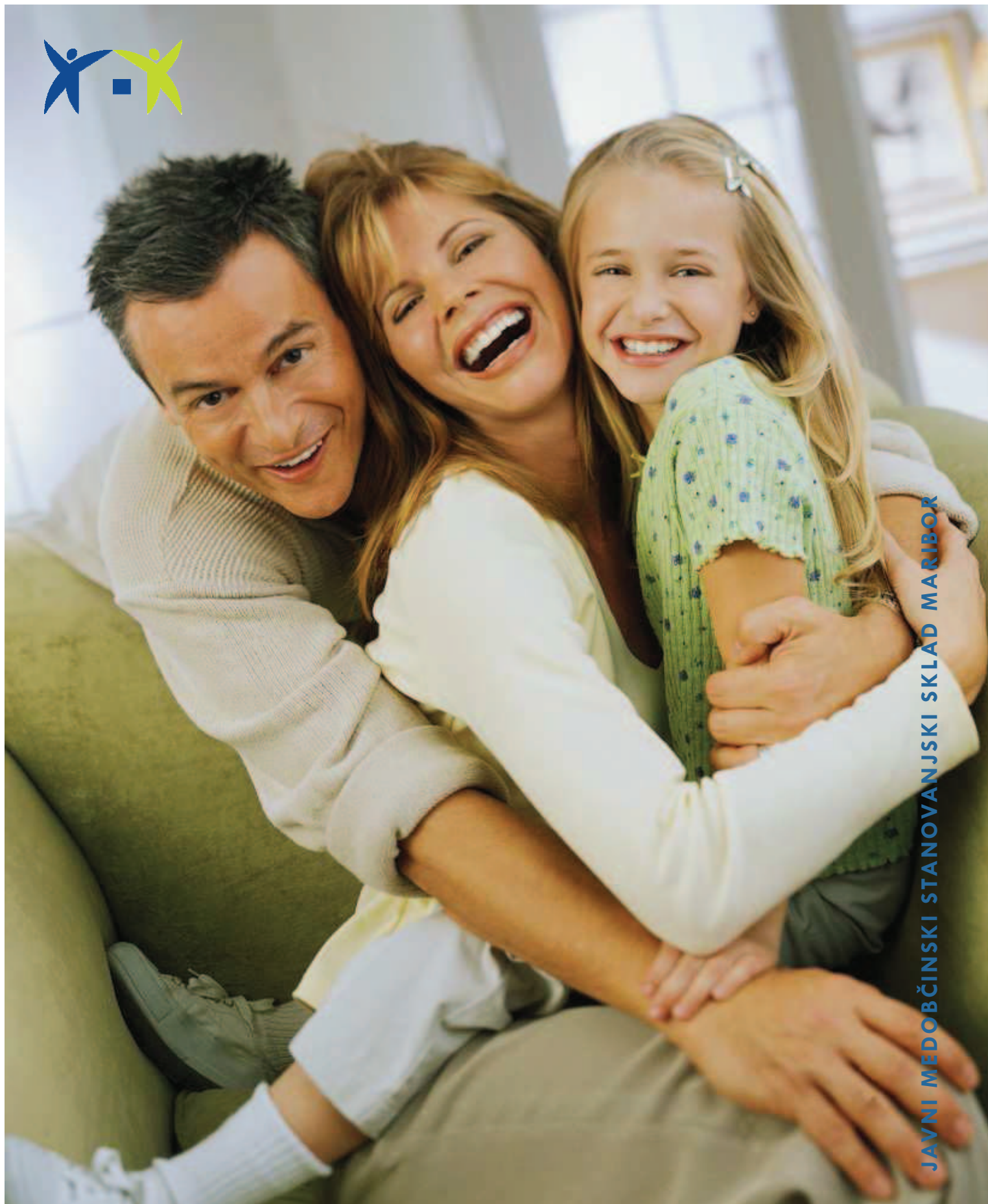




JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2012

Kazalo

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	3
1.3	Vizija	4
1.4	Poslovni cilji	4
1.5	Marketinški cilji	4
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	5
2	Statistični podatki	6
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	6
2.2	Ostali statistični podatki	7
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	8
3	Prihodki	11
3.1	Nedavčni prihodki	11
3.1.1	Prihodki od obresti	11
3.1.2	Prihodki od premoženja	11
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	13
3.2	Kapitalski prihodki	13
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	13
3.2.2	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	21
3.3	Transferni prihodki	23
4	Odhodki	23
4.1	Tekoči odhodki	23
4.1.1	Kadri	24
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	25
4.1.3	Plačila domačih obresti	30
4.2	Tekoči transferi	30
4.3	Investicijski odhodki	31

4.3.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	31
4.3.2	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	36
4.3.3	Investicijska oprema – informatika	37
4.3.4	Nakup službenega vozila	37
4.3.5	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	37
4.3.6	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	37
4.3.7	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	38
4.3.8	Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj	39
5	Račun finančnih terjatev in naložb	46
6	Račun financiranja	46
6.1	Zadolževanje	46
6.2	Odplačila dolga	46
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	47
6.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	48
7	Prerazporejanje pravic porabe	48
8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2011 – 2014	48
8.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	49
8.2	Izgradnja neprofitnih stanovanj	50
8.2.1	Kamnica – večstanovanjski objekt	50
8.2.2	Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta, Ulica Pariške komune 12, Studenci – ob zahodni obvoznici	51
9	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2012 – splošni del	52
9.1	Celotno premoženje	52
9.2	Namensko premoženje	54
9.3	Premoženje v upravljanju	56

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, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnih aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

1.2 Poslanstvo

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

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.4 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

1.5 Marketinški cilji

Marketinški cilji JMSS Maribor so:

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

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

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2012 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje in razvojnih usmeritev, podrobneje opredeljenih v poglavju 9 tega Poslovno finančnega načrta, ter na osnovi razpoložljivih finančnih virov.

Poslovni načrt JMSS Maribor je sestavljen na osnovi zastavljenega poslanstva, vizije in ciljev JMSS Maribor ter razvojnih usmeritev, tako da bomo v letu 2012 nadaljevali z že pričetimi nalogami in programi kot so:

- zagotavljanje zadostnega števila primernih neprofitnih in službenih stanovanj:
 - z nakupom novih stanovanj,
 - z vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
 - s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določilih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljanje začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin,
- dvig stanovanjskega standarda in stanovanjske kulture,
- priprava novih projektov za razvoj stanovanjskega gospodarstva na področju delovanja JMSS Maribor.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2012 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 86/1999, 110/1999, 23/2000 in 37/2000).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2012 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2010, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2010,
- ocena realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2011,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2012.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2012.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2012 (načelo denarnega toka). Hkrati vsi prejemki in izdatki JMSS Maribor, načrtovani za leto 2012, izhajajo iz naslova opravljanja javne službe.

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

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

Iz zgornjih dveh tabel je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

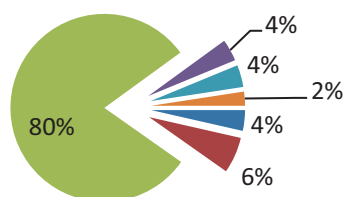
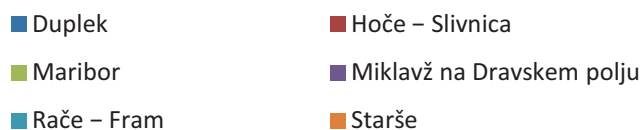
Število novih stanovanj po občinah in po letih

Število novih stanovanj	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Skupaj
Duplek	16	31	27	37	125	109	74	25	444
Hoče – Slivnica	37	54	112	58	107	137	43	34	582
Maribor	666	533	650	420	695	898	378	115	4.355
Miklavž na Dravskem polju	21	35	60	30	28	46	50	29	299
Rače – Fram	32	54	38	34	62	59	51	24	354
Starše	8	15	12	15	11	24	21	13	119
Skupaj	780	722	899	594	1.028	1.273	617	240	

Število novo zgrajenih stanovanj po letu 2008 strmo upada, kar je posledica gospodarske krize.

Število gospodinjstev leta 2002 (Popis prebivalstva 2002)

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



Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

Delovna aktivnost prebivalstva	Delovno aktivno prebivalstvo	Registrirane brezposelne osebe	Stopnja registrirane brezposelnosti
Duplek	2.779	421	13,20
Hoče – Slivnica	4.323	685	13,70
Maribor	39.536	8.173	17,10
Miklavž na Dravskem polju	2.444	419	14,60
Rače – Fram	2.714	435	13,80
Starše	1.666	249	13,00
Skupaj	53.462	10.382	14,23

Podatki junij 2011

Stopanja brezposelnosti je relativno visoka. Pričakujejo se lahko še večje težave naših najemnikov pri plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov. Hkrati se lahko pričakujejo višji odhodki občin za subvencioniranje najemnin.

Naravno gibanje prebivalstva po občinah

Naravno gibanje prebivalstva za leto 2010	Število rojenih	Število umrlih	Naravni prirast (%)
Duplek	89	34	161,76
Hoče – Slivnica	120	88	36,36
Maribor	965	1.177	-18,01
Miklavž na Dravskem polju	46	57	19,30
Rače – Fram	67	46	45,65
Starše	42	30	40,00
Skupaj	1.329	1.432	-7,19

Z izjemo Maribora, ki ima negativni naravni prirast, imajo ostale občine ustanoviteljice pozitiven trend naravnega gibanja prebivalstva.

2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

V JMSS Maribor se že vrsto let srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev po posameznih razpisih za oddajo neprofitnih in službenih stanovanj v najem.

V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse povemo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že 10 let. V povprečju pa ocenjujemo, da prosilec po tretjem razpisu pridobi stanovanje.

Neprofitna stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2007	/	/	/	/	/	/
5.	2008	522	410	388	22	50	12,2
6.	2009	554	499	469	30	58	11,6
7.	2010	501	454	439	15	81	17,8

Opomba: Iz razpredelnice razvidno, da je večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine. Pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B) pa prevladujejo samski prosilci, ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Ker je prosilcev na listi B manj, je njihov uspeh na razpisu posledično večji.

Službena stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004 (1 razpis)	3	2	66,6
2.	2005 (4 razpisi)	12	8	66,6
3.	2006 (3 razpisi)	11	8	72,7
4.	2007 (2 razpisa)	17	10	58,8
5.	2008 (1 razpis)	9	5	55,5
6.	2009 (1 razpis)	6	3	50
7.	2010 (2 razpisa)	8	6	75
8.	2011 (4 razpisi)	5	2	40

Oskrbovana stanovanja

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

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

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

Na čakalni listi se trenutno nahaja 32 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Kot 24,3334% solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 30 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Trenutno je zasedenih 15 oskrbovanih stanovanj.

Začasne bivalne enote

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. JMSS Maribor trenutno razpolaga s 76 začasnimi bivalnimi enotami povprečne velikosti 28,5 m², od tega:

- s 50 enotami, razpršenimi na območju Mestne občine Maribor, od katerih jih je 11 praznih zaradi postopka obnove;
- z 28 enotami (57 posteljami) v večstanovanjskem objektu V borovju 7, Maribor. Te enote so primerne za oddajo, dodatnih 5 enot v mansardi pa bo pripravljenih za oddajo v letu 2012. Od skupno 57 postelj je trenutno zasedenih 47 postelj, 10 postelj je praznih in bodo oddane v letu 2012.

Ugotavljamo, da bi glede na potrebe dodatno potrebovali okvirno 10 začasnih bivalnih enot, predvsem enoposteljnih, saj ugotavljamo, da nekateri upravičenci do začasnih bivalnih enot zaradi svojih psihosocialnih posebnosti ne morejo bivati s sostanovalcem.

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

Najemnike stanovanj in začasnih bivalnih enot v lasti JMSS Maribor za določen čas smo v zadnjih treh razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj določili kot eno od prednostnih kategorij prosilcev. Tako si je že 35 najemnikov JMSS Maribor za določen čas z uspehom na razpisu trajno rešilo stanovanjsko vprašanje.

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2012 skupaj 6.437.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.410.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.967.000 € iz naslova kapital-skih prihodkov in prihodke v višini 1.060.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2012 načrtujemo 3.410.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2012 jih načrtujemo v višini 60.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2012 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.300.000 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj

V letu 2012 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj:

- oddajo stanovanj po prednostni listi upravičencev po zaključku razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen dne 3. 10. 2011,
- izvedbo javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- oddajo stanovanj po listi čakajočih, oblikovani na podlagi vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj (povečanje oziroma zmanjšanje števila družinskih članov najemnika),
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj, javni razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve profitnih stanovanj, javni razpis za oddajo profitnih stanovanj v najem,
- dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,

- oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v skladu s Pravili za oddajanje varovanih stanovanj v najem JMSS Maribor z dne 17. 12. 2002 – lokacija Panonska ulica 49 v Mariboru.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2012 bo zaradi odprave sostanovalskih razmerij v nadomestna stanovanja potrebno preseliti 4 najemnike iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor.

V nadomestna stanovanja bodo v letu 2012 preseljeni tudi najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

Vloge prosilcev za zamenjavo stanovanja oziroma preselitev obravnava Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor z dne 5. 1. 2009.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se trenutno nahaja 65 najemnikov (za primerjavo: konec leta 2010 se je na čakalni listi za zamenjavo nahajalo 76 najemnikov). V letu 2012 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem le – ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2012 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. Zoper takšne najemnike bomo tudi ustrezno ukrepali in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloga za plačilo najemnin, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitvami stanovanj. Ob tem bomo seveda nadaljevali v preteklih letih že začetimi pravnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

V letu 2011 smo reorganizirali celoten postopek sodne izterjave zapadlih in neplačanih najemnin ter ga informacijsko podprli. Tako bomo vse na novo vložene izvršilne predloge že v postopku vložitve na oddelek za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani vnesli v program in generirali seznam dolžnikov.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2012 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 50.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba) ter prihodke po javni ponudbi za zasedena stanovanja. V letu 2012 jih načrtujemo v skupni višini 1.967.000 €.

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

JMSS Maribor prodaja prazna stanovanja po postopku javne dražbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1).

V kolikor JMSS Maribor posamezne nepremičnine ne proda na 1. javni dražbi, zniža njeno vrednost za največ 15%, kar predstavlja izklicno ceno za 2. javno dražbo.

V kolikor nepremičnina ni prodana tudi na 2. javni dražbi, JMSS Maribor vrednost iz 2. javne dražbe zniža še za nadaljnjih največ 15%, kar predstavlja izklicno ceno za 3. javno dražbo.

JMSS Maribor prodaja nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Neposredna prodaja nepremičnin se lahko izvrši le pod pogojem, če se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %, kadar se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, če gre za menjavo nepremičnin, kadar je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 € in drugih specifičnih primerih, ki jih opredeljuje navedeni zakon.

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

Orientacijska vrednost stanovanjskih enot, predvidenih za prodajo po javni dražbi, določena na podlagi množične cenitve dela stvarnega premoženja z dne 2. 12. 2011, znaša 3.214.890 €. Ob upoštevanju realizacije prihodkov od prodaje stanovanj po javni dražbi v letih 2010 in 2011 ter ob upoštevanju obstoječih tržnih razmer ocenjujemo, da bomo v letu 2012 realizirali prihodke po javni dražbi največ v okvirni višini 50 % orientacijske vrednosti stanovanj, kar znaša okvirno 1.610.000 €.

Nadalje ocenjujemo vrednost prodaje po neposredni pogodbi na 25.000 €.

Tako znašajo načrtovani prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po izhodiščni vrednosti (javna dražba in neposredna pogodba) v letu 2012 skupaj 1.635.000 €.

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

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

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2012:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost
1.	BETNAVSKA CESTA 18	21	74,78	1911	TABOR (659)	1338	21	48.841 €
2.	CANKARJEVA ULICA 14	1	68,97	1896	MARIBOR-GRAD (657)	993	1	62.073 €
3.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	13,64	1900	POBREŽJE (681)	2020	4	10.934 €
4.	CESTA ZMAGE 11	2	56,17	1920	TABOR (659)	3786	3	39.003 €
5.	CESTA ZMAGE 111	1	42,72	1951	TABOR (659)	3165	1	34.657 €
6.	CIRIL-METODOVA ULICA 5	1	45,54	1900	STUDENCI (660)	4369	3	32.265 €
7.	FERKOVA ULICA 8	11	34,31	1969	TABOR (659)	3452	111	34.061 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost
8.	GORIŠKA ULICA 3	3	41,63	1969	SPODNJE RADVANJE (678)	522	61	37.205 €
9.	GORIŠKA ULICA 19C	222	63,76	1966	SPODNJE RADVANJE (678)	1053	222	51.215 €
10.	GOSPOSKA ULICA 26	4	16,25	1912	MARIBOR-GRAD (657)	2568	3	16.713 €
11.	GOSPOSVETSKA CESTA 23	9	23,15	1935	KOROŠKA VRATA (658)	1493	9	14.302 €
12.	GREGORČIČEVA ULICA 12	3	66,06	1879	MARIBOR-GRAD (657)	1236	13	79.272 €
13.	GREGORČIČEVA ULICA 12	13	40,96	1879	MARIBOR-GRAD (657)	1236	11	51.200 €
14.	GROHARJEVA ULICA 9	29	34,56	1965	STUDENCI (660)	1149	30	30.821 €
15.	IPAVČEVA ULICA 26	2	35,52	1937	POBREŽJE (681)	3506	2	25.650 €
16.	IPAVČEVA ULICA 26	3	60,37	1937	POBREŽJE (681)	3506	3	40.395 €
17.	JANŠEVA ULICA 8	9	40,58	1956	TEZNO (680)	164	7	31.125 €
18.	KOČEVARJEVA ULICA 9	4	32,99	1899	KOROŠKA VRATA (658)	1537	1	25.485 €
19.	KORBUNOVA ULICA 10	2	37,88	1963	STUDENCI (660)	3233	2	29.940 €
20.	KOROŠKA CESTA 41	6	22,39	1878	KOROŠKA VRATA (658)	144	7	17.296 €
21.	KOROŠKA CESTA 50	9	34,06	1892	KOROŠKA VRATA (658)	213	6	25.880 €
22.	KOROŠKA CESTA 50	5	71,73	1892	KOROŠKA VRATA (658)	213	5	42.331 €
23.	KOROŠKA CESTA 90	9	24,86	1897	KOROŠKA VRATA (658)	1549	1	19.204 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost
24.	KOROŠKA CESTA 90	15	59,98	1897	KOROŠKA VRATA (658)	1549	9	37.338 €
25.	KOROŠKA CESTA 90	18	33,41	1897	KOROŠKA VRATA (658)	1549	14	25.809 €
26.	KOROŠKA CESTA 90	20	40,63	1897	KOROŠKA VRATA (658)	1549	10	27.730 €
27.	LEKARNIŠKA ULICA 3	2	37,43	1800	MARIBOR-GRAD (657)	1921	2	33.687 €
28.	LEKARNIŠKA ULICA 3	5	37,00	1800	MARIBOR-GRAD (657)	1921	3	33.300 €
29.	LIMBUŠKA CESTA 12	3	27,11	1869	STUDENCI (660)	22	4	23.043 €
30.	LIMBUŠKA CESTA 12	4	28,28	1869	STUDENCI (660)	22	11	24.038 €
31.	LIMBUŠKA CESTA 12	5	27,10	1869	STUDENCI (660)	22	12	23.035 €
32.	LIMBUŠKA CESTA 12	6	29,82	1869	STUDENCI (660)	22	13	25.347 €
33.	LIMBUŠKA CESTA 12	8	20,16	1869	STUDENCI (660)	22	5	17.136 €
34.	LIMBUŠKA CESTA 12	9	32,07	1869	STUDENCI (660)	22	6	27.259 €
35.	LIMBUŠKA CESTA 12	11	30,06	1869	STUDENCI (660)	22	10	25.551 €
36.	LIMBUŠKA CESTA 12	12	27,02	1869	STUDENCI (660)	22	7	22.967 €
37.	LIMBUŠKA CESTA 12	14	32,94	1869	STUDENCI (660)	22	3	27.999 €
38.	LIMBUŠKA CESTA 12	16	24,34	1869	STUDENCI (660)	22	17	20.689 €
39.	LIMBUŠKA CESTA 12	17	32,86	1869	STUDENCI (660)	22	2	27.931 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost
40.	LIMBUŠKA CESTA 20	2	24,57	1890	STUDENCI (660)	40	2	18.427 €
41.	LIMBUŠKA CESTA 20	4	24,25	1890	STUDENCI (660)	40	4	18.187 €
42.	LIMBUŠKA CESTA 20	6	42,94	1890	STUDENCI (660)	40	6	32.205 €
43.	NASIPNA ULICA 61	6	25,61	1972	POBREŽJE (681)	2492	6	26.011 €
44.	OROŽNOVA ULICA 7	1	37,43	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	1	28.952 €
45.	OROŽNOVA ULICA 7	2	45,97	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	2	35.558 €
46.	OROŽNOVA ULICA 7	4	29,37	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	3	25.713 €
47.	OROŽNOVA ULICA 7	4	31,39	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	4	27.482 €
48.	OROŽNOVA ULICA 7	5	17,46	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	5	15.286 €
49.	OROŽNOVA ULICA 7	6	43,53	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	6	33.670 €
50.	OROŽNOVA ULICA 7	7	74,84	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	7	48.983 €
51.	OROŽNOVA ULICA 7	8	51,51	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	8	36.340 €
52.	OROŽNOVA ULICA 7	9	23,94	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	9	20.959 €
53.	OROŽNOVA ULICA 7	10	39,90	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	10	30.863 €
54.	OROŽNOVA ULICA 7	11	35,26	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	11	27.274 €
55.	OROŽNOVA ULICA 7	12	41,68	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	12	32.239 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost
56.	OROŽNOVA ULICA 7	13	42,67	1865	MARIBOR-GRAD (657)	2517	13	33.005 €
57.	PARTIZANSKA CESTA 18	1	27,59	1890	MARIBOR-GRAD (657)	1464	1	26.211 €
58.	PARTIZANSKA CESTA 18	5	41,04	1890	MARIBOR-GRAD (657)	1464	5	36.963 €
59.	PARTIZANSKA CESTA 19	1	38,45	1892	MARIBOR-GRAD (657)	1342	1	36.527 €
60.	PARTIZANSKA CESTA 19	6	71,40	1892	MARIBOR-GRAD (657)	1342	6	60.690 €
61.	PARTIZANSKA CESTA 19	7	16,38	1892	MARIBOR-GRAD (657)	1342	7	15.561 €
62.	PARTIZANSKA CESTA 19	8	32,44	1892	MARIBOR-GRAD (657)	1342	8	30.818 €
63.	PARTIZANSKA CESTA 19	9	61,59	1892	MARIBOR-GRAD (657)	1342	9	55.431 €
64.	PREGLEJEVA ULICA 14	4	21,60	1938	TABOR (659)	3177	30	16.621 €
65.	PTUJSKA CESTA 1	1	23,17	1910	TABOR (659)	3231	2	18.536 €
66.	PTUJSKA CESTA 1	2	27,04	1910	TABOR (659)	3231	1	21.632 €
67.	ROŠPOH – DEL 24	2	66,00	1900	ROŠPOH (637)	420	1	40.082 €
68.	ROŠPOH – DEL 24	1	90,60	1900	ROŠPOH (637)	420	2	49.468 €
69.	ROŠPOH – DEL 24	3	57,00	1900	ROŠPOH (637)	420	3	34.542 €
70.	ROŠPOH – DEL 24	2	70,32	1900	ROŠPOH (637)	420	4	37.620 €
71.	RUŠKA CESTA 67	2	19,02	1873	STUDENCI (660)	228	1	12.734 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost
72.	RUŠKA CESTA 67	3	24,40	1873	STUDENCI (660)	228	2	16.336 €
73.	RUŠKA CESTA 67	5	16,76	1873	STUDENCI (660)	228	4	11.221 €
74.	RUŠKA CESTA 67	6	17,18	1873	STUDENCI (660)	228	5	11.502 €
75.	RUŠKA CESTA 67	7	15,18	1873	STUDENCI (660)	228	6	10.163 €
76.	RUŠKA CESTA 67	8	18,91	1873	STUDENCI (660)	228	7	12.660 €
77.	STRELIŠKA CESTA 16	2	45,53	1900	SPODNJE RADVANJE (678)	1773	2	33.499 €
78.	ŠENTILJSKA CESTA 19	5	29,20	1903	KRČEVINA (638)	328	2	21.199 €
79.	TABORSKA ULICA 2	1	28,19	1850	TABOR (659)	4465	2	19.962 €
80.	TABORSKA ULICA 2	2	30,94	1850	TABOR (659)	4465	3	21.909 €
81.	TABORSKA ULICA 2	3	48,85	1850	TABOR (659)	4465	4	30.562 €
82.	TABORSKA ULICA 2	5	114,12	1850	TABOR (659)	4465	7	49.428 €
83.	TABORSKA ULICA 2	6	70,25	1850	TABOR (659)	4465	8	37.189 €
84.	TABORSKA ULICA 2	7	30,75	1850	TABOR (659)	4465	11	21.775 €
85.	TITOVA CESTA 42	4	58,24	1925	TABOR (659)	2185	4	35.246 €
86.	TOMŠIČEVA ULICA 7	1	41,49	1934	MARIBOR-GRAD (657)	282	1	36.216 €
87.	ULICA BRATOV GREIFOV 34	104	24,88	1975	POBREŽJE (681)	975	22	25.582 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost
88.	ULICA HEROJA VOJKA 32	2	29,94	1935	POBREŽJE (681)	2930	2	24.001 €
89.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	44,95	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	12	61.956 €
90.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	57,41	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	16	52.020 €
91.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	68,84	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	1	45.320 €
92.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	32,98	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	15	38.071 €
93.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	60,99	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	8	65.052 €
94.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	45,32	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	4	36.278 €
95.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	52,02	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2148	3	57.410 €
96.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34	5	70,80	1928	STUDENCI (660)	1635	/	43.719 €
97.	VALVASORJEVA ULICA 74	5	32,90	1889	STUDENCI (660)	297	4	22.027 €
98.	VALVASORJEVA ULICA 74	8	31,18	1889	STUDENCI (660)	297	8	20.875 €
99.	VALVASORJEVA ULICA 80	8	33,50	1875	STUDENCI (660)	307	8	22.428 €
100.	VURBERK 93	2	60,39	1750	VURBERK (711)	341	3	22.571 €
101.	ŽIČKI PREHOD 5	1	37,66	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2171	2	34.892 €
102.	ŽIČKI PREHOD 5	6	26,11	1900	MARIBOR-GRAD (657)	2171	6	26.854 €
Skupaj								3.175.240 €

Seznam zemljišč predvidenih za prodajo v letu 2012:

Zap. št.	Naslov	Parcelna številka	Katastrska občina in šifra katastrske občine	Orientacijska vrednost	Metoda razpolaganja	Ekonomska utemeljenost
1.	JEDLIČKOVA ULICA 4	1771/0 delež do 1/3	TABOR (659)	25.000 €	neposredna prodaja	nizek % lastništva
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE 26A	1204/2 delež do 1/2	POBREŽJE (681)	39.650 €	javna dražba	tehnična neprimernost nepremičnine in neekonomičnost obnove
Skupaj				64.650 €		

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

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

Orientacijska vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, na dan cenitve dela stvarnega premoženja z dne 2. 12. 2011 znaša 737.873 €. Upošteva se realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2010 in 2011 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere tudi v letošnjem letu dosegli podobno realizacijo. Tako ocenjujemo, da bomo v letu 2012 realizirali prihodke v okvirni višini 45 % orientacijske vrednosti stanovanj po spodnjem seznamu, kar predstavlja prihodek v okvirni višini 332.000 €.

Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izključno ceno na javnem zbiranju ponudb.

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

Najemnik je dolžan za stroške cenitve stanovanja, katerega najemnik je, založiti predjem. V kolikor najemnik predjema ne založi, se šteje, da je odstopil od vloge za nakup stanovanja. V navedenem primeru se postopek prodaje zasedenega stanovanja ne izvede.

V primeru prodaje stanovanja kupcu, ki ni najemnik stanovanja, se založen predjem za stroške cenitve stanovanja vrne najemniku.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javni ponudbi v letu 2012:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Ekonomska utemeljenost
1.	BARVARSKA ULICA 8	1	32,15	1890	MARIBOR-GRAD (657)	1534	7	26.112 €	stanje nepremičnine
2.	BOROVA VAS 5	1	64,00	1989	SPODNJE RAD-VANJE (678)	74	1	63.933 €	nizek % lastništva na stavbi
3.	BOROVA VAS 31	518	42,69	1988	SPODNJE RAD-VANJE (678)	5	518	44.926 €	nizek % lastništva na stavbi
4.	BORŠNIKOVA ULICA 65	203	73,90	1991	SPODNJE RAD-VANJE (678)	1662	203	75.455 €	nizek % lastništva na stavbi
5.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	59,26	1907	POBREŽJE (681)	331	3	39.652 €	stanje nepremičnine
6.	EINSPIELERJEVA ULICA 34	4	58,31	1910	MELJE (655)	180	4	36.808 €	stanje nepremičnine
7.	GORKEGA ULICA 23	1	45,78	1904	TABOR (659)	711	1	30.110 €	stanje nepremičnine
8.	KARDELJEVA CESTA 58	22	41,47	1980	SPODNJE RAD-VANJE (678)	119	22	42.604 €	nizek % lastništva na stavbi
9.	MESARSKI PREHOD 5	4	71,70	1986	MARIBOR-GRAD (657)	2294	4	87.756 €	nizek % lastništva na stavbi
10.	NASIPNA ULICA 43	1	92,29	1900	POBREŽJE (681)	2244	1	44.634 €	stanje nepremičnine
11.	OPEKARSKA ULICA 4	1	39,4	1910	ZGORNJE RAD-VANJE (677)	285	1	26.891 €	stanje nepremičnine
12.	PARTIZANSKA CESTA 33	2	53,75	1857	MARIBOR-GRAD (657)	1278	2	48.375 €	stanje nepremičnine
13.	POD POHOR-JEM 11	1	53,21	1877	RAZVANJE (679)	205	1	25.995 €	stanje nepremičnine
14.	PRUŠNIKOVA ULICA 48	321	41,00	1985	SPODNJE RAD-VANJE (678)	744	221	41.233 €	nizek % lastništva na stavbi
15.	VRBANSKA CESTA 26A	1	57,72	1962	KOROŠKA VRATA (658)	1374	1	45.095 €	nizek % lastništva na stavbi

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID ozna-ka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Ekonomska utemeljenost
16.	ŽELEZNIKOVA ULICA 20	45	59,36	1976	POBREŽJE (681)	1732	45	58.294 €	nizek % lastništva na stavbi
Skupaj								737.873 €	

3.3 Transforni prihodki

V letu 2012 načrtujemo 1.060.000 € transfernih prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram predvideno 610.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80% neprofitne najemnine.

V letu 2012 načrtujemo povrnitev sredstev s strani MOM v višini 450.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje ter prenovo stanovanj v postopkih denacionalizacije, na odškodnine po denacionalizaciji, na stanovanja v lasti MOM ter na zavarovanja stanovanj v lasti MOM.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2012 načrtujemo odhodke v skupni višini 7.568.560 €, od tega 3.602.000 € iz naslova tekočih odhodkov, 60.000 € iz naslova tekočih transferov ter 3.906.560 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2012 načrtujemo 3.602.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo izdatke za zaposlene in socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

4.1.1 Kadri

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 33 delovnih mest, od katerih je na dan 30. 11. 2011 zasedenih 28.

V letu 2012 načrtujemo zaposlitev 2 uslužbencev in sicer enega v Sektorju za investicije in vzdrževanje in enega v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	3
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	2
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	8	7
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8
Skupaj	33	28

4.1.1.1 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

Izvajalo se bo redno notranje usposabljanje na področju računalništva in sicer:

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

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2012 načrtujemo 2.490.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve, odškodnine po denacionalizaciji ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard in revizija poslovanja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 2.280.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 280.000 € (izbira novega upravnika),
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 850.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 55.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 35.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 850.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v višini 180.000 € (dodatna sredstva glede na leto 2011 so predvidena zaradi načrtovanih vrnitev najemnin po 72. členu denacionalizacije),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 30.000 € (predviden je javni razpis za izbiro upravnika).

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in podobnim) v letu 2012 načrtujemo sredstva v višini 280.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj.

V letu 2012 bomo izvedli javno naročilo velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku za izbiro upravnika. Vrednost pogodbe za obdobje dveh let po sedanji pogodbi s podjetjem Staninvest d.o.o. znaša 316.800 €, kar pomeni, da se je glede na pogodbo iz prejšnjih let strošek upravniku zmanjšal iz predhodne pogodbene cene v višini 440.640 € za 123.840 €. V letu 2012 priča-

kujemo, da se utegne strošek upravnika zaradi novega razpisa ponovno nekoliko povišati, zato načrtujemo več sredstev glede na leto 2011.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2012 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter stanovanjskih hiš sredstva v višini 850.000 €.

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

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2012 za zavarovanje stanovanj načrtujemo 55.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V letu 2012 za ta namen načrtujemo 35.000 €.

4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2012 načrtujemo za ostale stroške stanovanj porabo sredstev v višini 850.000 €, od tega stroški v višini 450.000 € 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 in V borovju 7 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Znesek načrtovanega je glede na leto 2011 povečan predvsem zaradi aktivnega dela na področju izvršb (stroški izvršiteljev, stroški taks), kot tudi zaradi plačil obratovalnih in drugih stroškov za objekt z začasnimi bivalnimi enotami na Teznu.

Preostali stroški v višini 400.000 € so namenjeni za plačila obratovalnih stroškov, saj je z dne 25. 6. 2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008), ki je spremenila 24. člen. Ta je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je

dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika, bomo v letu 2012 še bolj rigorozno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb.

Ocena glavnih odprtih terjatev iz naslova obratovalnih stroškov pri posameznih upravnikih oziroma distributerjih energije od dne 25. 6. 2008 do septembra 2011:

Upravnik	Dolg (€)
STANINVEST	430.000
STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA	20.000
TAMSTAN	18.000
INDOMA	2.000
KOMMUNIO	24.000
MAJOR DOMUS	36.000
STANOVANJSKA ZADRUGA	10.000
UPRA – STAN	10.000
Skupaj	550.000
ENERGETIKA	185.000
Skupaj	735.000

V kolikor nam sredstva za poplačilo teh obveznosti ne bodo zadostovala iz rednih prihodkov, bomo znižali depozitna sredstva (na dan 22.11.2011 je teh 1.798.425 €), kar posledično pomeni, da bo ob Realizaciji finančnega načrta 2012 predvidoma ugotovljen presežek odhodkov nad prihodki za leto 2012.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter za odškodnine po denacionalizaciji načrtujemo v letu 2012 sredstva v višini 180.000 €, od tega okvirno 80.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije ter okvirno 100.000 € za odškodnine po denacionalizaciji. Na tej postavki pričakujemo povečanje porabe glede na leto 2011

zaradi predvidenih vrnitev najemnin denacionalizacijskim upravičencem v skupni višini okvirno 100.000 € po zahtevkih, ki smo jih do sedaj prejeli. V letu 2011 iz tega naslova do dneva sestave tega poslovnega finančnega načrta ni bilo realiziranih nobenih vračil.

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

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

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2012 sredstva v višini 30.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transforni prihodki« v točki 3.3. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 4.3.6.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2012 načrtujemo za blago in storitve sklada sredstva v višini 180.000 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

4.1.2.2.1 Varnost in zdravje pri delu

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



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

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

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

V letu 2012 bomo 2 zaposlena napotili na obdobjni zdravniški pregled. Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let.

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

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

4.1.2.2.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2012 bomo upoštevali gospodarsko krizo, zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V zvezi s to tematiko bi izpostavili, da strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške revizije poslovanja, stroške vodenja komisijskih poslov ter stroške vodenja transakcijskega računa načrtujemo porabo sredstev v višini 30.000 €.

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

4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V skladu z zahtevami standarda bomo v začetku leta 2012 izvedli vodstveni pregled, notranjo in zunanjo presojo standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008. Zunanjo presojo standarda kakovosti v JMSS Maribor izvaja presojevalec Bureau Veritas.

V skladu z zahtevami standarda ter na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda delovanja sistema kakovosti in notranje presoje si bomo še naprej prizadevali, da bo vzpostavljeni sistem deloval kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomogel h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju. V ta namen bomo dopolnjevali in spreminjali notranjo dokumentacijo (npr. pravilnike, organizacijske predpise, obrazce in podobno), s čimer bomo dosegli še večjo ažurnost, kakovost in učinkovitost procesov. Nadalje bomo v primerih, kjer bo vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, te pomanjkljivosti v skladu z določenimi preventivnimi oziroma korektivnimi ukrepi odpravili. Prav tako bomo v letu 2012 na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili različne ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 257.000 €. Odplačilo obresti od posojil se v višini 130.000 € nanaša na odplačilo obresti za v preteklih letih najeta posojila pri SSRS, sredstva v višini 42.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega konec leta 2010 za nakup začasnih bivalnih enot, sredstva v višini 40.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita, ki ga bomo najeli še v letu 2011, preostala sredstva v višini 45.000 € pa se nanašajo na odplačilo obresti za najem kredita, ki ga načrtujemo za leto 2012 (podane so ocenjene vrednosti, saj ne moremo natančno predvideti gibanja obrestnih mer).

4.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2012 sredstva v višini 60.000 €.

4.3 Investicijski odhodki

V letu 2012 načrtujemo za nakup in gradnjo osnovnih sredstev sredstva v višini 3.906.560 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 1.009.560 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 550.000 €,
- investicijsko opremo – informatiko v višini 52.000 € (vključuje skupni projekt z MOM),
- nakup službenega avtomobila v višini 20.000 €
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 150.000 €,
- investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 90.000 €,
- prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor v višini 515.000 € ter
- izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj v višini 1.520.000 €.

4.3.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2012 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 1.009.560 €. Načrtujemo celovito obnovo 65 stanovanjskih enot, ureditev elektroinštalacij v 14 stanovanjih in ureditev sanitarij v 15 stanovanjih. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo. Preostalo okvirno število obnov bo zagotovljeno v tekočem letu glede na dinamiko izpraznitvev posameznih stanovanj.

Betnavska cesta 81, stanovanje št. 106, površina 61 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, radiatorje, stavbno pohištvo, notranja vrata, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 21.000 €.



Borova vas 10, stanovanje št. 205, površina 39 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, notranja vrata, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 13.500 €.

**Boršnikova ulica 49, stanovanje št. 13, površina 53 m²**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno obnoviti vse finalne pode, zamenjati sanitarno keramiko, stavbno pohištvo in plinsko peč etažnega ogrevanja. Izvesti je potrebno slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 25.700 €.

**Cesta zmage 109, stanovanje št. 4, površina 43 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije in plinski kotel etažnega centralnega ogrevanja ter stavbno pohištvo. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 24.300 €.



Endlicherjeva ulica 5, stanovanje št. 111, površina 46 m²

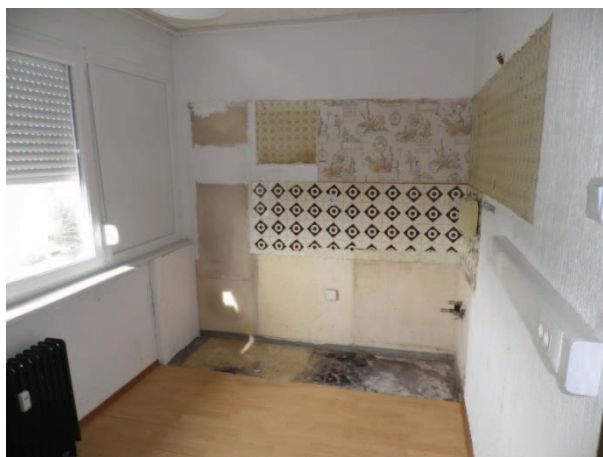
V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo, plinski kotel za etažno ogrevanje, radiatorje in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 21.600 €.

**Goriška ulica 6, stanovanje št. 21, površina 66 m²**

V stanovanju je potrebno v celoti urediti kopalnico, zamenjati vse talne obloge, zamenjati dotrajano stavbno pohištvo in notranja vrata ter izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Predvidena vrednost obnove je 19.300 €.

**Goriška ulica 17a, stanovanje št. 11, površina 31 m²**

Stanovanje je dotrajano, zato je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo, notranja vrata in vse finalne pode. Urediti je potrebno kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 15.600 €.



Goriška ulica 18, stanovanje št. 3, površina 33 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove, tako da je potrebno deloma zamenjati finalne pode, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Predvidena vrednost obnove je 15.300 €.

**Kardeljeva cesta 51, stanovanje št. 139, površina 42 m²**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico in električno inštalacijo, zamenjati stavbno pohištvo, notranja vrata in radiatorje. Izvesti je potrebno slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 17.900 €.

**Makedonska ulica 31, stanovanje št. 39, površina 65 m²**

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode in kopalnico, posodobiti električne inštalacije ter izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 10.600 €.



Markovičeva ulica 13, stanovanje št. 8, površina 59 m²

V stanovanju je potrebno izvesti obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobiti električne inštalacije, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 17.000 €.

**Panonska ulica 5b, stanovanje št. 32, površina 53 m²**

V stanovanju je potrebno izvesti obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobiti električne inštalacije, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 17.500 €.

**Pobreška cesta 46, stanovanje št. 1, površina 49 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo, vgraditi kotel za etažno ogrevanje in radiatorje ter izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 18.700 €.



Ruska ulica 17, stanovanje št. 811, površina 67 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 21.300 €.

**Stantetova ulica 14, stanovanje št. 127, površina 71 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost obnove je 19.700 €.

**4.3.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2012 sredstva v višini 550.000 €.

4.3.3 Investicijska oprema – informatika

V letu 2012 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidenco nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. Skrbeli bomo za kontinuirano izobraževanje zaposlenih na področju uporabe programskih paketov, ki jih na JMSS Maribor uporabljamo.

Načrtujemo zamenjavo osmih osebnih računalnikov v skupni vrednosti 7.880 € ter nadaljevanje z integracijo finančno – računovodskega programa Piramida. Projekt smo v skladu s takratnim Poslovno finančnim načrtom in sklenjeno pogodbo začeli v letu 2009 in bo trajal še v letu 2012, zanj pa bomo v letu 2012 namenili sredstva v višini 11.520 €.

Mestna občina Maribor pripravlja spremembe v informacijskem sistemu, katerega del bo tudi JMSS Maribor. Za implementacijo varne strežniške sobe bomo sodelovali v višini 32.600 €.

4.3.4 Nakup službenega vozila

JMSS Maribor v letu 2012 načrtuje nakup službenega vozila v vrednosti 20.000 €. Za izbor dobavitelja bomo skladno z zakonodajo izvedli javno naročilo.

4.3.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

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

4.3.6 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

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

4.3.7 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor

V letu 2012 bomo za program obnove objektov – prenove in izboljšave namenili 515.000 € in sicer:

Kolodvorska ulica 10, Rače

JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta. V preteklosti se je na objektu uredila streha, zamenjani so bili kritina in krovsko kleparski izdelki. Fasada je popolnoma dotrajana, tako da predvidevamo izvedbo toplotno izolacijske fasade. Potrebno bo izbrati sistem toplotne zaščite ovoja objekta, ki bo difuzijsko odprt. Na objektu je v zidovih prisotna kapilarna vlaga. Za izvedbo fasade in sanacijo zidov so s strani JMSS Maribor predvidena sredstva v višini 70.000 €.



Ulica heroja Šaranoviča 10

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Za izvedbo izolacijske fasade in vertikalne hidroizolacije ter ureditev meteornih vod je bilo izvedeno javno naročilo velike vrednosti. Skupna vrednost del znaša 120.239,25 €, od tega je delno plačilo v okvirni vrednosti 35.000 € predvideno v letu 2012.



Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo v preteklosti sanirali streho, pohodne ploščadi iz litega asfalta in lokalne toplotne mostove na lameli II. Tako načrtujemo za leto 2012 sanacijo toplotnih mostov na lameli I in zamenjavo vhodnih vrat na celotnem objektu za vsa stanovanja. Obstoječa vhodna vrata so izdelana iz kovinske konstrukcije (podboj in krilo). Zaklepajo se s t.i. trezorskim ključem. Prav ta mehanizem zaklepanja povzroča nenehne težave



(vrata se ne dajo zakleniti ali odkleniti). Za popravilo je potrebno vratno krilo sneti in ga odpeljati v delavnico. Popravilo ključavnice zahteva veliko časa in predstavlja velik strošek (cca. 600 €). Prav tako je vratno krilo zelo slabo toplotno izolirano. V zimskem času kondenzira vlaga na notranji strani krila in na podboju, posledično pa se s tem pojavlja plesen in notranja obloga vrat razpada. Predvidena vrednost del bo znašala okvirno 160.000 €, od tega 80.000 € sanacija lokalnih toplotnih mostov ter 80.000 € zamenjava 61 vhodnih vrat.

Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2012 planiramo zamenjavo stavbnega pohištva v 100 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 250.000 €.

4.3.8 Izgradnja in nakup neprofitnih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj bomo namenili sredstva v višini 1.520.000 €.

4.3.8.1 Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica v skupni izmeri 1.015 m², na katerih stoji starejši in dotrajan objekt. Nadalje je JMSS Maribor lastnik tudi sosednjega zemljišča s parc. št. 16/12, k.o. Kamnica, v izmeri 2.827 m².

V sklopu delavnice na temo Razvojni projekti v Mariboru je fakulteta za arhitekturo za omenjeno območje pripravila predloge zazidave in na tej podlagi je v pripravi sprememba prostorskega akta.

Na predmetnem območju je predvidena gradnja profitnih stanovanj, ki bodo umeščena v več manjših objektov, celoto pa bo zaokroževal poslovni objekt z javno funkcijo (vrtec ali podobno). Za leto 2012 načrtujemo sredstva za plačilo prostorskega akta višini 20.000 €.

4.3.8.2 Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot

Glede na finančno vzdržnost Poslovno finančnega načrta 2012, potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjskih enot in gibanje cen na nepremičninskem trgu bo JMSS Maribor v letu 2012 na celotnem območju svojega delovanja z nakupom pridobil okvirno 10 stanovanj in 15 začasnih bivalnih enot (pri čemer je bila za 5 začasnih bivalnih enot v mansardi objekta V borovju 7, Maribor, prodajna pogodba sklenjena že v letu 2010, kupnina v znesku 190.961 € pa bo poravnana v letu 2012 - po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja). Okvirna celotna vrednost za nakup stanovanjskih enot znaša 1.500.000 €.

Zap. štev.	Okvirna lokacija	Okvirna velikost (m ²)	Vrsta nepremičnine	Predvidena sredstva (v €)	Ekonomska utemeljenost
1.	MESTNA OBČINA MARIBOR (V BOROVJU 7)	20	5 začasnih bivalnih enot	190.961	že sklenjena prodajna pogodba
2.	MESTNA OBČINA MARIBOR	20	10 začasnih bivalnih enot oziroma stanovanj	349.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot
3.	OBČINA HOČE - SLIVNICA	80	2 stanovanji	192.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot
4.	OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	80	2 stanovanji	192.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot
5.	OBČINA STARŠE	80	2 stanovanji	192.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot
6.	OBČINA RAČE - FRAM	80	2 stanovanji	192.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot
7.	OBČINA DUPEK	80	2 stanovanji	192.000	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot

4.3.8.3 Prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor

S strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor imamo v letu 2012 namen prenesti 76 enot po zaključenem denacionalizacijskem postopku v namensko premoženje JMSS Maribor v skupni vrednosti 3.292.429 €.

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
1.	BARVARSKA ULICA 8	2	MARIBOR	45,38	1892	stanovanje	38.573
2.	BARVARSKA ULICA 8	4	MARIBOR	30,72	1892	stanovanje	26.112
3.	CANKARJEVA ULICA 14	1	MARIBOR	68,97	1896	stanovanje	62.073
4.	CANKARJEVA ULICA 14	2	MARIBOR	59,15	1896	stanovanje	76.895
5.	CANKARJEVA ULICA 14	3	MARIBOR	75,95	1896	stanovanje	98.735
6.	CESTA XIV. DIVIZIJE 26A	celotna stavba	MARIBOR	305	1915	delež do polovice (1/2) parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje	39.650
7.	GLAVNI TRG 24	12	MARIBOR	77,34	1931	stanovanje	65.739
8.	GOSPOSKA ULICA 26	1	MARIBOR	41,72	1912	stanovanje	10.000
9.	GOSPOSKA ULICA 26	3	MARIBOR	81,98	1912	stanovanje	22.000
10.	GOSPOSKA ULICA 26	4	MARIBOR	16,25	1912	stanovanje	12.188
11.	GOSPOSKA ULICA 26	5	MARIBOR	124,16	1912	stanovanje	34.000
12.	GREGORČIČEVA ULICA 12	3	MARIBOR	66,06	1879	stanovanje	79.272
13.	GREGORČIČEVA ULICA 12	13	MARIBOR	40,96	1879	stanovanje	51.200
14.	JEDLIČKOVA ULICA 4	celotna stavba	MARIBOR	301	1932	delež do tretjine (1/3) parc. št. 1771, k.o. Tabor	25.000

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
15.	JURČIČEVA ULICA 6	3	MARIBOR	59,19	1895	stanovanje	2.500
16.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	MARIBOR	87,30	1940	stanovanje	19.000
17.	KOROŠKA CESTA 5	3	MARIBOR	42,17	1880	stanovanje	12.000
18.	KOROŠKA CESTA 5	8	MARIBOR	62,39	1880	stanovanje	43.673
19.	LIMBUŠKA CESTA 20	2	MARIBOR	24,57	1890	stanovanje	18.428
20.	LIMBUŠKA CESTA 20	4	MARIBOR	24,25	1890	stanovanje	18.188
21.	LIMBUŠKA CESTA 20	6	MARIBOR	42,94	1890	stanovanje	32.205
22.	LEKARNIŠKA ULICA 1	1	MARIBOR	219,80	1800	stanovanje	175.840
23.	LEKARNIŠKA ULICA 1	4	MARIBOR	241,86	1800	stanovanje	193.488
24.	LEKARNIŠKA ULICA 3	2	MARIBOR	37,43	1800	stanovanje	33.687
25.	LEKARNIŠKA ULICA 3	5	MARIBOR	37,00	1800	stanovanje	33.300
26.	LEKARNIŠKA ULICA 3	6	MARIBOR	27,32	1800	stanovanje	5.000
27.	LEKARNIŠKA ULICA 3	7	MARIBOR	40,72	1800	stanovanje	28.504
28.	MAISTROVA ULICA 9	3	MARIBOR	151,49	1935	stanovanje	166.639
29.	MAISTROVA ULICA 9	4	MARIBOR	48,10	1935	stanovanje	60.125
30.	MAISTROVA ULICA 9A	102	MARIBOR	35,76	1935	stanovanje	44.700

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
31.	MAISTROVA ULICA 9A	103	MARIBOR	46,14	1935	stanovanje	57.675
32.	MAISTROVA ULICA 9A	106	MARIBOR	51,53	1935	stanovanje	11.000
33.	RADVANSKA CESTA 61	71	MARIBOR	41,18	1979	stanovanje	24.000
34.	PARTIZANSKA CESTA 18	1	MARIBOR	27,59	1890	stanovanje	26.211
35.	PARTIZANSKA CESTA 18	2	MARIBOR	71,29	1890	stanovanje	18.000
36.	PARTIZANSKA CESTA 18	4	MARIBOR	55,14	1890	stanovanje	14.000
37.	PARTIZANSKA CESTA 18	5	MARIBOR	41,04	1890	stanovanje	36.936
38.	PARTIZANSKA CESTA 19	1	MARIBOR	38,45	1892	stanovanje	36.528
39.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	MARIBOR	74,37	1892	stanovanje	19.000
40.	PARTIZANSKA CESTA 19	6	MARIBOR	71,40	1892	stanovanje	60.690
41.	PARTIZANSKA CESTA 19	7	MARIBOR	16,38	1892	stanovanje	15.561
42.	PARTIZANSKA CESTA 19	8	MARIBOR	32,44	1892	stanovanje	30.818
43.	PARTIZANSKA CESTA 19	9	MARIBOR	61,59	1892	stanovanje	55.431
44.	PARTIZANSKA CESTA 31	3	MARIBOR	59,36	1870	stanovanje	53.424
45.	PARTIZANSKA CESTA 33	2	MARIBOR	53,75	1870	stanovanje	11.000
46.	PARTIZANSKA CESTA 33	4	MARIBOR	72,42	1870	stanovanje	16.000

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
47.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	MARIBOR	76,04	1935	stanovanje	15.000
48.	PREŠERNOVA ULICA 22	5	MARIBOR	80,90	1935	stanovanje	101.125
49.	PTUJSKA CESTA 1	1	MARIBOR	23,17	1910	stanovanje	18.536
50.	PTUJSKA CESTA 1	2	MARIBOR	27,04	1910	stanovanje	21.632
51.	RUŠKA CESTA 5	7	MARIBOR	48,06	1886	stanovanje	14.000
52.	SLOMŠKOV TRG 4	3	MARIBOR	42,64	1911	stanovanje	7.500
53.	SLOVENSKA ULICA 24	2	MARIBOR	106,69	1893	stanovanje	27.000
54.	SLOVENSKA ULICA 24	4	MARIBOR	72,21	1893	stanovanje	64.989
55.	SMETANOVA ULICA 29	2	MARIBOR	93,10	1936	stanovanje	83.790
56.	SMETANOVA ULICA 29	6	MARIBOR	89,17	1936	stanovanje	80.253
57.	SMETANOVA ULICA 29	8	MARIBOR	47,20	1936	stanovanje	37.760
58.	SMETANOVA ULICA 29	9	MARIBOR	101,91	1936	stanovanje	71.337
59.	TITOVA CESTA 44	1	MARIBOR	23,16	1880	stanovanje	20.844
60.	TOMŠIČEVA ULICA 7	1	MARIBOR	40,24	1934	stanovanje	36.216
61.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	MARIBOR	44,95	1900	stanovanje	25.000
62.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	MARIBOR	57,41	1900	stanovanje	57.410

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
63.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	MARIBOR	68,84	1900	stanovanje	61.956
64.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	MARIBOR	32,98	1900	stanovanje	36.278
65.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	MARIBOR	73,47	1900	stanovanje	22.000
66.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	MARIBOR	60,99	1900	stanovanje	60.990
67.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	MARIBOR	72,28	1900	stanovanje	16.000
68.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	13	MARIBOR	34,61	1900	stanovanje	8.000
69.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	MARIBOR	45,32	1900	stanovanje	45.320
70.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	MARIBOR	52,02	1900	stanovanje	52.020
71.	TYRŠEVA ULICA 6	1	MARIBOR	78,25	1891	stanovanje	93.900
72.	TYRŠEVA ULICA 6	5	MARIBOR	80,58	1891	stanovanje	96.696
73.	VALVASORJEVA ULICA 22	1	MARIBOR	47,13	1890	stanovanje	11.000
74.	VALVASORJEVA ULICA 22	6	MARIBOR	45,11	1890	stanovanje	40.599
75.	VALVASORJEVA ULICA 22	7	MARIBOR	45,88	1890	stanovanje	41.292
76.	VALVASORJEVA ULICA 22	11	MARIBOR	34,57	1890	stanovanje	9.000
Skupaj							3.292.429

5 Račun finančnih terjatev in naložb

V letu 2012 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 201.560 €.

Prejeta vračila danih posojil - komisijskih kreditov predstavljajo sredstva v višini 1.560 €, ki se nanašajo na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003, to posojilo bo v celoti odplačano v letu 2014.

Iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo prihodke v višini 200.000 €. Ker se odplačilna doba bliža koncu (leto 2012, 2013) je teh prihodkov iz leta v leto manj.

6 Račun financiranja

JMSS Maribor v letu 2012 predvideva novo zadolževanje v višini 1.500.000 € za nakup novih enot na območju občin ustanoviteljic. V računu financiranja je tako prikazano zadolževanje v višini 1.500.000 € ter potrebna sredstva za odplačilo dolga najetih posojil v višini 570.000 €.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor predvideva v letu 2012 dodatno zadolževanje v višini 1.500.000 € za nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic. Doba najetja posojila bo predvidoma 15 let pri banki, ki bo v času najemanja posojila nudila najugodnejše pogoje kreditiranja.

6.2 Odplačila dolga

V letu 2012 načrtujemo sredstva v višini 570.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 350.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS, upoštevajoč gibanje obrestne mere), za vračila glavnice najetega kredita v letu 2010 sredstva v višini 70.000 €, za vračila glavnice kredita najetega v letu 2011 sredstva v višini 110.000 €, za vračila glavnice kredita najetega v letu 2012 sredstva v višini 30.000 € (za kredit, ki ga bomo najeli v letih 2011 in 2012, podajamo okvirno vrednost) ter za vračila lastnih udeležb okvirno 10.000 €.

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil pri SSRS in Banki Celje na dan 31.12.2011:

Datum najetja	Doba najetja	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2011 (glede na podane anuitetne načrte)	Povprečna mesečna anuiteta	Obrestna mera v %
07.06.1994 SSRS	25 let	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	830.175,32	9.005,87	3
14.06.1996 SSRS	25 let	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	814.877,02	7.631,34	3 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	358.148,12	2.782,51	2,75 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.244.967,84	9.836,91	2,75 + r
22.09.1999 SSRS	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	525.774,87	3.852,29	2,75 + r
09.10.2001 SSRS	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	461.986,17	2.895,73	1,95 + r
08.04.2002 SSRS	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	257.426,60	1.576,65	1,95 + r
16.03.2007 SSRS	5 let	Dogoška cesta ³ Gradnja 94 stanovanj	546.071,18	29.249,15	9.773,99	12 m EURIBOR + 0
07.12.2010 Banka Celje	15 let	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	976.444,82	8.660,37	6 m EURIBOR + 1,9 %
december 2011	10 let	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic ⁴	Okvirno 650.000,00	Okvirno 650.000,00	Okvirno 9.000	6m Euribor + 2,05 %
SKUPAJ			8.627.727,24	6.149.049,91	65.015,66	

¹ anuiteta se plačuje trimesečno v povprečni višini 27.017,60 €, kar znese mesečno 9.005,87 €

² anuiteta se plačuje trimesečno v povprečni višini 22.894,02 €, kar znese mesečno 7.631,34 €

³ refinanciranje kredita, ki je bil najet v letu 1996 in katerega refinanciranje v letu 2007 bo odplačano v mesecu marcu 2012

⁴ kredit še ni najet, saj smo v fazi dogovarjanja za nakupe z občinami

r – glavica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu oktobru 2011 je bila ta vrednost 0,1 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

12 m EURIBOR, 6 m EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) – medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evro območja medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost

Glede na navedeno bomo v letu 2012 potrebovali okvirno 570.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 257.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 827.000 €.

6.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.754,56 €. 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 in za ta primer načrtujemo v letu 2012 sredstva v višini 10.000 €.

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta.

8 Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2011 – 2014

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

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

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

8.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

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

Analiza potreb je razvidna iz sledeče tabele:

Razpis za oddajo stanovanj v najem iz leta 2010	
Število prosilcev	501
Število upravičencev	454
Število dodeljenih stanovanj	81
Skupaj (%)	17,8 %

Od 501 prosilca jih je bilo 454 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 47 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev.

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

8.2 Izgradnja neprofitnih stanovanj

8.2.1 Kamnica – večstanovanjski objekt

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/12, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica. Za to območje je v pripravi sprememba prostorskega akta, kar je podrobneje opredeljeno v točki 4.3.8.1. Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici.



8.2.2 Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta, Ulica Pariške komune 12, Studenci – ob zahodni obvoznici

Projekti Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta, Ulica Pariške komune 12 in Studenci – ob zahodni obvoznici v Mariboru se bodo zaradi nezadostnih finančnih sredstev realizirali v prihodnjih letih in bodo opredeljeni v naslednjih poslovno finančnih načrtih. Vrednost projektov (Ruška cesta, Ulica heroja Nandeta in Ulica Pariške komune 12) ocenjujemo na 11.500.000 €, projekt Studenci – ob zahodni obvoznici pa na 33.600.000 €. Pri tem pričakujemo usklajeno delovanje s SSRS, tako da bi projekte izvajali oziroma financirali v višini 50% JMSS Maribor in 50% SSRS.

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

Glede na višino kapitala, ki bo po sprejetju Odloka o spremembi Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor vpisan v sodni register v znesku 73.717.767 €, se lahko zadolžujemo le do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 7.371.776 €. Na dan 25. 11. 2011 smo zadolženi do višine 5.548.662 €, kar pomeni, da se v obdobju 2012 – 2015 lahko dodatno zadolžimo še do višine 1.823.114 €, upoštevaje datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

Ker je JMSS Maribor pripravil več projektov zagotavljanja stanovanjske preskrbe kot je razpoložljivih finančnih sredstev za njihovo izvedbo, so v razvojne usmeritve vključeni tudi projekti, ki še niso finančno pokriti. Izvedba projektov, za katere še niso zagotovljena finančna sredstva in ki so v različnih fazah, je odvisna od prihodkov od prodaje praznih in zasedenih stanovanj ter od dodatne zagotovitve finančnih sredstev, ki jih pričakujemo s kandidaturo na razpise SSRS v obliki sofinanciranja projektov. Glede na omenjene finančne zmožnosti bodo projekti podrobneje opredeljeni v poslovnih načrtih za prihodnja leta, ko bomo namenili tudi več pozornosti energetske varčni gradnji.

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

9 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2012 – splošni del

9.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1 REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	2 OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2011	3 PREDLOG FN ZA LETO 2012	4 INDEKS 4=3/1	5 INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.900.029	6.646.880	6.437.000	131	97
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.295.819	3.198.880	3.410.000	103	107
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.215.337	3.158.880	3.360.000	104	106
7102 a.	Prihodki od obresti	57.541	58.880	60.000	104	102
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.157.796	3.100.000	3.300.000	105	106
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	80.482	40.000	50.000	62	125
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	572.550	2.230.000	1.635.000	286	73
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	226.442	273.000	332.000	147	122
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	805.218	945.000	1.060.000	132	112
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	805.218	945.000	1.060.000	132	112
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	805.218	945.000	1.060.000	132	112
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	545.900	595.000	610.000	112	103
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	259.318	350.000	450.000	174	129
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.349.014	6.765.163	7.568.560	141	112
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.389.579	2.798.800	3.602.000	151	129
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	629.274	642.000	725.000	115	113
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	111.463	113.000	130.000	117	115
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.514.612	1.883.500	2.490.000	164	132
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.315.939	1.688.500	2.280.000	173	135
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	207.071	173.000	280.000	135	162
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	744.463	870.000	850.000	114	98
c.	Zavarovanje stanovanj	50.396	51.000	55.000	109	108
d.	Obročno vodenje kupnin	32.000	34.500	35.000	109	101
e.	Ostali stroški stanovanj	214.605	420.000	850.000	396	202
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	50.309	90.000	180.000	358	200
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	17.095	50.000	30.000	175	60
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	163.398	165.000	180.000	110	109
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	35.275	30.000	30.000	85	100
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	134.230	160.300	257.000	191	160
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	134.230	160.300	257.000	191	160
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	134.230	127.000	130.000	97	102
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)		33.300	42.000		126
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011		0	40.000		
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012			45.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	62.167	60.000	60.000	97	100
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	62.167	60.000	60.000	97	100
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	62.167	60.000	60.000	97	100
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	62.167	60.000	60.000	97	100
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.897.268	3.906.363	3.906.560	135	100
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	2.897.268	3.906.363	3.906.560	135	100
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	811.286	1.100.000	1.009.560	124	92
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	419.086	585.000	550.000	131	94
c.	Investicijska oprema - informatika	21.138	41.000	52.000	246	127
d.	Nakup službenega avtomobila			20.000		
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.177	363		0	0
f.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	141.152	135.000	150.000	106	111
g.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.543	75.000	90.000	178	120
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	264.527	140.000	515.000	195	368
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (A/1+a+b+c+d+e+f)	264.527	140.000	515.000	195	368
a.	Engelsova 42 - 52		20.000			0
b.	Koroška cesta 41		60.000			0
c.	Ulica heroja Šaranovića 10		60.000	35.000		58
d.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)			70.000		
e.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29			160.000		
f.	Menjava stavbnega pohištva			250.000		
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprof. in službenih stan. (B/1)	1.187.359	1.830.000	1.520.000	128	83
B/1.	Izgradnja in nakup neprof. stan. (a+b)	1.187.359	1.830.000	1.520.000	128	83
a.	Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici		0	20.000		
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.187.359	1.830.000	1.500.000	126	82
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-448.985	-118.283	-1.131.560	252	957

		1	2	3	4	5
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2011	PREDLOG FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	226.679	171.560	201.560	89	117
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	9.250	1.560	1.560	17	100
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	217.429	170.000	200.000	92	118
44 V.	DANA POSOJILA	0				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	226.679	171.560	201.560	89	117
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.040.000	600.000	1.500.000	144	250
500	Najem kreditov	1.040.000	600.000	1.500.000	144	250
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	444.389	520.000	570.000	128	110
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	444.389	520.000	570.000	128	110
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	595.611	80.000	930.000	156	1.163
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	373.305	133.277	0	0	0
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA		1.463.427	1.836.732	1.970.009	135	107
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA		1.836.732	1.970.009	1.970.009	107	100

9.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2011	PREDLOG FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.640.930	6.296.880	5.987.000	129	95
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.295.819	3.198.880	3.410.000	103	107
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.215.337	3.158.880	3.360.000	104	106
7102 a.	Prihodki od obresti	57.541	58.880	60.000	104	102
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.157.796	3.100.000	3.300.000	105	106
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	80.482	40.000	50.000	62	125
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	798.992	2.503.000	1.967.000	246	79
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	572.550	2.230.000	1.635.000	286	73
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	226.442	273.000	332.000	147	122
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	546.119	595.000	610.000	112	103
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	546.119	595.000	610.000	112	103
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	546.119	595.000	610.000	112	103
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	545.900	595.000	610.000	112	103
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	219			0	
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.089.915	6.415.163	7.118.560	140	111
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.322.175	2.658.800	3.392.000	146	128
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	629.274	642.000	725.000	115	113
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	111.463	113.000	130.000	117	115
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.447.208	1.743.500	2.280.000	158	131
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.248.535	1.548.500	2.070.000	166	134
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	207.071	173.000	280.000	135	162
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	744.463	870.000	850.000	114	98
c.	Zavarovanje stanovanj	50.396	51.000	55.000	109	108
d.	Obročno vedenje kupnin	32.000	34.500	35.000	109	101
e.	Ostali stroški stanovanj	214.605	420.000	850.000	396	202
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	163.398	165.000	180.000	110	109
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	35.275	30.000	30.000	85	100
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	134.230	160.300	257.000	191	160
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	134.230	160.300	257.000	191	160
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	134.230	127.000	130.000	97	102
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)		33.300	42.000		126
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011			40.000		
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012			45.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	62.167	60.000	60.000	97	100
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	62.167	60.000	60.000	97	100
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	62.167	60.000	60.000	97	100
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	62.167	60.000	60.000	97	100
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.705.573	3.696.363	3.666.560	136	99
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+A+B)	2.705.573	3.696.363	3.666.560	136	99
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	811.286	1.100.000	1.009.560	124	92
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	419.086	585.000	550.000	131	94
c.	Investicijska oprema - informatika	21.138	41.000	52.000	246	127
d.	Nakup službenega avtomobila			20.000		
d.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	2.177	363	0	0	0
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	264.527	140.000	515.000	195	368
A/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (A/1+a+b+c)	264.527	140.000	515.000	195	368
a.	Engelsova 42 - 52	0	20.000			0
b.	Koroška cesta 41	0	60.000			0
c.	Ulica heroja Šaranovića 10	0	60.000	35.000		58
d.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)			70.000		
e.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29			160.000		
f.	Menjava stavbnega pohišstva			250.000		
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprof. in službenih stan. (B/1)	1.187.359	1.830.000	1.520.000	128	83
B/1	Izgradnja in nakup neprof. stan. (a+b)	1.187.359	1.830.000	1.520.000	128	83
a.	Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici	0	0	20.000		
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.187.359	1.830.000	1.500.000	126	82
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)					
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)		-448.985	-118.283	-1.131.560	252	957

		1	2	3	4	5
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2011	PREDLOG FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	226.679	171.560	201.560	89	117
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	9.250	1.560	1.560	17	100
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	217.429	170.000	200.000	92	118
44 V.	DANA POSOJILA			0		
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	226.679	171.560	201.560	89	117
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.040.000	600.000	1.500.000	144	250
500	Najem kreditov	1.040.000	600.000	1.500.000	144	250
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	444.389	520.000	570.000	128	110
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	444.389	520.000	570.000	128	110
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	595.611	80.000	930.000	156	1.163
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	373.305	133.277	0	0	0
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA		1.463.427	1.836.732	1.970.009	135	107
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA		1.836.732	1.970.009	1.970.009	107	100

9.3 Premoženje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2010	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2011	PREDLOG FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (74)	259.099	350.000	450.000	174	129
74	TRANSFERNI PRIHODKI	259.099	350.000	450.000	174	129
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	259.099	350.000	450.000	174	129
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	259.099	350.000	450.000	174	129
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	259.099	350.000	450.000	174	129
4	SKUPAJ ODHODKI (40+42)	259.099	350.000	450.000	174	129
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	67.404	140.000	210.000	312	150
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	50.309	90.000	180.000	358	200
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	17.095	50.000	30.000	175	60
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	191.695	210.000	240.000	125	114
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	141.152	135.000	150.000	106	111
2.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.543	75.000	90.000	178	120