.230	4.900.029	98
II. Odhodki	5.417.900	5.349.014	99
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	-405.670	-448.985	
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	219.250	226.679	103
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	219.250	226.679	103
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-186.420	-222.306	
<b>c) Račun financiranja</b>			
VIII. Zadolževanje sklada	1.040.000	1.040.000	
IX. Odplačilo dolga	445.000	444.389	100
X. Neto zadolževanje (VIII-IX)	595.000	595.611	100
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI+X)	408.580	373.305	91
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.463.427	1.463.427	100
<b>XIII. Stanje na računih konec tekočega leta</b>	<b>1.872.007</b>	<b>1.836.732</b>	<b>98</b>

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2010 znašala 4.900.029 EUR, kar predstavlja 98 % rebalansiranega finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 5.349.014 EUR oziroma 99 % rebalansiranega finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2010 povečalo za 373.305 EUR in je na dan 31.12.2010 znašalo 1.836.732 EUR, kar pomeni, da JMSS Maribor za leto 2010 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 373.305 EUR.

## 1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

### 1.1.1 Prihodki

V letu 2010 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.900.029 EUR prihodkov, od tega 4.640.930 EUR pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 259.099 EUR pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

	<b>Realizacija FN 2010</b>
<b>1.1.1. Prihodki</b>	<b>4.900.029</b>
1.1.1.1. Nedavčni prihodki	3.295.819
1.1.1.2. Kapitalski prihodki	798.992
1.1.1.3. Transforni prihodki	805.218

#### 1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.295.819 EUR, kar predstavlja 99 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010.

V letu 2010 smo načrtovali 86.000 EUR prihodkov od obresti. S Sklepom o prerezporeditvi sredstev z dne 1.12.2010 smo jih zmanjšali za 24.323 EUR ter v navedeni višini povečali pričakovane prihodke iz naslova »Drugi nedavčni prihodki«. Tako smo v letu 2010 realizirali prihodke od obresti v višini 57.541 EUR, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.157.796 EUR in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno-zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2010 načrtovali v višini 56.000 EUR in jih s Sklepom o prerezporeditvi sredstev z dne 1.12.2010 povečali za 24.323 EUR ter v navedeni višini zmanjšali pričakovane prihodke iz naslova »Prihodki od obresti«. Realizirani so v višini 80.482 EUR. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

### 1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin) ter prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj) in prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno-zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno-zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od premoženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1). Realizirani so bili v višini 798.992 EUR, kar predstavlja 96 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010.

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin) so bili realizirani v višini 572.550 EUR, od tega prihodki od prodaje po javni dražbi v višini 508.754 EUR. Preostalo razliko predstavlja prodaja nepremičnin na podlagi neposrednih pogodb v višini 63.796 EUR.

Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja) so bili realizirani v višini 226.442 EUR, od tega prihodki od prodaje stanovanj po javni ponudbi v višini 186.930 EUR in prihodek v višini 39.512 EUR na podlagi podane vloge najemnika za predčasen odkup preostalega 70 % neodkupljenega deleža stanovanja po modelu javno-zasebnega partnerstva.

### 1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2010 znašala 805.218 EUR in je zajemala transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije ter transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče-Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače-Fram. Realizacija predstavlja 96 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče-Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače-Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 545.900 EUR.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 259.318 EUR.



## 1.1.2 Odhodki

V letu 2010 je bilo realiziranih skupaj 5.349.014 EUR odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 5.089.915 EUR in odhodki za premoženje v upravljanju 259.099 EUR.

	<b>Realizacija FN 2010</b>
<b>1.1.2. Skupaj odhodki</b>	<b>5.349.014</b>
<b>1.1.2.1. Tekoči odhodki</b>	<b>2.389.579</b>
1.1.2.1.1. <i>Plače in drugi izdatki zaposlenim</i>	629.274
1.1.2.1.2. <i>Prispevki delodajalcev za socialno varnost</i>	111.463
1.1.2.1.3. <i>Izdatki za blago in storitve</i>	1.514.612
1.1.2.1.4. <i>Plačila domačih obresti</i>	134.230
<b>1.1.2.2. Tekoči transferi</b>	<b>62.167</b>
1.1.2.2.1. <i>Obvezni prispevki iz kupnin</i>	62.167
<b>1.1.2.3. Investicijski odhodki</b>	<b>2.897.268</b>
1.1.2.3.1. <i>Nakup in gradnja osnovnih sredstev</i>	2.897.268

### 1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2010 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.389.579 EUR, kar predstavlja 98 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2010 načrtovali sredstva v višini 660.000 EUR. S Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 smo jih zmanjšali za 30.700 EUR ter jih v višini 3.398 EUR prerazporedili na postavko »Drugi izdatki za blago in storitve«, v višini 275 EUR na postavko »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja«, v višini 19.086 EUR na postavko »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«, v višini 438 EUR na postavko »Investicijska oprema – informatika« ter v višini 7.503 EUR na postavko »Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor«. Tako smo v letu 2010 iz naslova plač in drugih izdatkov zaposlenim realizirali odhodke v višini 629.274 EUR, kar predstavlja 100 % načrtovanega. Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2010 realizirali 111.463 EUR odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2010 porabili sredstva v višini 1.514.612 EUR, kar predstavlja 97 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 207.071 EUR,
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 744.463 EUR (načrtovali smo jih v višini 780.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 30.12.2010 zmanjšali za sredstva v višini 35.537 EUR, ki smo jih prerazporedili na postavko »Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor«),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 50.396 EUR,

- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 32.000 EUR,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 214.605 EUR,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v realizirani višini 50.309 EUR (načrtovali smo jih v višini 90.500 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 1.12.2010 zmanjšali za 11.652 EUR, s katerimi smo povečali postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 17.095 EUR,
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 163.398 EUR (načrtovali smo jih v višini 160.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 povečali za 3.398 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim«)
- ter odhodki iz naslova garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 35.275 EUR (načrtovali smo jih v višini 35.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 povečali za 275 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim«).

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2010 porabili sredstva v višini 134.230 EUR, kar predstavlja 99 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010.

#### 1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu načrtovali 63.000 EUR sredstev, plačali pa 62.167 EUR.

#### 1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2010 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.897.268 EUR, kar predstavlja 99 % rebalansiranega finančnega načrta za leto 2010. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov-prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti-nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 811.286 EUR (načrtovali smo jih v višini 825.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi z dne 30.12.2010 zmanjšali za 6.487 EUR, saj smo sredstva prerazporedili na postavko »Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor«),

- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 419.086 EUR (načrtovali smo jih v višini 400.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 povečali za 19.086 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim«),
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 21.138 EUR (načrtovali smo jih v višini 20.700 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 povečali za 438 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim«),
- izdatki za blago in storitve (leasing) v realizirani višini 2.177 EUR,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v realizirani višini 141.152 EUR (načrtovali smo jih v višini 129.500 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 1.12.2010 povečali za 11.652 EUR, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji«)
- ter investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 50.543 EUR.

V podskupini »Program obnove objektov-prenove in izboljšave stanovanj« so zajete preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 264.527 EUR (Panonska 5b, Trčova 284, Meljska cesta 93 in Ulica Veljka Vlahoviča 23-29). Sprva smo sredstva načrtovali v skupni višini 215.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 6.12.2010 povečali za sredstva v višini 7.503 EUR iz postavke »Plače in drugi izdatki zaposlenim«, s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 30.12.2010 za sredstva v višini 35.537 EUR, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Tekoče vzdrževanje stanovanj«, ter s Sklepom o prerazporeditvi z dne 30.12.2010 za 6.487 EUR, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«.

V podskupini »Investicijske dejavnosti-nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj« so zajeti odhodki na postavki »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, ki so bili realizirani v višini 1.187.359 EUR za nakup stanovanja na Ulici heroja Nandeta 50 in za nakup objekta z začasnimi bivalnimi enotami V Borovju 7.

## 1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2010 izkazujemo stanje 226.679 EUR, kar predstavlja 3 % več od načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 226.679 EUR in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Prejeta vračila danih posojil-komisijiski krediti so bili v letu 2010 realizirani v višini 9.250 EUR, kar predstavlja 100 % načrtovanega. Znesek v višini 7.791 EUR se nanaša na dano posojilo Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Maribor za gradnjo devetih stanovanj na naslovu Gospejna 11 v Mariboru. To posojilo je bilo odobreno leta 2000 in se je v letu 2010 tudi odplačalo. Znesek 1.459 EUR se nanaša na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003, to posojilo bo v celoti odplačano v letu 2014.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 217.429 EUR, kar je za 4 % več od predvidenih.

### **1.3 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2010 izkazuje zadolževanje v višini 1.040.000 EUR ter odplačila dolga v višini 444.389 EUR. Neto zadolževanje znaša 595.611 EUR, kar je v skladu z načrtovanim.

#### **1.3.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor je v letu 2010 najel kredit v višini 1.040.000 EUR za nakup začasnih bivalnih enot na lokaciji V Borovju 7, kar je v skladu z rebalansiranim finančnim načrtom za leto 2010.

#### **1.3.2 Odplačilo dolga**

V letu 2010 smo z rebalansom načrtovali 445.000 EUR odplačila dolga. Realizirano je bilo 444.389 EUR. Znesek v višini 426.875 EUR predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, razlika v višini 17.514 EUR pa vračilo lastnih udeležb prosilcem.

JMSS Maribor ima sklenjenih še 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 49.765 EUR. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja, pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev.

### **1.4 Presežek prihodkov nad odhodki**

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2010 znašal 373.305 EUR.

Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega. Če presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada ne zadostuje za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni

nerazporejeni presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanovitelj zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.

JMSS Maribor bo presežek prihodkov nad odhodki za leto 2010 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2011.

## **2 Prerazporeditev sredstev**

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2010 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 JMSS Maribor o izvršenih prerazporeditvah ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

V letu 2010 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 258.699 EUR. Sredstva v višini 24.323 EUR smo prerazporedili znotraj prihodkov, kar predstavlja 0,5 % celotnih realiziranih prihodkov v letu 2010. Preostala sredstva v višini 234.376 EUR pa smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 4,38 % celotnih realiziranih odhodkov v letu 2010. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2010.

### 3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2010

#### 3.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>5.124.638</b>	<b>5.012.230</b>	<b>4.900.029</b>	<b>96</b>	<b>98</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.408.435</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.295.819</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
<b>710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.349.765</b>	<b>3.261.677</b>	<b>3.215.337</b>	<b>96</b>	<b>99</b>
7102 a. Prihodki od obresti	84.491	61.677	57.541	68	93
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.265.274	3.200.000	3.157.796	97	99
<b>714 2. Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>58.670</b>	<b>80.323</b>	<b>80.482</b>	<b>137</b>	<b>100</b>
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</b>
<b>720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</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>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</b>
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	641.200	610.000	572.550	89	94
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	37.550	220.230	226.442	603	103
c. Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarska za Svetozarevsko)	0	0	0		
d. Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	32.800	0	0	0	
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>805.218</b>	<b>80</b>	<b>96</b>
<b>740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>805.218</b>	<b>80</b>	<b>96</b>
<b>7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)</b>	<b>1.004.653</b>	<b>840.000</b>	<b>805.218</b>	<b>80</b>	<b>96</b>
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	526.311	540.000	545.900	104	101
b. Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica (b/1)	0	0	0		
b/1. Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	0	0	0		
c. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	478.342	300.000	259.318	54	86
<b>4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	<b>5.452.967</b>	<b>5.417.900</b>	<b>5.349.014</b>	<b>98</b>	<b>99</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>3.049.722</b>	<b>2.440.284</b>	<b>2.389.579</b>	<b>78</b>	<b>98</b>
<b>400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>610.472</b>	<b>629.300</b>	<b>629.274</b>	<b>103</b>	<b>100</b>
<b>401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>104.477</b>	<b>120.000</b>	<b>111.463</b>	<b>107</b>	<b>93</b>
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)</b>	<b>2.183.699</b>	<b>1.555.984</b>	<b>1.514.612</b>	<b>69</b>	<b>97</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)</b>	<b>1.939.354</b>	<b>1.357.311</b>	<b>1.315.939</b>	<b>68</b>	<b>97</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	243.869	210.000	207.071	85	99
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	1.179.455	744.463	744.463	63	100
c. Zavarovanje stanovanj	49.227	52.000	50.396	102	97
d. Obročno vodenje kupnin	39.867	32.000	32.000	80	100
e. Investicijska oprema (zavetišče)	930	0	0	0	
f. Ostali stroški stanovanj	319.003	220.000	214.605	67	98
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	88.402	78.848	50.309	57	64
h. Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	18.602	20.000	17.095	92	85
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve</b>	<b>203.257</b>	<b>163.398</b>	<b>163.398</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
<b>C. Odškodnine po denacionalizaciji</b>	<b>12.854</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>35.275</b>	<b>35.275</b>	<b>125</b>	<b>100</b>
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>134.230</b>	<b>89</b>	<b>99</b>
<b>4032 4/a. Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>134.230</b>	<b>89</b>	<b>99</b>
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	151.073	135.000	134.230	89	99
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010					
<b>41 TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
<b>413 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
<b>4132 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
a. Obvezni prispevki iz kupnin	82.298	63.000	62.167	76	99
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>2.320.948</b>	<b>2.914.616</b>	<b>2.897.268</b>	<b>125</b>	<b>99</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>2.914.616</b>	<b>2.897.268</b>	<b>125</b>	<b>99</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj	562.917	818.513	811.286	144	99
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	222.498	419.086	419.086	188	100
c. Ostali stroški stanovanj	1.160	0	0	0	
d. Investicijska oprema - informatika	33.936	21.138	21.138	62	100
e. Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.151	2.200	2.177	101	99
f. Nakup poslovnih prostorov	0	0	0	0	
g. Obnova poslovnih prostorov	111.518	0	0	0	
h. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	321.268	141.152	141.152	44	100
i. Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.070	60.000	50.543	101	84
<b>A. Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (a+b+c+d+A/1)</b>	<b>135.844</b>	<b>264.527</b>	<b>264.527</b>	<b>195</b>	<b>100</b>
a. Orožnova 9, Gospejna 4	23.640	0	0	0	
b. Belačeva 6	0	0	0		
c. Jocova ulica 4	0	0	0		
d. Lackova 162	0	0	0		
<b>A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor</b>	<b>112.204</b>	<b>264.527</b>	<b>264.527</b>	<b>236</b>	<b>100</b>

	1	2	3	4	5
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<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>1.187.359</b>	<b>135</b>	<b>100</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>1.187.359</b>	<b>142</b>	<b>100</b>
a. Izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah	0	0	0		
b. Dodatni stroški Poljane	2.416	0	0	0	
c. Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	0	0	0		
d. Nakup stanovanja v Goriški ulici	0	0	0		
e. Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	0	0	0		
f. Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Belšak)	0	0	0		
g. Nakup stanovanj	238.100	0	0	0	
h. Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	122.798	0	0	0	
i. Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	23.750	0	0	0	
j. Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0	0	0		
k. Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	279.510	0	0	0	
l. Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	129.000	0	0	0	
m. Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	40.300	0	0	0	
n. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot		1.188.000	1.187.359		100
<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>
a. Neprofitna izgradnja v Občini Starše	43.710	0	0	0	
<b>B/3 Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul. 9	0	0	0	0	
<b>B/4 Investicijske dejavnosti - novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Projekti, priključnine	0	0	0	0	
<b>2. Studenci - Ruška cesta - gradnja stanovanj (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Nakup zemljišč	0	0	0	0	
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-328.329</b>	<b>-405.670</b>	<b>-448.985</b>	<b>137</b>	<b>111</b>
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>226.679</b>	<b>92</b>	<b>103</b>
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	7.548	9.250	9.250	123	100
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	239.501	210.000	217.429	91	104
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>226.679</b>	<b>92</b>	<b>103</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.040.000</b>		<b>100</b>
500 Najem kreditov	0	1.040.000	1.040.000		100
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>412.711</b>	<b>445.000</b>	<b>444.389</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	412.711	445.000	444.389	108	100
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-412.711</b>	<b>595.000</b>	<b>595.611</b>	<b>-144</b>	<b>100</b>
<b>X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>					
<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-493.991</b>	<b>408.580</b>	<b>373.305</b>	<b>-76</b>	<b>91</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>1.957.418</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.463.427</b>	<b>75</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.872.007</b>	<b>1.836.732</b>	<b>126</b>	<b>98</b>

## 3.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>7</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>4.646.296</b>	<b>4.712.230</b>	<b>4.640.930</b>	<b>100</b>	<b>98</b>
<b>71</b>	<b>NEDAČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.408.435</b>	<b>3.342.000</b>	<b>3.295.819</b>	<b>97</b>	<b>99</b>
<b>710 1.</b>	<b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.349.765</b>	<b>3.261.677</b>	<b>3.215.337</b>	<b>96</b>	<b>99</b>
7102 a.	Prihodki od obresti	84.491	61.677	57.541	68	93
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.265.274	3.200.000	3.157.796	97	99
<b>714 2.</b>	<b>Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>58.670</b>	<b>80.323</b>	<b>80.482</b>	<b>137</b>	<b>100</b>
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</b>
<b>720 1.</b>	<b>Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)</b>	<b>711.550</b>	<b>830.230</b>	<b>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</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>798.992</b>	<b>112</b>	<b>96</b>
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	641.200	610.000	572.550	89	94
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	37.550	220.230	226.442	603	103
c.	Prihodki - menjalna pogodba z MTB (menjava Jezdarska za Svetozarevsko)	0	0	0		
d.	Prihodki - menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	32.800	0	0	0	
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (C)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>546.119</b>	<b>104</b>	<b>101</b>
<b>740 1.</b>	<b>Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>546.119</b>	<b>104</b>	<b>101</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)</b>	<b>526.311</b>	<b>540.000</b>	<b>546.119</b>	<b>104</b>	<b>101</b>
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	526.311	540.000	545.900	104	101
b.	Investicijski transforni prihodki Občina Hoče - Slivnica (b/1)	0	0	0		
b/1.	Prejeta sredstva za neprofitno izgradnjo - Ribiška ulica	0	0	0		
c.	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	0	0	219		
<b>4</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>	<b>4.974.625</b>	<b>5.117.900</b>	<b>5.089.915</b>	<b>102</b>	<b>99</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.942.717</b>	<b>2.341.436</b>	<b>2.322.175</b>	<b>79</b>	<b>99</b>
<b>400 1.</b>	<b>Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>610.472</b>	<b>629.300</b>	<b>629.274</b>	<b>103</b>	<b>100</b>
<b>401 2.</b>	<b>Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>104.477</b>	<b>120.000</b>	<b>111.463</b>	<b>107</b>	<b>93</b>
<b>402 3.</b>	<b>Izdatki za blago in storitve (A+B+C+D)</b>	<b>2.076.695</b>	<b>1.457.136</b>	<b>1.447.208</b>	<b>70</b>	<b>99</b>
<b>A.</b>	<b>Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>1.832.351</b>	<b>1.258.463</b>	<b>1.248.535</b>	<b>68</b>	<b>99</b>
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	243.869	210.000	207.071	85	99
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	1.179.455	744.463	744.463	63	100
c.	Zavarovanje stanovanj	49.227	52.000	50.396	102	97
d.	Obročno vodenje kupnin	39.867	32.000	32.000	80	100
e.	Investicijska oprema (zavetišče)	930	0	0	0	
f.	Ostali stroški stanovanj	319.003	220.000	214.605	67	98
<b>B.</b>	<b>Drugi izdatki za blago in storitve</b>	<b>203.257</b>	<b>163.398</b>	<b>163.398</b>	<b>80</b>	<b>100</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>D.</b>	<b>Str. garancij, komisijских poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>28.234</b>	<b>35.275</b>	<b>35.275</b>	<b>125</b>	<b>100</b>
<b>403 4.</b>	<b>Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>151.073</b>	<b>135.000</b>	<b>134.230</b>	<b>89</b>	<b>99</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>134.230</b>	<b>89</b>	<b>99</b>
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	151.073	135.000	134.230	89	99
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010					
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI (B)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
<b>413 1.</b>	<b>Drugi tekoči domači transferi (1/a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
<b>4132 1/a.</b>	<b>Tekoči transferi v javne sklade (a)</b>	<b>82.298</b>	<b>63.000</b>	<b>62.167</b>	<b>76</b>	<b>99</b>
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	82.298	63.000	62.167	76	99
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>1.949.609</b>	<b>2.713.464</b>	<b>2.705.573</b>	<b>139</b>	<b>100</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>2.713.464</b>	<b>2.705.573</b>	<b>139</b>	<b>100</b>
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	562.917	818.513	811.286	144	99
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	222.498	419.086	419.086	188	100
c.	Ostali stroški stanovanj	1.160	0	0	0	
d.	Investicijska oprema - informatika	33.936	21.138	21.138	62	100
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.151	2.200	2.177	101	99
f.	Nakup poslovnih prostorov	0	0	0		
g.	Obnova poslovnih prostorov	111.518	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>264.527</b>	<b>264.527</b>	<b>195</b>	<b>100</b>
a.	Orožnova 9, Gospejna 4	23.640	0	0	0	
b.	Belačeva 6	0	0	0		
c.	Jocova ulica 4	0	0	0		
d.	Lackova 162	0	0	0		
<b>A/1</b>	<b>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor</b>	<b>112.204</b>	<b>264.527</b>	<b>264.527</b>	<b>236</b>	<b>100</b>



	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN	REBALANS FN	REALIZACIJA FN	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2009	ZA LETO 2010	ZA LETO 2010	4=3/1	5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</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>1.187.359</b>	<b>135</b>	<b>100</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>1.187.359</b>	<b>142</b>	<b>100</b>
a. Izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah	0	0	0		
b. Dodatni stroški Poljane	2.416	0	0	0	
c. Nakup stanovanja v Ferkovi ulici	0	0	0		
d. Nakup stanovanja v Goriški ulici	0	0	0		
e. Menjalna pog. z MTB - stan. Jezdarska ul. menjava za Svetozarevsko ul.	0	0	0		
f. Pogodba za stanovanje Mlinska ul. (Bešak)	0	0	0		
g. Nakup stanovanj	238.100	0	0	0	
h. Izgradnja stan. v zavetišču za male živali v Mariboru	122.798	0	0	0	
i. Nakup stanovanja Koroška cesta 79/18	23.750	0	0	0	
j. Gradnja stan. enot v Kamnici - projektna dokumentacija in priključnine	0	0	0		
k. Nakup službenih stanovanj - Pod vinogradi	279.510	0	0	0	
l. Nakup službenega stanovanja Prešernova ul. 28	129.000	0	0	0	
m. Menjalna pogodba (Ul. Vita Kraigherja 8/5 za Knafelčevo 26/27)	40.300	0	0	0	
n. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot		1.188.000	1.187.359		100
<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>
a. Neprofitna izgradnja v Občini Starše	43.710	0	0	0	
<b>B/3 Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. JPGZS - 2 stanovanja Kidričeva ul. 9	0	0	0		
<b>B/4 Investicijske dejavnosti - novogradnje (aktivnosti v pripravi) (1+2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja stanovanj (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Projekti, priključnine	0	0	0		
<b>2. Studenci - Ruška cesta - gradnja stanovanj (a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Nakup zemljišč	0	0	0		
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-328.329</b>	<b>-405.670</b>	<b>-448.985</b>	<b>137</b>	<b>111</b>
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>226.679</b>	<b>92</b>	<b>103</b>
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	7.548	9.250	9.250	123	100
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	239.501	210.000	217.429	91	104
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>247.049</b>	<b>219.250</b>	<b>226.679</b>	<b>92</b>	<b>103</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.040.000</b>		<b>100</b>
500 Najem kreditov	0	1.040.000	1.040.000		100
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>412.711</b>	<b>445.000</b>	<b>444.389</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	412.711	445.000	444.389	108	100
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-412.711</b>	<b>595.000</b>	<b>595.611</b>	<b>-144</b>	<b>100</b>
<b>X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>					
<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-493.991</b>	<b>408.580</b>	<b>373.305</b>	<b>-76</b>	<b>91</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>1.957.418</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.463.427</b>	<b>75</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>1.463.427</b>	<b>1.872.007</b>	<b>1.836.732</b>	<b>126</b>	<b>98</b>

## 3.3 Premoženje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2009	REBALANS FN ZA LETO 2010	REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>7</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>	<b>478.342</b>	<b>300.000</b>	<b>259.099</b>	<b>54</b>	<b>86</b>
74	TRANSFERNI PRIHODKI	478.342	300.000	259.099	54	86
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	478.342	300.000	259.099	54	86
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	478.342	300.000	259.099	54	86
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	478.342	300.000	259.099	54	86
<b>4</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40+42)</b>	<b>478.342</b>	<b>300.000</b>	<b>259.099</b>	<b>54</b>	<b>86</b>
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	107.004	98.848	67.404	63	68
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	88.402	78.848	50.309	57	64
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	18.602	20.000	17.095	92	85
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	371.338	201.152	191.695	52	95
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	321.268	141.152	141.152	44	100
2.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.070	60.000	50.543	101	84

# 2011



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

RAČUNOVODSKO POROČILO 2010

**RAČUNOVODSKO POROČILO**

za leto 2010

**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2011

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>4</b>
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	6
1.5	Vizija	6
1.6	Poslovni cilji	6
1.7	Marketinški cilji	7
1.8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2011 – 2014	7
<b>2</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO</b>	<b>7</b>
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	7
2.2	PRAVNE PODLAGE	8
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	8
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	11
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	11
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	11
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve	13
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	15
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	19
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	19
2.6.1	Nedavčni prihodki	19
2.6.2	Kapitalski prihodki	20
2.6.3	Transforni prihodki	22
2.6.4	Tekoči odhodki	23
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	23
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	23
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	23
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	26
2.6.5	Tekoči transferi	26
2.6.6	Investicijski odhodki	26
2.6.7	Presežek odhodkov nad prihodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	26
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	26
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	27

<b>2.9</b>	<b>LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU</b>	<b>27</b>
<b>2.10</b>	<b>UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM</b>	<b>28</b>
<b>2.11</b>	<b>PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA</b>	<b>33</b>

## 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 namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, 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 Osnovni podatki o skladu

**Naziv in sedež:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

**Telefon:** 02 250 63 10  
**Telefaks:** 02 251 52 21  
**E-pošta:** info@jmss-mb.si  
**Spletna stran:** www.jmss-mb.si

**Matična številka:** 5805295000  
**Davčna številka:** 21002266

**Statistična razvrstitev:** 68.200

**Podračuni pri UJP:**

012706520971127  
012706950971157

**Namensko premoženje JMSS Maribor:** vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31. 12. 2010 138.286.560 EUR.

**Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2010** je bil obravnavan na 38. redni seji, dne 25. 3. 2010.

### **Dejavnost sklada je:**

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami,
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem,
- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 65.2 Drugo finančno posredništvo,
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja

### **1.3 Organi sklada**

#### **Nadzorni svet**

Nadzorni svet je v letu 2010 deloval v sestavi, ki jo je imenoval na svoji 41. redni seji dne, 2. 12. 2010 in sicer :

**Predsednik nadzornega sveta:** Franc Kangler

**Člani:** Milica Simonič Steiner, Leopold Kremžar, Bojan Kirbiš,  
Jožef Merkuš, Janez Ribič, Branko Ledinek

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2010 sestal štirikrat, izvedena pa je bila ena korespondenčna seja. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Revizijsko poročilo o poslovanju JMSS Maribor za leto 2008;
- Poročilo o delu 2009;
- Realizacija finančnega načrta 2009;
- Zaključni račun za leto 2009;
- Poročilo o popisu za leto 2009;
- Poslovno finančni načrt 2010;
- Razvojni program 2010 – 2013;
- Spremembe in dopolnitve Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor;
- Poročilo o poteku razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
- Poročilo o izjemnih dodelitvah neprofitnih stanovanj v najem v obdobju od oktobra 2009 do maja 2010;
- Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor;
- Revizijsko poročilo o poslovanju JMSS Maribor za leto 2009;
- Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem;
- Seznanitev z določili Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije;
- Poročilo o izjemnih dodelitvah neprofitnih stanovanj v najem na podlagi 33. člena splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor;
- Predlog rebalansa finančnega načrta za leto 2010;
- Poslovno finančni načrt 2011;
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor ter Spremembe in dopolnitve Statuta JMSS Maribor;
- Ostale pomembne zadeve.

#### **Uprava**

**Direktorica:** mag. Tanja Vindiš Furman  
**Namestnik direktorice:** Miha Glavič, univ. dipl. ing. grad.



## **Svet ustanoviteljic**

Zaradi uresničevanja ustanoviteljskih pravic in obveznosti, ter urejanja medsebojnih razmerij pri upravljanju sklada, imenujejo ustanoviteljice skupen organ - svet ustanoviteljic. V svet ustanoviteljic imenuje vsaka ustanoviteljica dva člana. Glede glasovalne pravice na seji sveta ustanoviteljic se smiselno uporabljajo določila zakona o gospodarskih družbah, ki se nanašajo na glasovalno pravico pri upravljanju družbe z omejeno odgovornostjo in sicer tako, da vsakih dopolnjenih 4.000 EUR vložka v namensko premoženje daje ustanovitelju en glas. V statutu sklada se podrobneje določi način glasovanja, vodenja in sklicevanja sej sveta ustanoviteljev ter druga določila potrebna za delovanje tega organa. Svet ustanoviteljic ima naslednje pristojnosti:

- odloča o imenovanju in razrešitvi člana uprave;
- odloča o povečanju oziroma zmanjšanju namenskega premoženja sklada z razporeditvijo pozitivnega rezultata poslovanja v namensko premoženje oz. zaradi izplačila ustanoviteljem;
- odloča o razporejanju in uporabi pozitivnega rezultata poslovanja;
- daje soglasje k poslovnemu načrtu, finančnemu načrtu in poslovnemu poročilu sklada;
- opravlja nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem sklada;
- odloča o drugih zadevah, določenih z zakonom oziroma tem odlokom.

Svet ustanoviteljic lahko s sklepom odpravi vsako razpolagalno dejanje, ki je v nasprotju z namenom, zaradi katerega je bil sklad ustanovljen.

### **1.4 Poslanstvo**

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam proslincev, 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.

### **1.5 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 proslincev 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;

### **1.6 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.

## **1.7 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;
- soinvestorstvo 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.

## **1.8 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.

## **2 RAČUNOVODSKO POROČILO**

### **2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA**

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

- Izkaz računa financiranja;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

## 2.2 PRAVNE PODLAGE

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99 in 30/2002);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002, 110/2002, 127/2006 in 14/2007);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04 in 120/07, 124/08, 58/10 in 60/10);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006 in 8/2007);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09 in 58/10);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09 in 58/10);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008).

## 2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

### Prihodki in odhodki

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

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

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

### Opredmetena osnovna sredstva

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

Nabavno vrednost kupljenega osnovnega sredstva sestavljajo njegova nabavna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za

nameravano uporabo, to so zlasti stroški dovoza in namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v družbi, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

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

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

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

### **Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve**

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

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

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

### **Amortizacija**

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

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

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

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

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

- fizično izrabljanje;
- tehnično staranje;
- gospodarsko staranje;

- pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe.

Na osnovi določitve dobe koristnosti družba uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/2005, 138/2006, 120/2007, 48/2009, 112/09 in 58/10) in so naslednje:

#### **Preglednica 1: Amortizacijske stopnje**

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

#### **Finančne naložbe**

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

#### **Denarna sredstva**

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

#### **Terjatve**

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

#### **Neplačani odhodki znašajo**

Neplačani odhodki v višini 1.474.106 EUR in se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2011.

## **Obveznosti**

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

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

## **Neplačani prihodki**

Neplačani prihodki znašajo 2.965.460 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve

## **Sklad namenskega premoženja**

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 znaša 120.657.044 EUR, vrednost splošnega sklada pa je 80.625 EUR.

## **2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI**

**PRILOGA 1: Bilanca stanja**

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

**PRILOGA 3: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**

**PRILOGA 4: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010**

**PRILOGA 5: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**

**PRILOGA 6: Izkaz računa financiranja**

**PRILOGA 7: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ**

**PRILOGA 8: Poročilo o popisu**

## **2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA**

### **2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju**

Dolgoročna sredstva v poslovnih knjigah so znašala 129.640.109 EUR po stanju na dan 31. 12. 2010. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 129.418.609 EUR. Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- neopredmetena dolgoročna sredstva v višini 24.597 EUR. Nabavna vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev se je v letu 2010 povečala za 18.241 EUR, in sicer zaradi nakupa novih računalniških programov. Obračunana amortizacija je znašala 5.731 EUR;
- nepremičnine so v višini 127.411.553 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
- zemljišča, katerih vrednost znaša 4.743.250 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor;
- gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 121.215.467 EUR so locirani na območjih občin ustanoviteljic. Amortizacija gradbenih objektov je znašala 3.924.614 EUR;
- nepremičnine v gradnji ali izdelavi, katerih vrednost znaša 1.452.836 EUR, pa predstavlja vrednost nedokončanih investicij.

- opremo in druga opredmetena osnovna sredstva v višini 56.028 EUR. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev se je v letu 2010 zaradi novih nabav povečala za 23.224 EUR. Odpisi opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev so v letu 2010 znašali 7.999 EUR.

Vrednotenje opreme in drobnega inventarja je bilo opravljeno v skladu z določili zakona o računovodstvu. Amortizacija opreme je bila v letu 2010 izračunana ob doslednem upoštevanju Pravilnika o spremembi Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 120/07) in je znašala 29.925 EUR. Med opremo izkazuje JMSS Maribor tudi avtomobil, ki je v finančnem najemu.

Za znesek zmanjšanja knjigovodske vrednosti neopredmetenih sredstev, nepremičnin, opreme in drobnega inventarja zaradi obračunane amortizacije po letnem obračunu, se je zmanjšala obveznost do vira sredstev. Viri sredstev, ki so bili uporabljeni za vlaganja v opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva so v splošnem skladu.

- dolgoročne finančne naložbe znašajo 264.430 EUR in sicer 1.050 EUR, se nanaša na 1 delnico KRS ROTOVŽ. V skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d. o. o., kar predstavlja znesek v višini 263.380 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2010 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 24,3334 % delež v osnovnem kapitalu.
- dolgoročno dana posojila in depoziti znašajo v poslovnih knjigah 4.503 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom. Zaradi načela ročnosti je bilo med kratkoročne terjatve v bilanci stanja preneseno 1.500 EUR, tako da je izkazan znesek dolgoročno danih posojil in depozitov v bilanci stanja prikazan v višini 3.003 EUR;

#### **Preglednica 2:Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2010**

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2010	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2010
070	Komisijski kredit NKBM	5.962		1.459	4.503
070	Komisijski kredit Medobčinsko društvo slepih in slabovidnih	7.792		7.792	0
	<b>SKUPAJ</b>	13.754		9.251	4.503
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-1.500
<b>070</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2010</b>				<b>3.003</b>

- dolgoročne terjatve iz poslovanja so v poslovnih knjigah v višini 1.878.998 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 454.861 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu v višini 1.424.137 EUR. V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 220.000 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 1.658.998 EUR;

### Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na dan 1. 1. 2010	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31. 12. 2010
085	Dolg. terjatve za kupnine	659.166		204.305	454.861
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	1.582.012		157.875	1.424,137
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-220.000
<b>085</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31. 12. 2010</b>				<b>1.658.998</b>

#### 2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.545.006 EUR po stanju na dan 31.12.2010. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti in je zato izkazan v višini 6.276.298. Navedena kategorija se sestoji iz:

- denarnih sredstev na računih v višini 1.836.557 EUR, ki se v višini 1.834.925 EUR nanaša na depozit pri Delavski hranilnici d.d., 1.632 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- gotovine v blagajni v višini 174 EUR;
- kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 446.490 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
  - Mestne občine Maribor za kupnine po Stanovanjskem zakonu v vrednosti 11.012 EUR;
  - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahteve za stroške stanovanj v upravljanju v višini 12.711 EUR;
  - terjatve za sredstva na EZR v višini 4 EUR
  - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 463 EUR;
  - terjatve do občina Hoče za subvencije v višini 1.136 EUR;
  - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 398 EUR;
  - terjatve do Občine Rače – Fram za subvencije v višini 26 EUR;
  - terjatve do SSRS v višini 420.740 EUR, za zemljišče na Poljanah;
- kratkoročnih terjatev iz financiranja v višini 1.889 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- drugih kratkoročnih terjatev ki so v poslovnih knjigah v višini 2.295.582 EUR, medtem pa ko so v bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana in tako so izkazana v višini 2.517.082 EUR ter se nanašajo na:
  - terjatve do najemnikov za najemnine v višini 478.192 EUR;
  - terjatve do najemnikov za obročna odplačila najemnine v višini 11.938 EUR;
  - terjatve do najemnikov za obročna odplačila sodnih stroškov v višini 1.766 EUR;
  - terjatve do najemnikov, za katere je vložena izvršba v višini 857.509;



- terjatve do najemnikov , za katere so vložene izvršbe za stroške le-teh v višini 31.218 EUR;
  - terjatve do najemnikov, za katere je vložena izvršba za zamudne obresti v višini 22.400 EUR;
  - terjatve do najemnikov iz naslova izvršbe za opomine v višini 1.826 EUR;
  - terjatve do najemnikov za stroške uporabe plina v višini 3.012 EUR;
  - terjatve do dolžnikov, katerih dolg je nastal do 31.12.2004 v višini 637.360 EUR, od tega do dolžnikov pri Staninvestu d.o.o. 627.486 EUR, pri Stanovanjski zadrugi Maribor z. o. o. 5.139 EUR in pri Major Domusu d. o. o. 4.735 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu za že zapadle kupnine v višini 43.674 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj po javni ponudbi v višini 16.290 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj po javni dražbi v višini 25.396 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj v višini 15.031 EUR;
  - terjatve do najemnikov za sodne stroške v višini 82.232 EUR;
  - terjatve do najemnikov za zamudne obresti v višini 13.835 EUR;
  - terjatve do najemnikov za stroške opominov v višini 1.679 EUR;
  - terjatve do najemnikov za obveznosti iz naslova porabe električne energije v višini 10.483 EUR;
  - terjatve za uporabo solastniškega deleža stanovanja do kupcev po JZP, terjatev za opomine in zamudne obresti v višini 4.809 EUR;
  - terjatve do Staninvesta d. o . o. v višini 4.935 EUR;
  - terjatve do podjetja Trgograd d.o.o. za uporabo stavbne pravice v višini 324 EUR;
  - terjatve za najemnino ter stroške za skupne in poslovne prostore v višini 1.657 EUR;
  - ostale terjatve v višini 30.016 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2011 znaša 220.000 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu in na terjatve iz naslova uporabnin za stanovanja prodana po sistemu javno zasebnega partnerstva, 1.500 EUR pa se nanaša na vračilo komisijskih kreditov pri NKBM, katerih zapadlost bo v letu 2011;
  - neplačani odhodki so v poslovnih knjigah v višini 964.314 EUR, medtem ,ko je zaradi načela ročnosti njihov znesek v poslovnih knjigah izkazan v višini 1.474.106 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2011, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada. Zaradi načela ročnosti je v bilanci stanja izkazano povečanje v višini 509.792 EUR, ki se nanaša na odplačilo dolgoročnih finančnih obveznosti v letu 2011. Med neplačanimi odhodki so zajeti prejeti, vendar še neplačani računi dobaviteljev za opravljene storitve, obračunane plače zaposlenih za mesec december 2010 ter drugi neplačani odhodki.

### **Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31. 12. 2010 znašajo 3.708.274 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 4.439.566 EUR zaradi načela ročnosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- obveznosti za prejete predujme in varščine v višini 2.240 EUR, nanaša pa se na plačilo varščin;
- obveznosti do zaposlenih v višini 57.086 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2010 in so bile poravnane v januarju 2011;

- obveznosti do dobaviteljev v višini 866.145 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2011;
- druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja v višini 4.416 EUR;
- kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 24.714 EUR, vključuje obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju, obveznosti za preplačila subvencij ter ostale obveznosti do drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta;
- obveznosti do financerjev v višini 509.792 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2011 za najete kredite;
- kratkoročne obveznosti iz financiranja v višini 9.713 EUR, predstavlja obveznosti do SSRS za obresti najetih kreditov;
- neplačani prihodki izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.743.960 EUR se nanašajo na obveznosti, ki bodo poravnane v januarju 2011, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti le-ti povečani za 221.500 EUR, tako da so v bilanci stanja izkazani v višini 2.965.460 EUR.

### 2.5.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

**Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah** na dan 31.12.2010 znašajo 131.476.841 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 131.255.341 EUR. Navedena kategorija vključuje:

- splošni sklad v višini 80.625 EUR, ki vsebuje neodpisano vrednost za neopredmetena sredstva, za opremo in za druga neopredmetena osnovna sredstva;
- rezervni sklad je oblikovan v višini 197.314 EUR;
- dolgoročne pasivne časovne razmejitev so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.878.998 EUR, v bilanci stanja pa zaradi načela ročnosti izkazujejo stanje v višini 1.658.998 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po javno - zasebnem partnerstvu v višini 1.424.137 EUR ter na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 454.861 EUR, zmanjšano za znesek kupnin, ki zapadejo v letu 2011, ker so v bilanci stanja prenesene med kratkoročne terjatve, ki zapadejo v letu 2011 in so zaradi ročnosti prenesene med kratkoročne terjatve v bilanci stanja v višini 220.000 EUR;
- sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan v višini 120.148.752 EUR. Zaradi načela ročnosti je v bilanci stanja prenos danih dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2011 v višini 1.500 EUR, kar pomeni zmanjšanje ter prav tako je bil v bilanci stanja opravljen prenos dolgoročnih finančnih obveznosti najetih kreditov, ki zapadejo v plačilo v letu 2011, kar povečuje sklad za 509.792 EUR. Znesek, izkazan v bilanci stanja je torej 120.657.044 EUR.

Preglednica 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

<b>KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih</b>		
<b>KONTO 9400</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV		139.225.573
SPREMEMBA VPISA V REGISTER	939.013	
<b>STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)</b>		<b>138.286.560</b>

<b>KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV	15.210.445	
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2010:</i>	<i>1.989.229</i>	<i>454.042</i>
<b>STANJE KONTA 9403- Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>16.745.632</b>	

<b>KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV		1.466.087
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2010:</i>	<i>4.724.983</i>	<i>2.063.484</i>
<b>STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>1.195.412</b>	
<b>KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV	413.049	
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2010:</i>	<i>202.801</i>	<i>419.086</i>
<b>STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):</b>	<b>196.764</b>	

<b>KONTI SKUPINE 941 – Presežek prihodkov nad odhodki</b>		
<b>KONTO 9412000 - Presežek prihodkov nad odhodki</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
<b>UGOTOVLJEN PRESEŽEK 31. 12. 2010</b>		<b>373.305</b>

- presežek prihodkov nad odhodki je bil ugotovljen v višini 373.305 EUR in se v letu 2011 nameni za financiranje delovanja JMSS Maribor.
- dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane v višini 5.988.381 EUR se nanašajo na prejeta posojila SSRS in prejetega posojila Banke Celje d.d. za gradnjo in nakup stanovanj v višini 5.938.256 EUR za prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 49.765 EUR in na sklenjen leasing za avto v znesku 360 EUR. Zaradi ročnosti je v bilanci stanja narejen prenos v znesku 509.792 EUR na kratkoročne obveznosti. Prikazan znesek v bilanci stanja znaša torej 5.478.589 EUR.

**Preglednica 5: Pregled kreditov najetih pri SSRS in pri Banki Celje d.d.**

KONTO	KREDITO-DAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	266.528	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31/8-2027
960001	SSRS	NSO4	912.095	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja	31/7-2020
9600021	SSRS	NP2/96-017	145.142	12 mesečni Euribor + 0 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja	31/3-2012
960002	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	867.673	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja	31/1-2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.305.153	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja	30/4-2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	374.908	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d.d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31/7-2024
960005	SSRS	XXV-33/99	547.658	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja	30/6-2025
960008	SSRS	XXX-02/2000 -	479.099	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31/3-2027
960010	Banka Celje d.d.	064581/8	1.040.000	6 mesečni Euribor + 1,9 % letno	menice	31/12-2025
		PRENOS MED KRATKO ROČNE OBVEZNOSTI	-509.792			
SKUPAJ:			5.478.589			

- druge dolgoročne obveznosti v višini 263.122 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje v skupni vrednosti 2.546.344 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.493.070 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR.

#### 2.5.4 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane hipotekarne obveznosti v višini 3.566.604 EUR, garancije kreditov v višini 1.277.333 EUR, obveznosti iz naslova danih menic v višini 1.040.000 EUR ob najemu kredita pri Banki Celje d.d. ter obveznosti najemnikov iz naslova odklopa plinskega priključka v višini 191 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 5.884.128 EUR.

## 2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2010 realiziral 3.295.819 EUR nedavčnih prihodkov.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke iz naslova udeležbe v dobičku in dohodki iz premoženja v višini 3.215.337 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 80.482 EUR.

**Prihodki iz naslova udeležbe v dobičku in dohodki iz premoženja**, ki so bili v letu 2010 doseženi so sestavljeni:

- prihodki od obresti v višini 57.541 EUR. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti enotnega zakladniškega računa (v nadaljevanju EZR), katere nakazuje Banka Slovenije v višini 26 EUR ter prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozit pri Delavski hranilnici v višini 18.363 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, prihodki iz obresti od danih posojil občanom in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po javno zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) pa znašajo skupaj 39.152 EUR;
- prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.157.796 EUR. Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore ter prihodke od uporabnin po JZP v skupni višini 3.134.349 EUR. Znesek 23.367 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

**Drugi nedavčni prihodki, ki so bili realizirani v višini 80.482 EUR.** Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Maribor, prihodke iz naslova zadržanih varščin po izvedeni javni dražbi za prodajo stanovanj zaradi odstopa kupca od pogodbe, prihodke iz naslova vrnitve plačanih nadomestil za uporabo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v skupni višini, prihodke, ki so bili nakazani s sklepom po izvršbi in predstavljajo prihodke iz najemnine in zamudnih obresti iz preteklih let za bivšo najemnico stanovanja, prihodki, ki predstavljajo revalorizirana kupnina iz Slovenske odškodninske družbe po izvensodni poravnavi z najemnico za Kolodvorsko ulico 10 v Račah ter ostale prihodke, doseženi zaradi plačila cenitev stanovanj, prihodki zaradi plačanih terjatev najemnikov za elektriko ter ostali prihodki, ki jih v skladu z 52. členom Pravilnika o enotnem kontnem načrtu kot drugi izredni nedavčni prihodki izkazujemo v tej skupini kontov tudi vračila preveč izkazanih odhodkov, ki so bili plačani v preteklih letih.

## 2.6.2 Kapitalski prihodki

**Kapitalski prihodki** so bili v letu 2010 doseženi v višini 798.992 EUR in sicer so to prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi v znesku 508.754 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj na izvedenih treh javnih dražbah v letu 2010;
- prihodki od prodaje stanovanj po izvedeni javni ponudbi znašajo 186.930 EUR;
- prihodki iz naslova prodaje stanovanj po JZP v višini 39.511 EUR;
- ostali prihodki od prodaje stanovanj v višini 63.796 EUR.

**Preglednica 6: Izvedene javne dražbe v letu 2010**

STANOVANJE	TIP STANOVANJA	DATUM JAVNE DRAŽBE	IZKLICNA CENA	DOSEŽENA PRODAJNA CENA	USTVARJENI PRIHODKI V LETU 2010
Cesta zmage 105/1	enosobno	22.06.2010	29.400	32.200	32.200
Goriška ulica 16A/11	enosobno	22.06.2010	16.800	17.200	17.200
Partizanska cesta 85/1	dvosobno	22.06.2010	27.100	27.100	27.100
Pregljeva ulica 12/5	garsonjera	22.06.2010	11.500	12.900	12.900
Pregljeva ulica 12/6	garsonjera	22.06.2010	8.500	9.900	9.900
Valvasorjeva ulica 58/1	enosobno	22.06.2010	16.000	19.400	19.400
Valvasorjeva ulica 58/5	enosobno	22.06.2010	21.400	21.400	21.400
Cesta XIV. Divizije 37/7	enosobno	16.09.2010	11.700	11.700	11.700
Goriška ulica 1a/14	enosobno	16.09.2010	17.700	32.700	32.700
Gorkega ulica 25/6	enosobno	16.09.2010	11.400	13.200	13.200
Gorkega ulica 51/4	dvosobno	16.09.2010	39.270	39.270	39.270
Kočevarjeva ulica 9/8	enosobno	16.09.2010	9.000	15.400	15.400
Meljska cesta 48/101	enosobno	16.09.2010	23.000	23.000	23.000
Pregljeva ulica 12/3	garsonjera	16.09.2010	6.885	11.200	11.200
Prežihova ulica 9/8	enosobno	16.09.2010	15.400	30.200	30.200
Pariške komune 15/2	enosobno	16.09.2010	19.400	19.400	19.400
Zrkovska cesta 12/40	dvosobno	16.09.2010	23.460	25.660	25.660
Einspielerjeva ulica 32/2	kletno	16.09.2010	13.200	15.000	1.320
Koroška cesta 56/11	enosobno	16.11.2010	13.800	13.800	1.380
Koroška cesta 56/12	enosobno	16.11.2010	14.400	14.400	1.440
Mladinska ulica 2/20	enosobno	16.11.2010	43.300	43.300	43.300
Nasipna ulica 96/7	dvosobno	16.11.2010	16.400	16.400	16.400
Obrežna ulica 23/2	dvosobno	16.11.2010	24.900	24.900	24.900
Obrežna ulica 23/7	enosobno	16.11.2010	16.200	16.200	16.200
Srednje 1/3	trosobno	16.11.2010	19.900	19.900	19.900
Trubarjeva ulica 4/14	garsonjera	16.11.2010	5.700	8.500	8.500
Valvasorjeva ulica 24/1	enosobno	16.11.2010	8.200	13.600	13.584
<b>SKUPAJ</b>			<b>483.915</b>	<b>547.830</b>	<b>508.754</b>

**Preglednica 7: Izvedena prodaja stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb**

STANOVANJE	TIP STANOVANJA	DATUM IZVEDBE JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB	PONUJENA CENA	USTVARJENI PRIHODKI V LETU 2010
Ulica Arnolda Tovornika 8/6	enosobno	25.09.2009	40.000	36.000
Koroška cesta 105A/14	dvosobno s kabinetom	19.11.2010	58.700	58.700
Kosarjeva ulica 50A/5	garsonjera	19.11.2010	26.900	26.900
Meljska cesta 57/5	trosobno	19.11.2010	12.500	12.500
Opekarska ulica 4/2	enosobno	19.11.2010	9.200	920
Opekarska ulica 12/1	enosobno	19.11.2010	12.200	12.200
Opekarska ulica 12/3	enosobno	19.11.2010	12.400	12.400
Opekarska ulica 12/4	enosobno	19.11.2010	12.700	12.700
Pobreška cesta 46/5	enosobno	19.11.2010	18.100	1.810
Pregljeva ulica 16/13	enosobno	19.11.2010	12.800	12.800
<b>SKUPAJ</b>			<b>215.500</b>	<b>186.930</b>

**Preglednica 8: Izvedena prodaja stanovanj po metodi neposredne prodaje**

STANOVANJE	TIP STANOVANJA	DATUM IN ŠTEVILKA SEJE KOMISIJE ZA NEPOSREDNO PRODAJO NEPREMIČNIN	DATUM PRODAJE	POGODBENA CENA	USTVARJENI PRIHODKI V LETU 2010
Krekova ulica 8/4	solastniški delež hišniškega stan.	23.10.2007; 20. redna seja	01.03.2010	3.137	3.137
Kacova ulica 3	solastniški delež podstrešja	18.12.2008; 22. redna seja	18.06.2010	6.250	6.250
Slovenska ulica 13*	solastniški delež podstrešja	1.6.2009; 6. koresp. seja	12.07.2010	10.740	0,00
Ulica A. Tovornika 17/10	solastniški delež hišniškega stan.	14.12.2009; 23. redna seja	05.01.2010	1.527	1.527
Betnavska cesta 110/5	enosobno	14.12.2009; 23. redna seja	28.12.2009	30.200	30.200
Maistrova ulica 20**	solastniški delež podstrešja, kleti	6.12.2010; 7. koresp. seja	28.12.2010	1.471	0,00
<b>SKUPAJ</b>				<b>53.325</b>	<b>41.114</b>

Legenda:

- \* postopek razveljavitve pogodbe je v teku
- \*\* prihodki bodo v letu 2011



**Preglednica 9: Izvedena prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po dejanski tržni vrednosti**

STANOVANJE	TIP STANOVANJA	DATUM PRODAJE	POGODBENA CENA	USTVARJENI PRIHODKI V LETU 2010
Trubarjeva ulica 4*	del stanovanja v izmeri 74,39 m <sup>2</sup>	13.08.2010	22.682	22.682
<b>SKUPAJ</b>			<b>22.682</b>	<b>22.682</b>

Legenda:

- \* prodaja dela stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona sostanovalsko razmerje je bilo odpravljen s sklepom Občine Maribor št. 362-246/92-10/5-2 z dne 6.8.1992;

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

### 2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 805.218 EUR in sicer:

- 613.304 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 67.404 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 545.900 EUR za subvencije najemnin;
- 191.695 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM;
- 219 EUR predstavljajo tekoči transferi pridobljeni s strani MOM za vračilo najemnine upravičenki za stanovanja v Tomšičevi ulici 11.

### Preglednica 10: Prihodki iz naslova subvencij po posamezni občini

Občina	USTVARJENI PRIHODKI V LETU 2010
Mestna občina Maribor	522.969
Občina Hoče - Slivnica	13.521
Občina Starše	5.355
Občina Duplek	3.898
Občina Rače - Fram	157
<b>SKUPAJ</b>	<b>545.900</b>

#### **2.6.4 Tekoči odhodki**

V letu 2010 smo imeli 2.389.579 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 629.274 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 111.463 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.514.612 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 134.230 EUR.

##### **2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim**

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2010 629.274 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 559.881 EUR;
- regres za letni dopust v višini 18.360 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 32.839 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 15.044 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 1.754 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 1.396 EUR.

##### **2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost**

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2010 znašajo 111.463 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 51.794 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 41.486 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 379 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 585 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 17.219 EUR.

##### **2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve**

Izdatki za blago in storitve v letu 2010 znašajo 1.514.612 EUR in vključujejo:

###### **a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 84.673 EUR**

- pisarniški material in storitve znaša 11.584 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 11.402 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 3.138 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 7048 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.400 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 19.387 EUR;
- stroški računalniških storitev znašajo 2.107 EUR;
- stroški računovodskih, revizorskih in svetovalnih storitev znašajo 15.587 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 4.715 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znaša 7.305 EUR;

**b) Posebni material in storitve v višini 24.496 EUR**

- drobno orodje in naprave znašajo 5.263 EUR;
- geodetske storitve znašajo 18.860 EUR;
- zdravila, ortopedski pripomočki in sanitetni material znašajo 195 EUR;
- ostali stroški znašajo 178 EUR.

**c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 100.137 EUR**

- električna energija znaša 15.908 EUR;
- poraba kuriv , stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 16.822 EUR;
- poraba plina znaša 13.043 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 4.929 EUR;
- odvoz smeti znaša 1.428 EUR;
- telefon, fax in internet znaša 6.292 EUR;
- mobitel znaša 5.506 EUR;
- RTV prispevek znaša 153 EUR;
- poštšina in kurirske storitve znašajo 17.197 EUR;
- IUS naročnina znaša 3.452 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 15.407 EUR.

**d) Prevozni stroški in storitve v višini 3.531 EUR**

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 827 EUR;
- stroški vzdrževanja in registracije vozil v višini 884 EUR;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 111 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 1.614 EUR;
- stroški nakupa vinjet in urbane v višini 95 EUR.

**e) Izdatki za službena potovanja v višini 3.730 EUR**

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 786 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 775 EUR;
- stroški prevoza v državi 2.154 EUR;
- cestnina, parkirnina 15 EUR.

**f) Tekoče vzdrževanje v višini 804.271 EUR**

- tekoče vzdrževanje v višini 745.584 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 57.223 EUR;
- tekoče vzdrževanje druge opreme v višini 22 EUR;
- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme v višini 1.442 EUR.

**g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 42.282 EUR**

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 28.232 EUR;
- najemnine in zakupnine za garaže in parkirnine prostore v višini 6.624 EUR;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v višini 7.426 EUR.

#### **h) Kazni in odškodnine v višini 3.465 EUR**

- odškodnine po denacionalizaciji 125. člen v višini 3.210 EUR;
- vrnitev najemnin po denacionalizaciji v višini 255 EUR.

#### **i) Drugi operativni odhodki v višini 448.027 EUR**

- stroški konferenc, seminarjev v višini 6.657 EUR;
- plačila avtorskih honorarjev v višini 5.161 EUR;
- plačila po pogodbah o delu v višini 1.452 EUR;
- plačila za delo preko študentskega servisa v višini 2.189 EUR;
- sejnine udeležencem odborov v višini 1.488 EUR;
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 12.269 EUR;
- odvetniške storitve v višini 18.856 EUR;
- notarske storitve v višini 1.090 EUR;
- sodne takse v višini 32.865 EUR;
- strokovna mnenja v višini 22.268 EUR;
- članarine v domačih neprofitnih organizacijah v višini 1.690 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 14.335 EUR;
- upravljanje neprofitnih stanovanj Staninvest d. o. o. v višini 156.969 EUR;
- vračilo kavcij v višini 7.550 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 13.138 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 150.050 EUR (stroški plačila nadomestila Banki Celje v višini 1.040 EUR, stroški upravljanja občinskih neprofitnih stanovanj - Staninvest v višini 1.260 EUR, stroški plačila upravljanja - Major Domus v višini 9.711 EUR, plačila stroškov upravljanja - Ista 1.232 EUR, stroški upravljanja stanovanj - Stanovanjska zadruga Maribor v višini 4.764 EUR, stroški upravljanja stanovanj - Upra-stan v višini 4.797 EUR, stroški upravljanja stanovanj - Tamstan v višini 8.048 EUR, stroški upravljanja stanovanj - Skupnost etažnih lastnikov Gradišče v višini 111 EUR, stroški upravljanja denacionaliziranih stanovanj - Staninvest v višini 30.421 EUR, stroški upravljanja stanovanj - Kommunio v višini 5.228 EUR, upravljanje stanovanj - ostali v višini 3.154 EUR, upravljanje stanovanj - Stanovanjska zadruga Smreka v višini 23.271 EUR, plačilo stroškov obračunavanja najemnin za Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) 3.420 EUR (sredstva smo dobili povrnjena s strani MOM v okviru transfernih prihodkov), plačilo stroškov v zvezi s prodajo stanovanj Staninvestu v višini 32.001 EUR, prenakazilo najemnin za stanovanja na Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) v višini 7.717 EUR, plačilo prispevka zaradi neizpolnjevanja kvote za zaposlovanje invalidov za leto 2009 v višini 412 EUR, plačilo stroškov priključitve elektrike v višini 528 EUR, plačilo bančnih storitev in stroškov mestne blagajne v višini 2.078 EUR, plačilo zavarovalne premije za civilno odgovornost za škode, ki jih tretje osebe uveljavljajo proti zavarovancu v višini 1.103 EUR, plačilo najemnine za parkirno mesto v višini 288 EUR, povrnitev stroškov vlaganj v stanovanje v višini 2.786 EUR, vračilo sredstev kupnin - solastniški deleži v višini 557 EUR, plačilo stroškov selitve in izpraznitve stanovanj v višini 724 EUR, vračilo subvencij MOM v višini 2.018 EUR, plačilo geodetskih storitev v višini 70 EUR, plačilo cilindričnih vložkov in ostalega materiala v višini 121 EUR, nakazilo donacije MOM »Darujmo s srcem« za leto 2009 v višini 1.000 EUR, nakazilo donacije MOM »Darujmo s srcem« za leto 2010 v višini 1.000 EUR, plačilo sodnih stroškov v višini 134 EUR, plačilo članarine AMZS d. d. v višini 38 EUR ter plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 1.018 EUR. **To pojasnilo je dodano na podlagi priporočila Nadzornega sveta z dne 17. 5. 2011 in se v tem odstavku razlikuje od revidiranega Letnega poročila 2011).**

#### 2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 134.230 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS.

#### 2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 62.167 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v Stanovanjski sklad republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) v višini 41.445 EUR in 10 % prispevka v Slovensko odškodninsko družbo iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 20.722 EUR. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

#### 2.6.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 2.897.268 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov v višini 1.187.359 EUR;
- nakup prevoznih sredstev v višini 2.177 EUR;
- nakup opreme v višini 18.091 EUR;
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 7.707 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.580.707 EUR;
- nakup nematerialnega premoženja v višini 17.281 EUR;
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 83.946 EUR.

#### Preglednica 11: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2010	Leto 2009
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.349.014	5.452.967
1. Tekoči odhodki	2.389.579	3.049.721
2. Tekoči transferi	62.167	82.298
3. Investicijski odhodki	2.897.268	2.320.948
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.349.014</b>	<b>5.452.967</b>

#### 2.6.7 Presežek odhodkov nad prihodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek odhodkov nad prihodki je v letu 2010 znašal 448.985 EUR.

### 2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

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

Javni medobčinski stanovanjski sklad je v letu 2010 prejel 226.679 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 8,25 % manj. Posojila so bila v preteklih letih dana posameznikom za reševanje stanovanjskih problemov in za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Prejeta vračila danih posojil so bila v letu 2010 realizirana v višini 9.250 EUR, prejeta plačila obročnih kupnin po Stanovanjskem zakonu pa so bila realizirana v višini 217.429 EUR.

Javni medobčinski stanovanjski sklad v letu 2010 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 226.679 EUR.

## Preglednica 12: Prikaz posojil

	Realizacija 2010	Realizacija 2009	Indeks 2010/2009
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	226.679	247.049	91,75
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0	0,00
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	226.679	247.049	91,75

## 2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Izkaz računa financiranja izkazuje zadolževanje in odplačilo dolga. Javni medobčinski stanovanjski sklad se je v letu 2010 dodatno zadolžil v višini 1.040.000 EUR pri Banki Celje d.d. za nakup začasnih bivalnih enot na lokaciji V Borovju 7. Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije je bilo v višini 444.389 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 426.875 EUR, vračilo lastnih udeležb prosilcem pa je znašalo skupaj 17.514 EUR.

## Preglednica 13: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2010	Realizacija 2009	Indeks 2010/2009
Zadolževanje	1.040.000	0	0
Odplačilo dolga	444.389	412.711	107,67

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31. 12. 2010 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS in pri Banki Celje d.d. pa je na dan 31. 12. 2010 izkazana v višini 5.938.616 EUR, kar predstavlja 4,29 % vpisanega namenskega premoženja.

Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in skladno s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javne finance. V skladu z 37. Členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS št. 77/08) pa skupni obseg zadolženosti ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;
- oziroma
- 10 % skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31. 12. 2010 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS in pri Banki Celje d.d. pa je na dan 31. 12. 2010 izkazana v višini 5.938.616 EUR, kar predstavlja 4,29 % vpisanega namenskega premoženja.

## 2.9 LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU

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

## 2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31. 12. 2010 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah. Vendar pa velja omeniti, da je pri samem vpisu deležev posameznih občin ustanoviteljic prišlo do napake pri vpisu, zato je s strani pravne službe JMSS Maribor podana zahteva v register za spremembo vpisa in odpravo navedene napake. V letu 2009 je bilo vpisano stanje kapitala v sodnem registru v višini 139.225.573 EUR, kar pomeni, da se je le-ta v letu 2010 znižal za 939.013 EUR.

**Preglednica 14: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2010**

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
9403 in 94030	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-17.941.044
94032	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo - rs	-196.764
Prenos danih dolgoročnih posojil, ki zapadejo v letu 2010 (v bilanci stanja)		-1.500
Prenos dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapadejo v letu 2011 – najetih kreditov SSRS (v bilanci stanja)		509.792
<b>SKUPAJ</b>		<b>120.657.044</b>

**Preglednica 15: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31. 12. 2010**

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOVITELJICAH	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	111.640.952,48
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	8.333.562,97
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	5.004.728,89
OBČINA STARŠE	2,4845	3.435.729,58
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	4.875.292,67
OBČINA DUPEK	3,6130	4.996.293,41
	<b>100</b>	<b>138.286.560,00</b>

## 2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

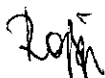
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

### PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2010 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>2.493.619</b>
02	NEPREMIČNINE	4.353.164
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	-1.859.545
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	<b>153.407</b>
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	153.407
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>2.647.026</b>
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	<b>153.407</b>
28	NEPLAČANI PRIHODKI	153.407
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (91+ 980)	<b>2.493.619</b>
91	REZERVNI SKLAD	550
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.493.619
980100	OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE (REZERVNI SKLAD)	-550
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>2.647.026</b>

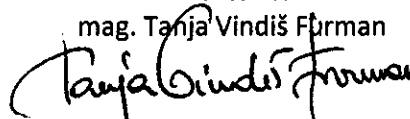
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

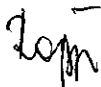
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-  
2010 (Občina Hoče - Slivnica)**

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

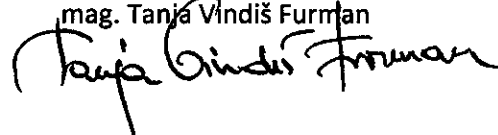
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furrman



JAVNI MED OBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN  
31/12-2010 (Občina Miklavž)**

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

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



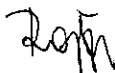
JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

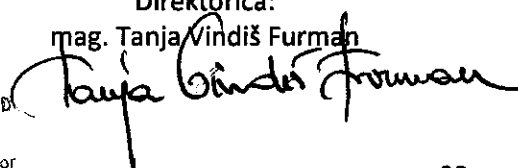
IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR  
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR  
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110  
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE**  
**od 1. januarja do 31. decembra 2010**

<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>259.099</b>
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>259.099</b>
<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH</b>	
<b>740 INSTITUCIJ</b>	<b>259.099</b>
<b>7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV</b>	<b>259.099</b>
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>259.099</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI</b>	<b>67.404</b>
<b>402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>67.404</b>
<b>ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN</b>	
<b>4022 KOMUNIKACIJE</b>	<b>1.075</b>
<b>4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE</b>	<b>17.302</b>
<b>4027 KAZNI IN ODŠKODNINE</b>	<b>3.465</b>
<b>4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI</b>	<b>45.562</b>
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>191.695</b>
<b>420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>191.695</b>
<b>4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE</b>	<b>191.695</b>
<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>0</b>

Pripravila:  
Darja Rajšp, spec.



Direktorica:  
mag. Tanja Vindiš Furman  
  
JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je v letu 2010 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

### **3 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI**

V letu 2010 Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

### **4 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA**

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31. 12. 2010.

## JMSS MARIBOR

V DELU PRAVILN ODDAN ZAKLENJEN

**Osnovni podatki**

MD5: f319012b194e11cd67aa5b8ca6632c47

28.02.2011 09:28

Vrsta:

Proračunski uporabnik - drugi

\* Šifra prorač. upor.:

97110

Šifra dejavnosti:

68.200

Matična številka:

5805295000

Ime poslovnega subjekta:

JMSS MARIBOR

V primeru, da izpisani podatki o poslovnem subjektu po stanju na dan 31.12.2010 niso pravilni, pokličite pristojno izpostavo AJPES (AJPES - Izpostava MARIBOR, tel. 02 235-25-00)!

Sedež (ulica, hišna številka in kraj):

GRAJSKI TRG 001, 2000 Maribor

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

DARJA RAJŠP, spec.

Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance:

02/2506335

Email kontaktne osebe:

darja.rajsp@jmsm-mb.si

Vodja poslovnega subjekta:

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Datum:

28.02.2011

Kraj:

Maribor

**Obdobje poročanja**

od:

01.01.2010

do:

31.12.2010

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

MD5: f319012b194e11cd67aa5b8ca6632c47

datum in ura: 28.02.2011 09:28

uporabnik: jmsm

telefon:

IO: 204184179204188171188252211191176209197171

MD5: f1fd766600e9e4e81088e67d8fd828c0

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR  
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**BILANCA STANJA**  
na dan 31.12.2010

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b> (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	129.418.609	133.912.281
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	46.361	28.120
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	21.764	16.033
02	NEPREMIČNINE	004	136.553.475	138.159.596
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	9.141.922	6.486.875
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	200.966	185.740
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	144.938	122.566
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	264.430	264.430
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	3.003	6.891
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.656.998	1.893.178
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b> (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	6.276.298	5.304.357
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	174	3
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.836.557	1.463.424
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	446.490	492.851
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.889	2.754
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.517.082	2.580.531
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	1.474.106	764.794
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	<b>C) ZALOGE</b> (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0

	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b> (032 = 001 + 012 + 023)	032	135.894.907	139.216.638
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	5.884.128	4.844.128
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b> (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	4.439.566	3.840.477
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	2.240	6.411
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	57.086	57.396
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	866.145	254.251
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	4.416	4.213
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	24.714	12.503
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	509.792	426.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	9.713	4.905
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.965.460	3.074.798
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	<b>E) LAŠNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b> (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 + 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 + 059)	044	131.255.341	135.376.161
90	SPLOŠNI SKLAD	045	80.625	50.089
91	REZERVNI SKLAD	046	197.314	443.579
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.658.998	1.973.249
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	120.657.044	125.487.105
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LAŠTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LAŠTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	373.305	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	926.295
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	5.478.589	4.894.558
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	263.122	251.684
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.546.344	3.202.192
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b> (060 = 034 + 044)	060	135.894.907	139.216.638
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	5.884.128	4.844.128

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

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

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

MD5: f1fd786800e9e4e81068e87d8fd828c0

datum in ura: 28.02.2011 09:28  
uporabnik: jms  
telefon: 02/2506335

JAVNI REPUBLIČANSKI  
STANOVAJSKI KAMER  
GRAFIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

---

IO: 204184179204188171186252211191176209197171



MD5: a341a3080e10d577051c70157108ee7b

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR  
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV**

Od 01.01.2010 do 31.12.2010

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoča leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b> (101 = 102 + 153 + 186 + 176 + 192)	101	4.900.029	5.124.638
	<b>TEKOČI PRIHODKI</b> (102 = 103 + 140)	102	3.295.819	3.408.435
70	<b>DAVČNI PRIHODKI</b> (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	<b>DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK</b> (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	<b>PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST</b> (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	<b>DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO</b> (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	<b>DAVKI NA PREMOŽENJE</b> (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	<b>DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE</b> (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	<b>DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE</b> (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0

7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b> (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	3.285.819	3.408.435
710	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b> (141 = 142 + 143 + 144)	141	3.215.337	3.349.765
7100	Prihodki od udležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	57.541	84.492
7103	Prihodki od premoženja	144	3.157.796	3.265.273
711	<b>UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE</b> (145 = 146 + 147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	<b>GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI</b>	148	0	0
713	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	149	0	0
714	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b> (150 = 151 + 152)	150	80.482	58.870
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	80.482	58.870
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b> (153 = 154 + 159 + 162)	153	798.992	711.550
720	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV</b> (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	798.992	711.550
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	798.992	711.550
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG</b> (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV</b> (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	<b>PREJETE DONACIJE</b> (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	<b>PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV</b> (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0

7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	805.218	1.004.653
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	805.218	1.004.653
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	805.218	1.004.653
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega	205	0	0

sklada - Umerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)				
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rasti in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b> (221 = 222 + 226 + 225 + 907 + 921)	221	5.349.014	5.452.967
40	<b>TEKOČI ODHODKI</b> (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	2.389.579	3.049.721
400	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b> (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	629.274	609.028
4000	Plače in dodatki	224	559.881	540.024
4001	Regres za letni dopust	225	18.360	18.800
4002	Povračila in nadomestila	226	32.839	32.959
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	15.044	9.837
4004	Sredstva za nadurno delo	228	1.754	4.974
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	1.396	4.434
401	<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b> (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	111.463	105.921
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	51.794	48.139
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	41.486	39.365
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	379	333
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	585	555
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	17.219	16.529
402	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b> (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	1.514.612	2.183.899
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	84.673	77.011
4021	Posebni material in storitve	239	24.496	2.944
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	100.137	97.350
4023	Prevozni stroški in storitve	241	3.531	2.706

4024	Izdatki za službena potovanja	242	3.730	4.482
4025	Tekoča vzdrževanje	243	804.271	1.257.973
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	42.282	40.009
4027	Kazni in odškodnine	245	3.485	15.900
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	448.027	685.314
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	134.230	151.073
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	134.230	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	151.073
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	82.167	82.298
410	SUBVENCIJE (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0

4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	62.167	82.298
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	62.167	82.298
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprifitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	2.897.268	2.320.948
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	2.897.268	2.320.948
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	1.187.359	710.660
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	2.177	2.151
4202	Nakup opreme	299	18.091	28.301
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	5.823
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	7.707	201.742
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.580.707	1.288.534
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	41.021
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	17.281	4.348
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	83.946	38.368
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0

4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	448.985	328.329
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	26	25
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:  
*Tanja Vindiš Furman*  
mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

DARJA RAJŠP, spec.

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS št. 23/89), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

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

MD5: a341a3080e10d577051c70157108ee7b

datum in ura: 28.02.2011 09:28  
uporabnik: jmss  
telefon: 02/2506335  
IO: 204184179204188171166252211191176209197171

JAVNI GOSPODARSKI  
STANOVAJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

MD5: 5f4511e3390479af85af9d6704000ecb

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

Od 01.01.2010 do 31.12.2010

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+318+320)	301	228.679	247.049
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	9.250	7.548
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	9.250	7.548
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	217.429	239.501
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	321	0	0
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0



4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 348)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	348	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	226.679	247.049
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilanca:

DARJA RAJŠP, spec.

Odgovorna oseba:

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 123/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

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

MD5: 5f4511e3390479af86af9d6704000ecb

datum in ura: 28.02.2011 09:28  
uporabnik: jmss  
telefon: 02/2508335  
ID: 204184179204188171166252211191178209197171

JAVNI UPRAVNIŠKI  
STROJNICO SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

MD5: 92c8d2fad0fb884fb288e05bf5346944

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

Od 01.01.2010 do 31.12.2010

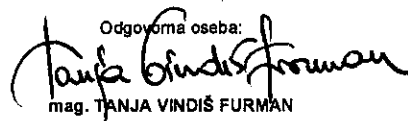
v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Pradhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	1.040.000	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	1.040.000	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	1.040.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	444.389	412.711
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	444.389	412.711
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	426.875	410.694
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	17.514	2.017
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	595.611	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	0	412.711
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	373.305	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	493.991

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

  
mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

DARJA RAJŠP, spec.

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 123/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

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

MD5: 92c6d2fad0fb884fb298e05bf5346944

datum in ura: 28.02.2011 09:28

uporabnik: jmss

telefon: 02/2508335

IO: 204184179204188171166252211191176209197171

JAVN:

STANO:

RAFI B:

Grojski trg 1, SI-2000 Maribor

MD5: 4d78c999a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR  
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV**  
za obdobje od 01.01.2010 do 31.12.2010

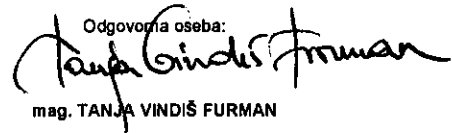
v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoča leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOYANJA (600 = 601 + 602 - 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:



DARJA RAJŠP, spec.

mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

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

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

MD5: 4d78c899a0167bc0fca8a5c5a715c0e

datum in ura: 28.02.2011 09:28

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 204184179204188171166252211191176209197171

JAVNA AGENCIJA  
REPUBLIKE  
SLOVENIJE  
STATISTIČNI  
URAD  
MARIBOR  
Grojski trg 1, SI-2000 Maribor

MD5: 7267f4ffc9ee5744e3ceb82b53bb3bb0

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 Maribor

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)</b>	700	6.161.057	2.928.334	74.779	0	1.829.397	1.172.977	104.188	2.546.894	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	6.161.057	2.928.334	74.779	0	1.829.397	1.172.977	104.188	2.546.894	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)</b>	708	132.202.008	3.892.161	2.130.122	0	1.948.159	104.144	3.854.783	124.941.171	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	28.120	16.033	18.241	0	0	0	5.731	24.597	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.743.250	0	0	0	0	0	0	4.743.250	0	0
E. Zgradbe	713	127.255.289	3.558.541	2.088.657	0	1.940.160	98.590	3.820.426	120.121.409	0	0
F. Oprema	714	175.349	117.587	23.224	0	7.999	7.854	28.826	51.915	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)</b>	716	10.391	4.979	0	0	0	0	1.299	4.113	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	10.391	4.979	0	0	0	0	1.299	4.113	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

  
mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

DARJA RAJŠP, spec.

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

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

MD5: 7287f4fc9ee5744e3ceb82b53bb3bb0

datum in ura: 28.02.2011 09:28  
uporabnik: jms  
telefon: 02/2506335  
IO: 204184179204188171168252211191176209197171

JAVNA AGENCIJA  
STANOVAJSKI GLAV  
MARIBOR  
Grojski trg 1, SI-2000 Maribor

MD5: c7cd40ab408fb54b20d209c4e4c8d32a

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR  
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL**

v EUR (brez centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 808 + 813 + 814)	800	264.430	0	0	0	0	0	264.430	0	264.430	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	1.050	0	0	0	0	0	1.050	0	1.050	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	1.050	0	0	0	0	0	1.050	0	1.050	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (808 = 807+808+809+810+811+812)	808	263.380	0	0	0	0	0	263.380	0	263.380	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	263.380	0	0	0	0	0	263.380	0	263.380	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	2.254.932	0	0	0	371.431	0	1.883.501	0	1.883.501	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	13.754	0	0	0	9.251	0	4.503	0	4.503	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	13.754	0	0	0	9.251	0	4.503	0	4.503	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)</b>	<b>829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)</b>	<b>832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. Druga dolgoročno dana posojila</b>	<b>835</b>	<b>2.241.178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>362.180</b>	<b>0</b>	<b>1.878.998</b>	<b>0</b>	<b>1.878.998</b>	<b>0</b>
<b>III. Skupaj (836 = 800 + 819)</b>	<b>836</b>	<b>2.519.362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371.431</b>	<b>0</b>	<b>2.147.931</b>	<b>0</b>	<b>2.147.931</b>	<b>0</b>

Kraj in datum:  
Maribor, 28.02.2011

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

*Tanja Vindiš Furman*  
mag. TANJA VINDIŠ FURMAN

DARJA RAJŠP, spec.  
*kom*

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 20/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

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

MD5: c7cd40ab408fb54b20d209c4e4c8d32a

datum in ura: 28.02.2011 08:28  
uporabnik: jmss  
telefon: 02/2506335  
IO: 20418417920416817116625221191176209197171

JAVNA AGENCIJA  
STANOVNA  
MARIBOR  
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

**IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC**

JMSS MARIBOR  
GRAJSKI TRG 001  
2000 Maribor

Šifra: 97110  
Matična številka: 5805295000

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

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

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

**Oceno podajam na podlagi:**

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

.....

\* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

VSEH ODDELKOV JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

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

.....

**V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):****1. primerno kontrolno okolje**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**2. upravljanje s tveganji:****2.1. cilji so razni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,

- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,  
 e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,  
 b) s skupno notranjerevizijsko službo,  
 c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	AUDITOR REVIZIJSKA DRUŽBA D.O.O., MURKOVA ULICA 4, 2250 PTUJ
Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	5669545000
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se izjava nanaša, presega 2,086 mlo evrov:	da ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:	28.02.2011

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2010 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

UVEDLI SMO NOV FINANČNO - RAČUNOVODSKI PROGRAM, REDNO VLAGANJE IZVRŠB, ŠE NADALJE IMAMO ISO STANDARD 9001.

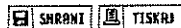
Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

V SKLADU S POSLOVNIKOM KAKOVOSTI BOMO TUDI V BODOČE SKRBELE ZA USTREZNE NOTRANJE KONTROLE PROCESOV TER ZA NJIHOVO NENEHNO IZBOLJŠEVANJE.

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

Datum podpisa predstojnika:  
 28.02.2011

Datum oddaje:



JAVNA AGENCIJA  
 STA  
 MA  
 Grojski trg 1, SI-2000 Maribor

28.02.2011 09:42

**IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC**

JMSS MARIBOR  
GRAJSKI TRG 001  
2000 Maribor

Šifra: 97110  
Matična številka: 5805295000

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

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

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

**Oceno podajam na podlagi:**

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

.....

\* samooценitev vodij organizacijskih enot za področja:

VSEH ODDELKOV JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

.....

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

.....

**V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):****1. primerno kontrolno okolje**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**2. upravljanje s tveganji:****2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**3. na obvladovanju tvegan temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

**5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,

- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,  
e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.

**6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,  
b) s skupno notranjerevizijsko službo,  
c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja.

Naziv in sedež **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

Navedite matično številko **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

AUDITOR  
REVIZIJSKA  
DRUŽBA D.O.O.,  
MURKOVA ULICA  
4, 2250 PTUJ

5669545000

da  ne

28.02.2011

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2010 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

UVEDLI SMO NOV FINANČNO - RAČUNOVODSKI PROGRAM, REDNO VLAGANJE IZVRŠB, ŠE NADALJE IMAMO ISO STANDARD 9001.

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

V SKLADU S POSLOVNIKOM KAKOVOSTI BOMO TUDI V BODOČE SKRBELE ZA USTREZNE NOTRANJE KONTROLE PROCESOV TER ZA NJIHOVO NENEHNO IZBOLJŠEVANJE.

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

Datum podpisa predstojnika:  
28.02.2011

Datum oddaje: 28.02.2011

TIŠKOP

26.05.2011 09:09

**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR**

**POROČILO O POPISU**

**o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti  
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij  
v teku po stanju na dan 31.12.2010 za JMSS Maribor**

**Februar 2011**

## **PREDLOG SKLEPA**

**k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2010**

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

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2010 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti.

**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR**

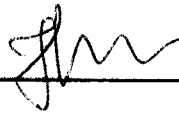
**POPISNA KOMISIJA**

**VSEBINA**

1. Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja
2. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2010 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:**

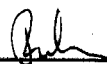
Maja HRŽICA, univ. dipl. prav. – predsednica



Sašo LUKIČ, ing. gr. – član



Vladimira Ribarič, univ. dipl. ekon. – članica





ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV IN DROBNEGA INVENTARJA:

41144	KOŠ 57
41151	KOŠ ZA SMETI/INV. ŠT. 64
41156	KOŠ
41157	KLUBSKA MIZA INV. ŠT. 70
41263	OMARA INV. ŠT. 177
41287	MALA PISALNA MIZA ŠT. 202
41322	KALKULATOR OLYMPIA
41428	LONEC 1,5 Z ROČAJEM
41521	JEDILNE VILICE 10 KOM
41523	JEDILNI NOŽ 10 KOM
41539	STOJEČI OBEŠALNIK
41556	ZAJEMALKA 1 KOM
41592	POČIVALO ZA NOGE
41630	OBEŠALNIK ZA OBLEKO PVC 6/1 43 CM BELE BARVE
41631	OBEŠALNIK ZA OBLEKO PVC 45 CM SREBRNO ČRN 2 KOM
2005-41	TISKALNIK HP
2005-6	MONITOR
2006-25	HP OPAQ HX4700 POCKET PC DLANČNIK
2006-26	RAČUNALNIK
2006-29	TRON 5456 192.168.10.43
2007-1	UMTS APARAT NOKIA 6151/KLEMENČIČ
2007-29	MONITOR SAMSUNG
2007-43	UMTS MOBITEL
2007-6	PRENOSNIK HP COMPAQ NX7300 DLANČNIK
2008-25	LASERSKI TISKALNIK
2008-38	MOBITEL UMTS NOKIA 6233
2008-42	RAČUNALNIK HP
2008-48	MONITOR
16	FAX FX
240	TELEFONSKA CENTRALA
300-1	RAČUNALNIK NEON BASIC 192.168.10.37
4-04	RAČUNALNIK TRON PREDAT ICI700
4-05	29-2321 DELOVNI STOL SERIJA 23 FANTOMI
7	HP SCANJET 4400C

Nabavna vrednost opreme, ki se odpiše znaša 7.038,70 EUR, popravek vrednosti pa znaša 6.593,63 EUR. Izloči pa se tudi drobni inventar, katerega nabavna vrednost znaša 960,48 EUR, popravek vrednosti pa znaša 960,48 EUR.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR  
Grajski trg 1  
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

### POROČILO

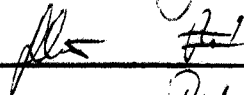
O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2010 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

V skladu z Zakonom o računovodstvu je bila s sklepom v mesecu decembru 2010 imenovana inventurna komisija za popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v sestavi:

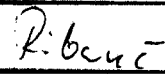
Maja HRŽICA, univ. dipl. prav. – predsednica



Sašo LUKIČ, ing. gr. – član



Vladimira Ribarič, univ. dipl. ekon. – članica



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju, na dan 31.12.2010 in ni ugotovila razlik med dejanskim in knjižnim stanjem.

Računovodske podatke pripravila ter za točnost le-teh odgovarja:

Darja Rajšp, spec.

JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR  
Grajski trg 1, 2000 Maribor

## I. SREDSTVA

### A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

<b>NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>24.597</b>
Materialne pravice (računalniški programi)	46.361
Popravek vrednosti materialnih pravic	21.764
<b>NEPREMIČNINE V LASTI (brez nepremičnin v gradnji)</b>	<b>123.411.823</b>
Zemljišča	4.743.250
Gradbeni objekti – stanovanja (2.363 enot)	125.950.950
Popravek vrednosti stanovanj	7.282.377
<b>Stanovanja v upravljanju</b>	<b>2.546.894</b>
Stanovanja NV (225 enot)	4.406.439
Popravek vrednosti	1.859.545
<b>Nepremičnine v gradnji ali izdelavi</b>	<b>1.452.836</b>
<b>OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>56.028</b>
Oprema NV	200.966
Popravek vrednosti opreme	144.938
<b>DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE</b>	<b>264.430</b>
Delnice KRS ROTOVŽ	1.050
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	263.380
<b>DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI</b>	<b>4.503</b>
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	4.503
<b>DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA</b>	<b>1.878.998</b>
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	454.861
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	1.424.137

<b>SKUPAJ A :</b>	<b>129.640.109</b>
-------------------	--------------------

### B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

<b>BLGAJNA</b>	<b>174</b>
<b>DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH</b>	<b>1.836.557</b>
Žiro račun 012706520971127	140
Žiro račun 012706950971157	1.492
Depozit – Delavska hranilnica	1.834.925
<b>KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>446.490</b>
Terjatve do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije	420.740
Terjatve do Mestne občine Maribor - kupnine	11.012
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	12711
Terjatve do Mestne občine Maribor EZR	4
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	463
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	398
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	1.136
Terjatve za subvencijo Občina Rače – Fram	26
<b>KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA</b>	<b>1.889</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2.295.582</b>

NEPLAČANI ODHODKI

964.314

**SKUPAJ B :**

**5.545.006**

**SKUPAJ (A + B) AKTIVA :**

**135.185.115**

**AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE**

**5.884.128**

**II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV**

**D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	2.240
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	57.086
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	866.145
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	4.416
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	24.714
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	9.713
NEPLAČANI PRIHODKI	2.743.960

**SKUPAJ D:**

**3.708.274**

**E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**

SPLOŠNI SKLAD	80.625
REZERVNI SKLAD	197.314
DOLGOROČNE PČR	1.878.998
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	120.148.752
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	5.988.381
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	266.528
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	912.095
Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	145.142
Dolg. posojilo NP2/96 - 23062 - 16/05 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	867.673
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1.305.153
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	374.908
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	547.658
Lastna udeležba - blok Tezno neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	33.079
Lastna udeležba - blok Ribiška neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	16.686
Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	479.099
Leasing - Hypo Leasing d.o.o.	360
Dolg. posojilo 064581/8 – Banka Celje	1.040.000
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	263.122
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	2.546.344

<b>PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	<b>373.305</b>
<b>SKUPAJ E:</b>	<b>131.476.841</b>

---

<b>SKUPAJ (D+E) PASIVA :</b>	<b>135.185.115</b>
------------------------------	--------------------

<b>PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>5.884.128</b>
---	------------------