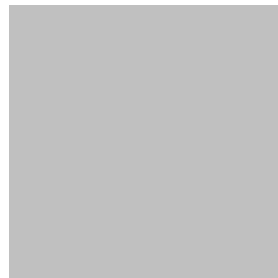
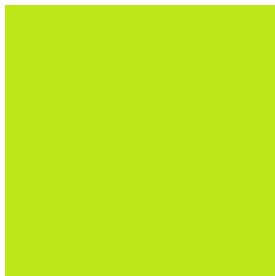
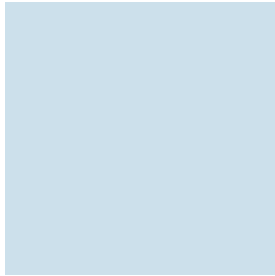


2012

LETNO POROČILO



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



2012

REVIZORJEVO POROČILO



JAVNI MEDOBYINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2012, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto in povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada, ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

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

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

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za leto, končano 31. decembra 2012, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada.

Odstavek o drugi zadevi

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ptuj, 27.2.2013

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



Dodatek k poročilu neodvisnega revizorja

Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj za leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2012.

Odgovornost posloводства

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

Revizorjeva odgovornost

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

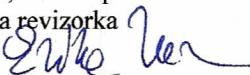
Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

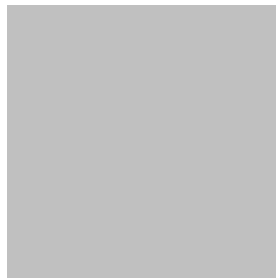
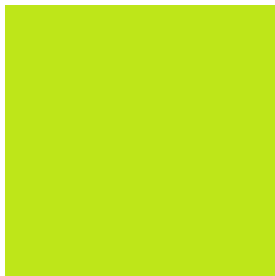
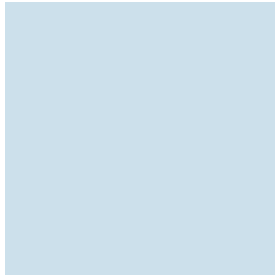
Mnenje

Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja, obveznosti sklada in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Javnemu medobčinskemu stanovanjskemu skladu Maribor, za leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2012, skladne z določili Zakona o javnih skladih.

Ptuj, 27.2.2013

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





2012

POROČILO O DELU



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

Kazalo

1	Uvod	3
2	Prihodki	4
2.1	Nedavčni prihodki	4
2.1.1	Prihodki od obresti	5
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	11
2.2	Kapitalski prihodki	11
2.2.1	Prodaja nepremičnin (osnovnih sredstev)	12
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	16
2.2.3	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	16
2.3	Transforni prihodki	16
2.3.1	Subvencije najemnin	16
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	16
3	Odhodki	17
3.1	Tekoči odhodki	17
3.1.1	Kadri in izobraževanje	17
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	18
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	24
3.1.4	Plačila domačih obresti	24
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	24
3.3	Investicijski odhodki	25
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	25
3.3.2	Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj	34
3.3.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj	35
4	Račun finančnih terjatev in naložb	37
5	Račun financiranja	38
5.1	Zadolževanje	38
5.2	Odplačilo dolga	38
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	38

6	Seje nadzornega sveta	39
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	39

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2012 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2012. Glede na Poslovno finančni načrt 2012 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2012:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2011, smo oddali 71 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj in sicer 40 v Mestni občini Maribor ter po 2 v ostalih petih občinah ustanoviteljicah.
- Objavili smo razpis za oddajo 29 neobnovljenih tržnih stanovanj in vsa stanovanja tudi oddali.
- Objavili smo razpis za oddajo treh službenih stanovanj, od katerih je bilo oddano eno stanovanje.
- Objavili smo razpis za oddajo 5 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih so bila oddana 4 stanovanja.
- V najem smo oddali 4 oskrbovana stanovanja in 2 parkirna prostora na naslovu Panonska ulica 49, Maribor.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 114/2006, 11/2009 in 81/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo izvedli 9 novih izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas 1 leta. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 6 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo na novo oddali 28 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 32 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 15 najemnikov, izvedli 4 medsebojne zamenjave stanovanj ter izvedli 11 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Pregledali smo stanje in uporabo 207 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 2 javni dražbi za prodajo nezasedenih stanovanjskih enot, na katerih smo prodali skupaj 22 nepremičnin za skupno ceno 467.648 EUR.
- Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor sta bili sklenjeni dve prodajni pogodbi za prodajo solastniških deležev na skupnih delih objektov. Nadzorni svet JMSS Maribor je dne 27.9.2012 na svoji 7.

redni seji imenoval Komisijo za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v novi sestavi.

- Z nakupom smo pridobili 15 stanovanj, 1 objekt in 5 začasnih bivalnih enot v vrednosti 947.623 EUR. Na 2 stanovanjih smo zaradi odkupa 50 % in 20 % deleža pridobili celotno lastništvo in zaradi odkupa 33,33 % deleža lastništvo na celotni stavbi.
- Vloženih je bilo 77 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, kar je več kot v letu 2011, ko jih je bilo vloženih 51 tožb.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 55 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj.
- Izvedenih je bilo 60 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij). V letu 2011 je bilo izvedenih 34.
- Vloženih je bilo 360 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od julija 2011 do vključno avgusta 2012. V letu 2011 sta bila vložena 302 izvršilna predloga.
- V Medobčinskem uradnem vestniku smo dne 10.8.2012 objavili Spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2012), ki so stopili v veljavo dne z dnem objave. S predmetnimi spremembami in dopolnitvami smo v Splošne pogoje poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor uvrstili poseben člen v zvezi z začasnimi bivalnimi enotami, spremenili smo člen, ki je določal časovno veljavnost posamezne ceno, in določili, da se stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javne ponudbe, ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost ali obstoječe najemno razmerje.

2 Prihodki

V letu 2012 smo ustvarili 4.648.909 EUR prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.160.001 EUR, kapitalski prihodki 649.188 EUR in transferni prihodki 839.720 EUR.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.160.001 EUR.

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 39.314 EUR in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2012 smo prejeli 3.057.818 EUR prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja).

V letu 2011 smo za primerjavo prejeli 3.079.689 EUR prihodkov iz tega naslova.

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Na osnovi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil izveden v letu 2011, je bilo v letu 2012 prosilcem iz Mestne občine Maribor izdanih 79 odločb o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in nato sklenjenih 65 najemnih pogodb z upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj, saj je 14 upravičencev odstopilo od najema oziroma so bili črtani iz liste upravičencev zaradi neupravičene zavrnitve primerne stanovanja. Prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor je bilo oddanih 6 neprofitnih stanovanj, ostalim 4 prosilcem bodo stanovanja oddana v letu 2013.

Dne 3.12.2012 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih bo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Na razpis je prispelo 584 vlog, od katerih je bilo 15 vlog prepoznih in bodo s sklepom zavržene. V skladu z zakonodajo bomo upravljavcem zbirk osebnih podatkov (DURS, GURS, Center za socialno delo, Zavod za zaposlovanje in Upravna enota Maribor) posredovali zahtevo za pridobitev podatkov o prosilcih in njihovih družinskih članih, prijavljenih na razpis.

JMSS Maribor je na podlagi prošnje Gledališča Ane Monro, Karunova ulica 14, Ljubljana, v skladu s sklepom Nadzornega sveta, sprejetega na 5. redni seji dne 29.3.2012, slednjemu podaljšal najemni pogodbi za oddajo dvorišča in pritličnega pomožnega prostora ter štirih stanovanj v večstanovanjski stavbi Orožnova ulica 7, Maribor, za določen čas do prodaje predmetne večstanovanjske stavbe na javni dražbi oziroma do 31.1.2013.

Živa dvorišča so konec leta 2012 na JMSS Maribor ponovno naslovila prošnjo za podaljšanje najemnih pogodb za zgoraj navedene nepremičnine in hkrati zaprosila za spremembo najemnika, ki bi odslej bilo Društvo Hiša Galerija, Ulica Štravhovich 51, Maribor, koproducent Gledališča Ane Monro. Vlogo je na svoji 8. redni seji dne 22.11.2012 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2012 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 15 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa bomo obnovili oziroma prodali na javni dražbi. Zajete so tako preselitve iz stanovanj, predvidene s Poslovno finančnim načrtom 2012, kot tudi preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Tako smo preselili:

- 1 najemnika iz Endlicherjeve ulice 9, Maribor,
- 1 najemnika iz Goriške ulice 9, Maribor,
- 2 najemnika iz Gorkega ulice 59, Maribor,
- 2 najemnika iz Industrijske ulice 20, Maribor,
- 1 najemnika iz Limbuške ceste 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Meljske ceste 57, Maribor,
- 1 najemnika iz Pobreške ceste 9, Maribor,
- 1 najemnika iz Pregljeve ulice 16, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 3, Maribor,
- 3 najemnike iz Šentiljske ceste 19, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice heroja Šaranovića 10, Maribor.

S Poslovno finančnim načrtom 2012 je bila predvidena preselitev skupaj 4 najemnikov iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor, zaradi odprave sostanovalskih razmerij, od katerih 2 najemnikov nismo preselili. Zoper enega najemnika je namreč v teku postopek na izpraznitev stanovanja zaradi dolga, drugi najemnik pa je zavrnil vsa ponujena nadomestna stanovanja, zaradi česar bomo primorani pričeti s postopkom na odpoved najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2012 obravnavala 40 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj.

Komisija je v 17 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 20 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. V 3 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile vloge zavržene kot nepopolne.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj.

V letu 2012 je bilo uspešno rešenih 15 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

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

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2012 je JMSS Maribor izvedel en razpis za oddajo službenih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 20.1.2012, so se za oddajo treh službenih stanovanj prijavili trije prosilci.

Oddano je bilo eno službeno stanovanje, ena prosilka je oddajo službenega stanovanja zavrnila, en prosilec pa se je zoper odločbo o dodelitvi službenega stanovanja pritožil na Nadzorni svet JMSS Maribor, ki je pritožbo kot neutemeljeno zavrnil.

Obe neoddani službeni stanovanji sta bili prekategorizirani v tržni stanovanji in kot taki oddani po javnem razpisu za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2012 je JMSS Maribor izvedel en javni razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 12.5.2012, s katerim je bila razpisana oddaja 5 tržnih stanovanj v najem, se je šest prosilcev, od katerih je en prosilec kasneje vlogo umaknil, prijavilo za 4 stanovanja, za 1 stanovanje ni bilo prijavljenih. Tako so bila oddana štiri tržna stanovanja.

Neoddano tržno stanovanje je bilo prekategorizirano v službeno stanovanje in oddano najemniku z odločbo o zamenjavi službenih stanovanj.

2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2012 je JMSS Maribor izvedel en javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 1.10.2012, se je za oddajo 29 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem prijavilo 98 prosilcev. Prosilci so v prijavi izrazili interes samo za eno stanovanje. V primeru, ko se je za posamezno stanovanje prijavilo več prosilcev, je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine, pri čemer je bila najvišja prednostna skupina mlada družina, sledila ji je družina, na zadnjem mestu so bili ostali. V primeru, ko je bilo prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin še vedno več, je imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Najemnina za dodeljena stanovanja je določena v višini 1/300 ocenjene vrednosti stanovanja ter bo redno valorizirana skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).

Oddanih je bilo vseh 29 neobnovljenih tržnih stanovanj in sicer za določen čas 5 let, z možnostjo podaljšanja še za 5 let.

2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2012 sestala dvanajstkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 145 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok oziroma zaradi elementarnih nesreč na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 37 zadev, v katerih je bilo izdanih:

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

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 108 zadev (v letu 2011 je obravnavala 87 zadev), v katerih je bilo izdanih:

- 2 odločbi o dodelitvi že obstoječih začasnih bivalnih enot,
- 40 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot v večstanovanjski stavbi V borovju 7, Maribor, od tega je 12 prosilcev oddajo kasneje odklonilo (leto poprej je oddajo odklonilo 23 prosilcev),
- 23 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 32 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 11 negativnih odgovorov v zvezi s podaljšanjem najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto (leto poprej 1 negativni odgovor).

Prav tako je bilo opravljenih 9 terenskih ogledov stanovanjskih razmer prosilcev za oddajo začasne bivalne enote in izjemne dodelitve stanovanja.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2012 so bila oddana 4 oskrbovana stanovanja na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 3 stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanja, ki so bila tekom leta vrnjena s strani najemnikov. Nadalje sta bila na tem naslovu oddana dva kletna parkirna prostora v lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor je v letu 2012 prejel 14 novih vlog za dodelitev oskrbovanega stanovanja, ki jih komisija še ni obravnavala, 1 prosilec pa je odstopil od vloge za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem. Trenutno je na seznamu čakajočih 28 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem.

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 2. korespondenčni seji dne 29.2.2012, je JMSS Maribor najemnine za oskrbovana stanovanja v lasti JMSS Maribor na Panonski ulici 49, Maribor, in za oskrbovani stanovanji v lasti Mestne občine Maribor na Panonski ulici 47, Maribor, s 1.3.2012 uskladil s stopnjo inflacije v letu 2010, to je za 1,8 %, in s 1.7.2012 s stopnjo inflacije v letu 2011, to je za 2 %.

Kot 5,6421 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 30 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. V letu 2012 je družba Dom pod gorco d.o.o. oddala 15 oskrbovanih stanovanj v najem, tako da je bilo na dan 31.12.2012 zasedenih 27 oskrbovanih stanovanj.

2.1.2.9 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem

JMSS Maribor je v letu 2012 nadaljeval s sklepanjem najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv. Z navedenim želi JMSS Maribor prihraniti stroške sodne odpovedi najemnih pogodb zaradi neplačil najemnine in obratovalnih stroškov. Ker je posamezna najemna pogodba neposredno izvršljiva, lahko JMSS Maribor (brez predhodne sodne odpovedi) v primeru kršitev le-te vloži na Okrajno sodišče v Mariboru izvršilni predlog na izpraznitev stanovanja.

Ostala strokovna opravila:

- Sklenjenih je bilo 121 najemnih pogodb in sicer 85 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 5 najemnih pogodb po razvezi zakonske zveze, 11 najemnih pogodb po smrti najemnika, 11 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga, 9 najemnih pogodb po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence.
- Sklenjenih je bilo 11 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov in podobno).
- Sklenjena je bila ena najemna pogodba za garažo.
- Odobrenih je bilo 6 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrene so bile 3 vloge za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 13 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) in podanih 22 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 11 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).

- Obravnavanih in rešenih je bilo 37 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 10 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 392 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor.
- Pripravljenih je bilo 145 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor.
- Pripravljeni so bili 4 dogovori o povrnitvi lastnih vlaganj v stanovanje.
- Opravili smo ogled 207 zasedenih stanovanj. Tako smo v skladu s Stanovanjskim zakonom in najemno pogodbo preverjali pravilno uporabo stanovanja. Ugotavljamo, da v zvezi s tem ni bilo kršitev. Hkrati pa smo preverjali tehnične elemente stanovanj in evidentirali tista, pri katerih bomo v prihodnosti izvedli izboljšave.

2.1.2.10 Izterjava najemnine

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2012 vloženi 360 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnine, ki je zapadla od julija 2011 do vključno avgusta 2012. V izterjavo so bile tako vključene zapadle najemnine v skupni višini 263.217 EUR. Realizacija le-teh se bo pokazala v letu 2013, saj so bili izvršilni predlogi vloženi decembra 2012. V letu 2011 smo vložili 302 izvršilna predloga kar pomeni, da je dolžnikov zaradi plačilnih težav vedno več in te težave se bodo glede na stanje v državi v prihodnje še bolj odražale.

Na dan 31.12.2012 je bilo v izvršbi 1.167.335 EUR, od tega 263.217 EUR terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov, vloženi v decembru 2012. V letu 2012 so prihodki iz naslova izterjave najemnine skupaj znašali 155.744 EUR (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005).

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2012 je bilo poslanih in vročenih 125 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe oziroma pozivov k plačilu dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov. Na tej podlagi je bilo vloženi 77 tožb na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj, ker najemniki niso poravnali dolga iz naslova zapadle najemnine ali obratovalnih stroškov. Vsako leto se povečuje tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je posledično razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zaradi večjega števila odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane le še v 30 %. Dodajamo, da smo leto poprej zoper najemnike vložili 51 tožb. Razlika med letom 2011 in 2012 jasno nakazuje, da se problematika neplačevanja najemnine povečuje in s tem tudi odpovedi najemnih pogodb ter število deložacij.

V letu 2012 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu v celoti odpadli vsi stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem.

V letu 2012 smo vložili 55 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 172 deložacij od tega za 118 različnih najemnikov (v letu 2011 pa 74). Izvršenih je bilo 60 deložacij (v letu 2011 pa 34), 58 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi naložitve dodatnega roka za prostovoljno izselitev, 1 razpisana deložacija pa je bila ob prvem poskusu neuspešna in je moral izvršitelj ponovno določiti datum prisilne izselitve.

Ob izteku leta 2012 je bilo skupno aktivnih 92 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2012 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloži za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se šele po poplačilu celotnega dolga ustavi.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 62.869 EUR. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2012 smo realizirali 649.188 EUR kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 560.688 EUR, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 84.505 EUR in prihodki na podlagi prodaje službenega avtomobila v vrednosti 3.995 EUR.

2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)

2.2.1.1 Prodaja stanovanj na javni dražbi in neposredna prodaja

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopkih javne dražbe in neposredne prodaje, prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva) so skupaj znašali 560.688 EUR.

Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2012 sta bili izvedeni dve javni dražbi in sicer v mesecu maju in septembru. Razpisi javnih dražb so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Slike nepremičnin, ki so bile uvrščene na javno dražbo, smo objavili na spletu. S tem smo večji krog potencialnih dražiteljev seznanili s ponudbo na javni dražbi in povečali možnosti prodaje. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 31.5.2012, je bilo skupaj ponujenih 20 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 291.800 EUR. Prodanih je bilo 14 nepremičnin, tako da smo s prodajo po tej dražbi iztržili 292.200 EUR. Pri tem znesku je potrebno odšteti razliko med plačano in dejansko kupnino v višini 4.752 EUR, ki se je zaradi kasneje ugotovljene manjše površine stanovanja upoštevala pri prodaji stanovanja št. 1 na naslovu Žički prehod 5, Maribor. Prav tako je bilo po sklenitvi prodajne pogodbe s kupcem stanovanja št. 9 na naslovu Janševa ulica 8, Maribor, ugotovljeno, da je bila v prodajni pogodbi navedena večja kvadratura stanovanja od dejanske. Iz navedenega razloga smo s kupcem dne 29.12.2012 sklenili aneks, vendar mu je bila preveč plačana kupnina v višini 2.551 EUR vrnjena v letu 2013. Glede na obrazloženo znašajo prihodki od prve javne dražbe 287.448 EUR.

Na drugi javni dražbi dne 27.9.2012 smo prodajali 23 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 249.900 EUR. Prodanih je bilo skupaj 8 nepremičnin. Skupna vrednost prodanih nepremičnin na tej javni dražbi je bila 180.200 EUR.

Skupno prejeto plačilo od kupnin in ene zadržane varščine v višini 1.040 EUR, ki smo jo zadržali zaradi neplačila preostanka kupnine v dogovorjenem roku, po obeh javnih dražbah v letu 2012 znaša 468.688 EUR. Vsi prihodki od prodaje po metodi javne dražbe v letu 2012 (navedeni v finančnem poročilu) znašajo 504.588 EUR. Razlika med obema zneskoma v višini 35.900 EUR predstavlja kupnino

za stanovanje št. 2 na naslovu Sodna ulica 25, Maribor, prejeto v letu 2012 na podlagi prodajne pogodbe po javni dražbi iz leta 2011.

Po končanih javnih dražbah smo za vse prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

Seznam nepremičnin prodanih na javnih dražbah v letu 2012:

Zap. št.	Naslov	Št. stan	Leto gradnje	Površina m ²	Ocenjena vrednost (EUR)	Prodajna vrednost (EUR)	Cena m ²
1.	CESTA ZMAGE 111	1	1951	48,44	17.800	31.200	644
2.	GOSPOSVETSKA CESTA 23	9	1935	23,15	10.600	18.000	778
3.	GROHARJEVA ULICA 9	29	1965	36,13	14.200	26.200	725
4.	JANŠEVA ULICA 8	9	1956	51,63	21.600	21.600	418
5.	KOČEVARJEVA ULICA 9	4	1899	32,99	12.000	17.400	527
6.	KOROŠKA CESTA 50	2	1892	34,06	15.200	15.200	446
7.	KOROŠKA CESTA 50	5	1892	71,73	23.000	26.200	365
8.	LIMBUŠKA CESTA 12	12	1869	27,02	10.000	10.000	370
9.	PREGLJEVA ULICA 14	4	1938	21,60	7.200	11.600	537
10.	STRELIŠKA CESTA 16	2	1900	49,07	15.400	15.600	318
11.	TABORSKA ULICA 2	1	1850	28,19	8.900	16.100	571
12.	TABORSKA ULICA 2	2	1850	30,94	7.300	16.300	527
13.	TABORSKA ULICA 2	3	1850	48,85	14.800	30.200	618
14.	TABORSKA ULICA 2	5	1850	114,12	31.800	45.800	401
15.	TABORSKA ULICA 2	6	1850	70,25	14.500	32.500	463
16.	TABORSKA ULICA 2	7	1850	30,75	6.700	19.900	651
17.	TITOVA CESTA 42	4	1925	58,24	18.000	34.000	584
18.	ULICA BRATOV GREIFOV 34	104	1975	32,60	14.800	24.000	736
19.	ULICA HEROJA VOJKA 32	2	1935	29,94	10.600	12.000	401
20.	VURBERK 93	2	1750	60,39	11.000*	9.400	156
21.	ŽIČKI PREHOD 5	1	1900	24,08	12.600**	8.448	351
22.	ŽIČKI PREHOD 5	6	1900	67,53	19.600	26.000	385

Zap. št.	Naslov	Št. stan	Leto gradnje	Površina m ²	Ocenjena vrednost (EUR)	Prodajna vrednost (EUR)	Cena m ²
SKUPAJ						467.648	

* -15% zaradi ponovljene javne dražbe

** za kvadraturu 37,66 m²

Za leto 2012 je bilo predvidenih 1.610.000 EUR prihodkov iz naslova prodaje nezasedenih stanovanj, kar glede na realizacijo v višini 560.688 EUR predstavlja zgolj 35 % načrtovanega. Za primerjavo smo v letu 2011 realizirali prodaje v višini 1.325.600 EUR. Prihodki od prodanih stanovanj po javnih dražbah so nižji kot smo načrtovali, saj se je v prejšnjem poslovnem letu občutno izčrpal fond praznih stanovanj, ki so bila predvidena za prodajo. Preostanek tako večinoma predstavlja stanovanja, ki so ostala po zaključku denacionalizacije in še vedno niso prenesena v namensko premoženje JMSS Maribor, zaradi nesprejetja Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor s strani ustanoviteljic JMSS Maribor. Poleg navedenega razloga opažamo tudi manjše povpraševanje po stanovanjih, katerih tržna vrednost je več kot 600 EUR na kvadratni meter. Kupci večinoma povprašujejo po majhnih in starejših stanovanjih, katerih vrednost je nizka in za katere ni potrebno visoko kreditiranje s strani bank. Navedeno je posledica že dlje časa trajajočih razmer na trgu nepremičnin, ki so za prodajo stanovanj zelo neugodne in zaskrbljujoče.

Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bile v letu 2012 prodane naslednje nepremičnine:

- Puškinova ulica 11, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 24/60 na delu podstrešja in hodniku – kupnina 2.560 EUR,
- Slovenska ulica 8, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 1/3 na WC – ju – kupnina 300 EUR.

V letu 2012 smo zaradi izpolnitve pogodbenih pogojev na podlagi Pogodbe o odplačnem prenosu solastniških deležev na skupnih prostorih večstanovanjske hiše Strossmayerjeva ulica 28, Maribor, z dne 20.6.2006, prejeli kupnino v višini 1.167 EUR.

V letu 2012 je Nadzorni svet JMSS Maribor imenoval novo sestavo Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor.

Upošteva vse navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2012 znašal 4.027 EUR.

Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena. V letu 2012 smo prejeli tri vloge za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniške deleže na stanovanjih na Cankarjevi ulici 13, Maribor, v vrednosti 13.517 EUR, na Delavski ulici 12, Maribor, v vrednosti 13.613 EUR, in na Vinarski ulici 3a, Maribor, v vrednosti 24.943 EUR.

Skupaj so prihodki v letu 2012 znašali 52.073 EUR.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2012 po metodi javno – zasebnega partnerstva:

Zap. št.	Naslov	Št. stan	Leto gradnje	Površina m ²	Ocenjena vrednost (EUR)	Prodajna vrednost 7/10 (EUR)	Cena m ²
1.	VINARSKA ULICA 3A	4	1962	42,79	44.350	24.942,74	1.036,00
2.	DELAVSKA ULICA 12	8	1929	53,52	23.800	13.613,40	444,69
3.	CANKARJEVA ULICA 6A	13	2001	30,71	28.123	13.516,84	915,76

2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2012 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 16 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2012, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 3 stanovanja in sicer za stanovanje št. 904, Einspielerjeva ulica 34, Maribor, stanovanje št. 1, Pod Pohorjem 11, Maribor, in stanovanje št. 1, Opekarska ulica 1, Maribor. Skupna vrednost prodajnih pogodb znaša 84.505 EUR. V tem znesku so zajeta vlaganja najemnice v stanovanje št. 904 na Einspielerjevi ulici 34, Maribor, v višini 15.265 EUR, in vlaganja najemnice v stanovanje št. 1 na Opekarski ulici 4, Maribor, v višini 5.545 EUR, saj smo jih najemnicama priznali in odšteli od prodajne vrednosti stanovanj (vlaganja predstavljajo hkrati prihodek in odhodek JMSS Maribor in so kot odhodek tudi zajeta v postavki investicijsko vzdrževanje stanovanj).

Seznam stanovanj prodanih v letu 2012 po metodi javnega zbiranja ponudb:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leto gradnje	Površina m ²	Ocenjena vrednost (EUR)	Prodajna vrednost (EUR)	Cena m ²
1.	EINSPIELERJEVA ULICA 34	4	1910	58,31	35.455	35.455	608
2.	OPEKARSKA ULICA 4	1	1880	39,40	19.950	19.950	506
3.	POD POHORJEM 11	1	1870	53,66	29.100	29.100	542

2.2.2 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2012 smo po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000) prodali 1 stanovanje, za katero je bila kupnina plačana v enkratnem znesku. Za prodano stanovanje je bila v skladu s 123. členom zgoraj navedenega Stanovanjskega zakona kupnina v višini 2.100 EUR v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, saj navedeni člen določa, da se kupnina od prodaje stanovanj, za katera je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavržen, v enkratnem znesku nakaže oziroma obročno nakazuje Slovenski odškodninski družbi. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah JMSS Maribor (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

2.2.3 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev

Dne 23. 12. 2011 smo na naši spletni strani objavili namero o sklenitvi neposredne pogodbe za razpolaganje s premoženjem v lasti JMSS Maribor, na podlagi katere smo prejeli dve ponudbi za nakup službenega vozila Renault Modus 1.6. Izbrali smo najugodnejšega ponudnika, ki je za vozilo ponudil 3.995 EUR.

2.3 Transforni prihodki

V letu 2012 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 839.720 EUR.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 591.993 EUR iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti MOM, za odškodnine po denacionalizaciji in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2012 prejeli 247.727 EUR.

3 Odhodki

V letu 2012 smo porabili sredstva v skupni višini 5.470.627 EUR. Za tekoče odhodke smo porabili 2.713.249 EUR, za tekoče transfere 49.433 EUR in za investicijske odhodke 2.707.945 EUR.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2012 porabili 2.713.249 EUR. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) ter plačila domačih obresti.

3.1.1 Kadri in izobraževanje

V letu 2012 je v JMSS Maribor prenehalo delovno razmerje štirim javnim uslužbencem (dve odpovedi s strani javnih uslužbencev in dve upokojitvi), ena uslužbenka pa je od oktobra 2012 v bolniškem staležu zaradi rizične nosečnosti. Upošteva se navedeno smo konec leta 2012 ostali brez petih zaposlenih, kar je resno ogrozilo nemoteno, kvalitetno in pravočasno izvajanje delovnih nalog. Skladno z Zakonom za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012 in 105/2012) smo s strani županov občin ustanoviteljic pridobili soglasje za zaposlitev 4 javnih uslužbencev, od tega 3 javnih uslužbencev v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve in 1 javnega uslužbenca v Sektorju za finance in računovodstvo. Kljub pridobljenemu soglasju za zaposlitev 4 javnih uslužbencev, smo zaradi zmanjševanja stroškov konec leta 2012 zaposlili le eno javno uslužbenko, tako da je bilo v JMSS Maribor na dan 31.12.2012 zaposlenih 26 delavcev.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2012
vodstvo	4	2
splošna služba	3	3
služba za informatiko	2	1
sektor za premoženjsko pravne zadeve	10	7
sektor za investicije in vzdrževanje	7	6
sektor za finance in računovodstvo	8	7
SKUPAJ	34	26

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2012 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.779.185 EUR.

3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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

V letu 2012 smo po odprtem postopku izvedli javno naročilo za izbiro upravnika stanovanj in objektov. Med prispelimi ponodbami je bil izbran ponudnik Staninvest, ki je predložil najugodnejšo ponudbo v višini 258.912 EUR. Pogodba za obdobje dveh let bo sklenjena v februarju 2013.

Za upravljanje stanovanj in stanovanjskih objektov smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) v letu 2012 plačali 160.826 EUR, od tega 106.125 EUR za upravljanje Staninvest-a d.o.o. po pogodbi iz leta 2010.

3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2012 smo za tekoče vzdrževanje porabili 734.674 EUR. Manjša obnovitvena dela smo izvedli v 239 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava stavbnega pohištva in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih in dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja.

Intervencijska popravila in izvršitve inšpekcijskih odločb zaradi nujnosti izvedbe le-te realizira upravnik. Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj.

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

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
1.	AŠKERČEVA ULICA 5	1	2.123
2.	AVTOMOBILSKA ULICA 25	1	1.019
3.	BOROVA VAS 10	227	1.312
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 11	7	2.877

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
5.	BORŠTIKOVA ULICA 27	206	1.515
6.	BORŠTIKOVA ULICA 108	2	1.047
7.	BORŠTIKOVA ULICA 126	402	2.597
8.	CELJSKA ULICA 16	20	2.813
9.	CESTA K DRAVI 6B	104	2.844
10.	CESTA OF 44	5	1.478
11.	DALMATINSKA ULICA 46	1	1.884
12.	DOGOŠKA CESTA 79A	4	2.321
13.	ENGELSOVA ULICA 42	3	1.725
14.	FRANKOLOVSKA ULICA 19	220	1.220
15.	GOSPOSKA ULICA 7	3	2.858
16.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	2	1.213
17.	KOLODVORSKA ULICA 10	9	1.370
18.	KOROŠKA CESTA 7	2	1.568
19.	KOROŠKA CESTA 21	102	1.437
20.	KOROŠKA CESTA 31	4	1.972
21.	KREKOVA ULICA 12A	1, 3	1.029
22.	LACKOVA CESTA 43B	26	2.600
23.	LJUBLJANSKA ULICA 19B	6	2.564
24.	LJUBLJANSKA ULICA 88B	14	1.567
25.	MAGDALENSKI TRG 7	11	2.993
26.	MAISTROVA ULICA 19	9	1.306
27.	MAJERIČEVA ULICA 4	6	1.158
28.	MAJERIČEVA ULICA 7	18	1.469
29.	MAKEDONSKA ULICA 31	7	1.700
30.	MAKEDONSKA ULICA 31	35	1.700
31.	MARKOVIČEVA ULICA 13	16	2.200
32.	MESARSKI PREHOD 5	4	1.575
33.	MLINSKA ULICA 34	9	1.079

POROČILO O DELU 2012

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
34.	OB GOZDU 4	1	1.699
35.	OB GOZDU 16	13	1.291
36.	PANONSKA ULICA 5B	30	1.178
37.	PANONSKA ULICA 5B	40	1.537
38.	PANONSKA ULICA 5B	41	1.333
39.	PANONSKA ULICA 8	35	1.484
40.	POBREŠKA CESTA 46	2	1.038
41.	POD VINOGRADI 17	2	1.057
42.	POTRČEVA ULICA 6	20	1.750
43.	PREGLEJEVA ULICA 12	10	2.669
44.	PREGLEJEVA ULICA 14	13	1.316
45.	PREGLEJEVA ULICA 16	2	2.483
46.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	23	2.004
47.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	24	2.463
48.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	36	1.657
49.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	46	1.081
50.	PRUŠNIKOVA ULICA 18	229	2.116
51.	PUNCERJEVA ULICA 3	4	1.085
52.	RADVANSKA CESTA 6	2	1.185
53.	REGENTOVA ULICA 9	71	2.106
54.	RUŠKA CESTA 71	6	2.544
55.	SLOVENSKA ULICA 36	7	1.323
56.	SMETANOVA ULICA 34	14	1.372
57.	STANTETOVA ULICA 16	81	2.748
58.	STANTETOVA ULICA 24	4	1.081
59.	STARŠE 78C	5	1.962
60.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 11	14	1.385
61.	ULICA GOCE DELČEVA 21	306	1.131
62.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA 10	21	1.214

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
63.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27	17	2.335
64.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 33	20	1.063
65.	ULICA HEROJA ŠARANOVICA 10	21	1.013
66.	VRBANSKA CESTA 28A	15	1.215

3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2012 smo za zavarovanje stanovanj porabili 49.950 EUR.

Prejeli smo 7 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V mesecu novembru 2012 smo sklenili aneks k obstoječi pogodbi, s katerim smo se dogovorili za znižanje cene. Do sedaj je bila cena sestavljena iz fiksnega dela v višini 1.894,15 EUR brez DDV in variabilnega dela v višini 604,79 EUR brez DDV, kar predstavlja 307 pogodb po ceni 1,97 EUR brez DDV na pogodbo. Z aneksom smo obstoječi mesečni račun v višini 2.498,94 EUR brez DDV znižali na znesek 1.105,20 EUR brez DDV oziroma na enotno ceno 3,60 EUR brez DDV na pogodbo.

3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2012 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 526.482 EUR.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu, obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo porabili sredstva v višini 170.410 EUR, kar predstavlja porabo v višini 32 % celotne postavke za leto 2012.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije smo v letu 2012 porabili sredstva v višini 14.261 EUR.

V letu 2012 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

V zvezi z denacionalizacijskimi postopki smo upravniku Staninvest d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, posredovali obvestilo o zaključku denacionalizacijskega postopka.

Vsa omenjena sredstva v skupni višini 14.261 EUR so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2012 porabili sredstva v višini 92.573 EUR, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.6.

3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2012 smo za blago in storitve sklada porabili 144.639 EUR. 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.

3.1.2.8.1 Varnost in zdravje pri delu

Varno delo predstavlja precejšen doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljše 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. Pri tem sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor),

Varnostnim inženiringom (Primož Ternik s.p.), s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.) in podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja meritve mikroklimatskih razmer.

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

V letu 2012 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov. Za konec leta 2012 smo načrtovali obdobje zdravniške preglede za tri zaposlene, vendar smo le te izvedli v začetku leta 2013.

3.1.2.8.2 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. Ob tem bi izpostavili, da strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. V letu 2012 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2012 se je večina zaposlenih izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike v javnem sektorju,
- letna konferenca – varstvo pri delu, varstvo pred požari in medicina dela
- sejem gradbeništva,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,
- posvet za proračunske porabnike,
- točkovanje stanovanj,
- urejanje dokumentacije.

3.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja komisijskih poslov, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Stanovanjski zbornici Slovenije ter stroške revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 25.947 EUR. Stroški vodenja komisijskih poslov se nanašajo na provizijo, ki nam jo zaračunava Nova KBM d.d. za vodenje komisijskih poslov, ki se nanašajo na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003. Trenutno je odprt še samo en posel oziroma ena oseba.

3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2012 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in uspešno opravili certifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Znesek presoje je v letu 2012 znašal 1.440 EUR.

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

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

V letu 2012 na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor ter tako pripravili dve anketi, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

3.1.4 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) smo porabili 149.599 EUR. To odplačilo se nanaša na odplačilo obresti v višini 118.356 EUR za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS in v višini 31.243 EUR pri Banki Celje.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS

in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 49.433 EUR. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2012 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.707.945 EUR. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2012 smo realizirali 722.128 EUR za investicijsko vzdrževanje stanovanj. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2012 in seznam obnovljenih stanovanj. Vseh načrtovanih celovitih obnov iz PFN 2012 nismo mogli izvesti zaradi pomanjkanja finančnih sredstev, zato smo obnavljali predvsem stanovanja, ki so zahtevala nižje finančne vložke.

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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, radiatorje, stavbno pohištvo, notranja vrata, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 25.309 EUR.



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

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode ter uredili kopalnico in sanitarije. Prav tako smo zamenjali električno inštalacijo, stavbno pohištvo in radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.689 EUR.



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

Glede na razpoložljiva finančna sredstva nismo izvedli celotne obnove. V stanovanju smo obnovili vse finalne pode. Uredili smo kopalnico, posodobili električne inštalacije ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 4.039 EUR.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode in uredili kopalnico ter zamenjali električne inštalacije in stavbno pohištvo. V celotnem stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 15.692 EUR.



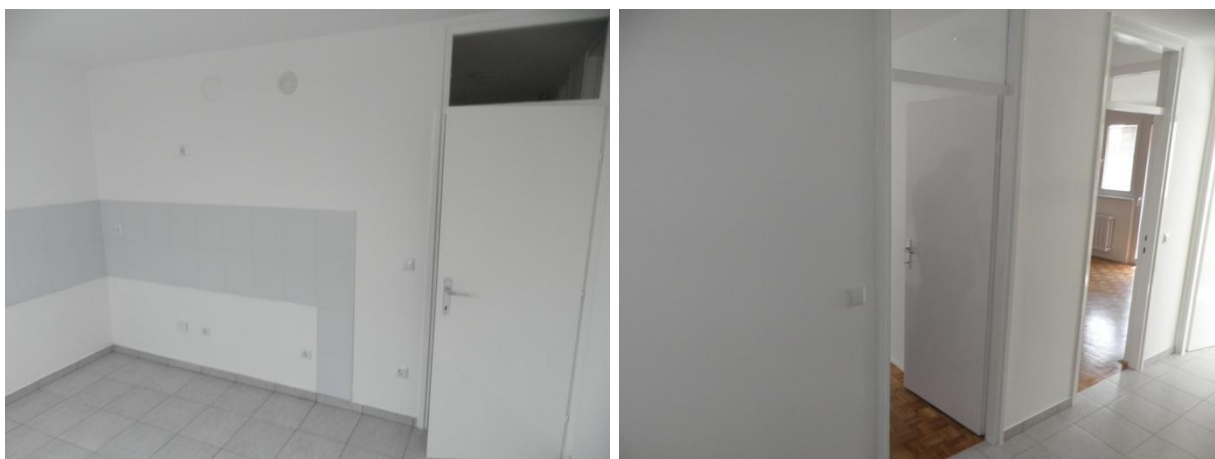
Pobreška cesta 46, stanovanje št. 1, površina 49 m²

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo, vgradili kotel za etažno ogrevanje in radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 23.380 EUR.



Ruska ulica 17, stanovanje št. 804 in 811, površina 52 in 67 m²

V stanovanjih je smo zamenjali vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, uredili kopalnici, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 42.627 EUR.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in električne ter strojne inštalacije, uredili kopalnico, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 16.095 EUR.



Seznam ostalih stanovanj, kjer smo izvedli obnovo (v seznamu niso zajeta manjša dela v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 3.000 EUR):

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
1.	AŠKERČEVA ULICA 5	1	4.104
2.	BETNAVSKA CESTA 23	2	3.202
3.	BETNAVSKA CESTA 108	111	23.714
4.	CELJSKA ULICA 4	32	3.147
5.	DOGOŠKA CESTA 73	2	3.660
6.	DOGOŠKA CESTA 77	5	3.199
7.	DVORAKOVA ULICA 10B	113	3.686
8.	ENGELSOVA ULICA 44	6	9.315
9.	ENGELSOVA ULICA 46	8	3.155
10.	ENGELSOVA ULICA 46	10	3.848
11.	ENGELSOVA ULICA 48	1	3.753
12.	ENGELSOVA ULICA 50	17	3.243
13.	ENGELSOVA ULICA42	9	3.873
14.	ERJAVČEVA ULICA 18	4	3.120
15.	GORIŠKA ULICA 4	117	3.242
16.	GORKEGA ULICA 1	6	3.571
17.	GREENWIŠKA CESTA 10A	49	17.487
18.	GREENWIŠKA CESTA 12	94	3.141
19.	HLEBOVA ULICA 8	5	3.619
20.	HLEBOVA ULICA 8	6	3.619
21.	JOCOVA ULICA 4	2	9.505
22.	KARDELJEVA CESTA 57	205	22.025
23.	KARDELJEVA CESTA 80	305	22.865
24.	KOPRIVNIKOVA 3	12	4.188
25.	KOROŠKA CESTA 10	2	9.625
26.	KOROŠKA CESTA 10	5	9.516
27.	KOROŠKA CESTA 34	4	5.618
28.	KOSESKEGA ULICA 22	4	3.814

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
29.	LJUBLJANSKA ULICA 104	92	5.038
30.	LJUBLJANSKA ULICA 104	97	4.504
31.	LJUBLJANSKA ULICA 88B	38	3.199
32.	MAJČIGERJEVA ULICA 9	417	3.231
33.	MAKEDONSKA ULICA 31	5	3.148
34.	MAKEDONSKA ULICA 31	27	3.194
35.	MELJSKA CESTA 93	2	4.753
36.	MESARSKI PREHOD 5	4	3.246
37.	MLADINSKA ULICA 4	1	9.284
38.	MLADINSKA ULICA 7	11	3.650
39.	OB GOZDU 10	6	4.536
40.	PANONSKA ULICA 5B	40	3.354
41.	PARTIZANSKA CESTA 18	5	12.643
42.	PREGLJEVA ULICA 12	14	4.033
43.	PREGLJEVA ULICA 14	13	4.548
44.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	37	3.204
45.	SARAJEVSKA ULICA 2	17	6.399
46.	SMOLETOVA ULICA 10	9	6.418
47.	SOKOLSKA ULICA 32	1	4.521
48.	SOKOLSKA ULICA 44	22	3.032
49.	ŠTREKLJEVA ULICA	207	3.463
50.	TOMANOVA ULICA 6	105	5.250
51.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 15	20	14.874
52.	ULICA STANETA SEVERJA 5	39	6.568
53.	ULICA STANETA SEVERJA 9	8	4.323
54.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 27	17	6.503
55.	VINARSKA ULICA 3A	10	3.048
56.	VOJAŠNIŠKA ULICA 6	3	25.358
57.	ZRKOVSKA CESTA 63A	1	4.557

Zap. št.	Naslov	Št. Stan.	Vrednost del z DDV
58.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22A	53	8.921

3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2012 porabili 620.226 EUR.

Navajamo seznam objektov, na katerih so bila izvedena obnovitvena dela na skupnih delih in napravah. V seznamu niso zajeta manjša dela, katerih vrednost deleža JMSS Maribor ni presegala 1.000 EUR.

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS MB
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	OBNOVA FASADE	3.580
2.	BOROVA VAS 26 – 31	OBNOVA STREHE	3.957
3.	BORŠTNIKOVA ULICA 116	OBNOVA FASADE	2.332
4.	CELJSKA ULICA 14	OBNOVA FASADE	6.163
5.	CELJSKA ULICA 8 – 10	OBNOVA FASADE	7.269
6.	CESTA XIV. DIVIZIJE 1–3	OBNOVA FASADE	3.120
7.	CESTA XIV. DIVIZIJE 5	OBNOVA FASADE	4.838
8.	CESTA ZMAGE 93 – 105	OBNOVA FASADE	26.641
9.	DALMATINSKA ULICA 46	OBNOVA FASADE	1.456
10.	DOMNOVA ULICA 20	POPRAVILO STREHE	1.079
11.	DVORAKOVA ULICA 10A, B, C, Č	OBNOVA FASADE	3.510
12.	ENDLICHERJEVA ULICA 3 – 5	OBNOVA FASADE	23.448
13.	FRANKOLOVSKA ULICA 1 – 5	OBNOVA FASADE	1.505
14.	FRANKOLOVSKA ULICA 15 – 21	OBNOVA FASADE	9.315
15.	GORIŠKA ULICA 2 – 8	OBNOVA RAVNE STREHE	2.428
16.	GOSPOSKA ULICA 24	OBNOVA KANALIZACIJE	1.723
17.	GOSPOSKA ULICA 26	OBNOVA VODOVODNE INSTALACIJE	2.626
18.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	OBNOVA FASADE	4.286
19.	GREENWIŠKA CESTA 10A	OBNOVA FASADE	46.775
20.	GREGORČIČEVA ULICA 13 – 17	POPRAVILO STREHE	3.968

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS MB
21.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	POPRAVILO STREHE	22.650
22.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	OBNOVA FASADE	41.516
23.	IZTOKOVA ULICA 23	OBNOVA KANALIZACIJE	1.329
24.	KAMNIŠKA ULICA 31 – 35	POPRAVILO STREHE	12.183
25.	KETEJEVA ULICA 21	OBNOVA FASADE	2.281
26.	KLINETOVA ULICA 12	OBNOVA FASADE	1.898
27.	KOROŠKA CESTA 18	OBNOVA VODOVODNE INŠTALACIJE	1.139
28.	KREKOVA ULICA 11	POPRAVILO STREHE	25.870
29.	MAJCIGERJEVA ULICA 1,3,7,9	POPRAVILO STREHE	5.372
30.	MAKEDONSKA ULICA 31	POPRAVILO STREHE	1.459
31.	MARKOVIČEVA ULICA 13	ZAMENJAVA STREŠNE KRITINE	5.969
32.	MELJSKA CESTA 93	SANACIJA KANALIZACIJE	3.559
33.	MLINSKA ULICA 34	SANACIJA DIMNIKOV	2.403
34.	PANONSKA ULICA 5B	POPRAVILO STREHE	1.177
35.	PANONSKA ULICA 5B	POPRAVILO SKUPNE ELEKTROINŠTALACIJE	1.514
36.	POTRČEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	3.201
37.	PREGLJEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	25.688
38.	PREGLJEVA ULICA 12	POPRAVILO KANALIZACIJE	1.943
39.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	POPRAVILO INVALIDNE PLOŠČADI	1.205
40.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	POPRAVILO INVALIDNE PLOŠČADI	1.205
41.	PRUŠNIKOVA ULICA 36	POPRAVILO KANALIZACIJE	1.395
42.	PRUŠNIKOVA ULICA 36	OBNOVA FASADE	2.300
43.	PTUJSKA CESTA 198	POPRAVILO DIMNIKOV IN STREHE	4.405
44.	PUNCERJEVA ULICA 3	OBNOVA FASADE	14.396
45.	RIBIŠKA ULICA 2,4,6	POPRAVILO VARNOSTNE RAZSVETLJAVE	1.471
46.	RIBIŠKA ULICA 4	ZAMENJAVA VODNIH FILTROV	1.192
47.	RIBIŠKA ULICA 6	ZAMENJAVA VODNIH FILTROV	2.044
48.	RUŠKA CESTA 71	OBNOVA DIMNIKA	1.382
49.	SMOLETOVA ULICA 10	ZAMENJAVA PRIKLJUČNEGA KABLA ZA ELEKTRIKO	2.164

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS MB
50.	TRG DUŠANA KVEDRA 9	OBNOVA FASADE	1.191
51.	ULICA HEROJA ŠARANoviČA 10	POPRAVILO PLINSKEGA PRIKLJUČKA	2.718
52.	ULICA BRATOV GREIFOV 4	OBNOVA FASADE	2.422
53.	ULICA BRATOV GREIFOV 8	OBNOVA FASADE	3.334
54.	ULICA BRATOV GREIFOV 9	OBNOVA FASADE	3.525
55.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23 – 29	POPRAVILO ŽALUZIJ	9.664
56.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23 – 29	POPRAVILO STREHE	2.829
57.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 73	OBNOVA FASADE	2.039
58.	VALVASORJEVA ULICA 70	OBNOVA STREHE	5.757
59.	VRAZOVA ULICA 60	OBNOVA FASADE	3.296
60.	ZRKOVCi 75	POPRAVILO STREHE	1.685
61.	ZRKOVSKA CESTA 12	POPRAVILO STREHE	2.083

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na področju informatike smo v letu 2012 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem. Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2012 porabili 19.015 EUR.

Nadaljevali smo z dodajanjem funkcionalnosti v intranetno aplikacijo »Web poštar« in sicer:

- dodali smo vpogled in potrjevanje računov,
- glede na spremenjene zahteve smo spremenili del za vlaganje izvršb.

Izdelali smo tudi novi program za vnos in skeniranje računov. Za pravilno delovanje oziroma za spremljanje proračuna je bilo potrebno izdelati povezavo z računovodsko knjigovodskim programom.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, pri čemer smo za integracijo le-tega v letu 2012 porabili 11.520 EUR.

V letu 2012 smo nabavili 6 računalnikov z monitorji ter pripadajočo programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Nabavili smo fiskalnik ter ostalo računalniško opremo, ki je potrebna za zagotavljanje nemotenega dela. Za strojno opremo smo porabili 7.495 EUR.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Pomembna dopolnitev programa je vnos opomb na stanovanje oziroma vhod. S tem je omogočen vpogled vsem zaposlenim v aktivnosti, ki se dogajajo na posameznem stanovanju ali vhodu.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Web poštar«,
- Microsoft Office paketa.

Prav tako smo nudili zaposlenim pomoč pri uporabi programske in strojne opreme.

3.3.1.4 Nakup službenega avtomobila

V letu 2012 smo izvedli povpraševanje za nakup avtomobila za službene potrebe. Izbrali smo najugodnejšega ponudnika Porsche Maribor ter kupili avtomobil VW Golf Trendline 1.6 TDI v znesku 17.190 EUR.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2012 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku izvajala predvsem nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 89.962 EUR. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.6 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 50.931 EUR. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.2 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2012 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 240.870 EUR.

Kolodvorska ulica 10, Rače

V preteklosti se je na objektu uredila streha, zamenjani so bili kritina in krovsko kleparski izdelki. JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta. Konec leta 2012 se je pričelo z izvajanjem sanacije obodnih zidov in z izvedbo dodatne toplotne izolacije podstrešja in izdelavo strelovoda. Izolacijska fasada se bo izvedla spomladi 2013. Celotni delež JMSS Maribor v višini 58.200 EUR bomo poravnali v letu 2013.



Ulica heroja Šaranovića 10

Na objektu smo izvedli izolacijsko fasado, hidroizolacijo in uredili odvodnjavanje meteornih vod. Skupna vrednost del je znašala 120.239 EUR, od tega je v letu 2012 zapadlo v plačilo 80.108 EUR, razlika pa je bila poravnana v letu 2011.



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. Za leto 2012 smo načrtovali sanacijo toplotnih mostov na lameli I in zamenjavo vhodnih vrat na celotnem objektu za vsa stanovanja. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev smo predvideno sanacijo prestavili v poslovno leto 2013.



Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2012 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva v 107 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Vrednost del vgradnje stavbnega pohištva je znašala 160.762 EUR.

3.3.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj smo porabili 947.623 EUR.

3.3.3.1 Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parcelnimi številkami 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 parcelno številko 16/12, k.o. Kamnica, v izmeri 2.827 m².

Na predmetnem območju je predvidena gradnja neprofitnih in profitnih stanovanj, ki bodo umeščena v več manjših objektov, celoto pa bo zaokroževal poslovni objekt z javno funkcijo (vrtec ali podobno). Za to območje je potrebno pripraviti spremembo prostorskega akta. Izvedba celotnega projekta se bo zaradi zaostrenih finančnih razmer premaknila v prihodnja leta in bo opredeljena v prihodnjih poslovnih načrtih. Tako za ta projekt v letu 2012 nismo porabili nobenih sredstev.

3.3.3.2 Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot

Za nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot smo v letu 2012 porabili sredstva v višini 947.623 EUR.

Nakup stanovanj

V letu 2012 je JMSS Maribor z nakupom ali menjavo pridobil naslednje nepremičnine:

Zap. št.	Naslov	Št. st.	Površina (m ²)	Leto gradnje	Prodajalec	Nakupna cena (EUR)	Cena m ² (EUR)
1.	CESTA K DRAVI 3C, SPODNJI DUPLEK	307	114,59	2008	E.T.I.S. d.o.o.	123.270	1.076
2.	CESTA K DRAVI 3C, SPODNJI DUPLEK	313	79,46	2008	E.T.I.S. d.o.o.	79.300	998
3.	ROGOŠKA CESTA 11, MIKLAVŽ	6	65,92	1971	Tomaž Krajnc	72.500	1.100
4.	PIVOLA 18, HOČE	10	74,22	1967	Edi Zrimšek	73.500	990
5.	ULICA MARJANA NEMCA 2, MIKLAVŽ	26	72,66	2009	POLOPLUS d.o.o.	82.483	1.135
6.	ULICA MARJANA NEMCA 2, MIKLAVŽ	30	54,40	2009	POLOPLUS d.o.o.	61.755	1.135
7.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE	14	58,08	2008	GP Radlje d.d.	74.000	1.274
8.	MARIBORSKA CESTA 38, RAČE	13	57,09	2009	GP Radlje d.d.	74.000	1.296
9.	ULICA BRATOV GREIFOV 4, MARIBOR	15	39,36	1973	Košaki d.d.	27.630	702
10.	BORŠTIKOVA ULICA 104, MARIBOR (odkup 20 % deleža)	310	62,86	1991	Zvezdana Štiglic	12.440	989
11.	VALVASORJEVA ULICA 74, MARIBOR (odkup 33,33 % deleža) ID znak 660-1361/0-0 in 660-1362/0-0		1.563 (vse skupaj)	1889	Karmen Janžekovič in Klavdija Janžekovič	55.508	
12.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE	19	106,16	2009	Elektra d.o.o.	91.000	857
13.	SAMOVA ULICA 92, ROGOZA	7	78,70	2009	Uroš Abram in Ines Mavrič	104.500	1.327
14.	ŠENTILJSKA CESTA 19, MARIBOR	4	38,65	1903	Andrej Kaučič	19.700	510
15.	ULICA FRANA KOVAČIČA 1, MARIBOR (nakup 50 % stanovanja)	12	64,90	1974	Mariborska livarna Maribor d.d.	14.450	445

Prodajne pogodbe za nepremičnine od zaporedne številke 1 do 8 so bile sklenjene v decembru 2011, kupnine pa poravnane v letu 2012, s tem, da je bila za nepremičnino pod zaporedno številko 2 ara v višini 7.930 EUR plačana v letu 2011, v letu 2012 pa preostanek kupnine v višini 71.370 EUR. Prav tako sta bili v letu 2011 plačani ari v višini 14.800 EUR za nepremičnini pod zaporednima številka 7 in 8. Nepremičnini pod zaporedno številko 1 in 2 sta bili kupljeni s posredovanjem agencije GIM nepremičnine d.o.o., zato smo morali plačati tudi stroške posredovanja pri prodaji v višini 1.479 EUR. Nepremičnina pod zaporedno številko 9 je bila kupljena kot zasedena, tako da smo z obstoječim najemnikom sklenili novo najemno pogodbo.

Pri nepremičnini pod zaporedno številko 10 smo kupili 20 % delež stanovanja, ker je imel JMSS Maribor v svoji lasti preostalih 80 %. Tako smo pridobili 100 % lastniški delež, kupnino za stanovanje pa smo v celoti pobotali z dolgom prodajalke do JMSS Maribor.

Za nepremičnino pod zaporedno številko 11 smo kupili preostali solastniški delež v višini 33,33 %, ki je bil vrnjen denacionalizacijskima upravičenkama. Z nakupom je JMSS Maribor postal lastnik celotne stavbe. Za nepremičnini pod zaporednima številka 12 in 13 sta bili prodajni pogodbi sklenjeni v decembru 2012, kupnini pa poravnani v januarju 2013, s tem, da je bila ara v višini 9.100 EUR za nepremičnino pod zaporedno številko 12 plačana v decembru 2012. Na podlagi prodajne pogodbe z dne 5.12.2011 je bila kupnina za nepremičnino pod zaporedno številko 14 plačana v letu 2012. Z nakupom te nepremičnine smo postali lastnik celotne stavbe in funkcionalnega zemljišča na naslovu Šentiljska cesta 19, Maribor. Z nakupom 50 % deleža nepremičnine pod zaporedno številko 15 pa smo postali lastnik celotnega stanovanja št. 12 na naslovu Ulica Frana Kovačiča 1, Maribor. Na podlagi obrazloženega je JMSS Maribor v letu 2012 za nakup stanovanj porabil sredstva v višini 758.385 EUR.

Nakup začasnih bivalnih enot

Skladno z Javnim pozivom za nakup bivalnih enot, ki je bil dne 6.9.2010 objavljen v časniku Večer, je JMSS kupil večstanovanjski objekt na naslovu V borovju 7, Maribor. Objekt sestavlja 33 bivalnih enot (pri čemer je vsaka bivalna enota opremljena z mini kuhinjo, pralnim strojem, dvema posteljama, mizo in stoli ter lastno kopalnico). Kupnina za 26 bivalnih enot je bila plačana v letu 2010 in za 2 bivalni enoti v kletnem delu po pridobljenem uporabnem dovoljenju v letu 2011. Za preostalih 5 bivalnih enot v mansardi je bilo leta 2012 pridobljeno uporabno dovoljenje. Za navedenih 5 enot je bila kupnina v višini 190.960 EUR zmanjšana na 189.238 EUR, saj smo v letu 2011 v postopku pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja plačali komunalni prispevek v višini 1.722 EUR kot povračilo povprečnih sorazmernih stroškov za obstoječo komunalno opremljenost stavbnega zemljišča za ureditev neizkoriščene mansarde v bivalne prostore, kar je strošek prodajalca. S tem je nakup začasnih bivalnih enot V borovju 7, Maribor, zaključen oziroma poravnana vsa kupnina za celoten objekt. Glede na navedeno je JMSS Maribor v letu 2012 za nakup začasnih bivalnih enot porabil sredstva v višini 189.238 EUR.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2012 izkazujemo stanje 154.292 EUR. Gre za prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Prejeta vračila danih posojil – komisijski krediti so bili v letu 2012 realizirani v višini 1.202 EUR. Znesek se nanaša na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 153.090 EUR, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu odškodninskemu skladu in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2012 izkazuje neto zadolževanje v višini 675.953 EUR.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se je v letu 2012 zadolžil za 1.121.000 EUR za nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Nakupi stanovanj so opredeljeni v poglavju 3.3.3.2.

5.2 Odplačilo dolga

V letu 2012 smo odplačali dolg v skupni višini 445.047 EUR. Znesek v višini 369.936 EUR predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS in znesek v višini 75.111 EUR odplačilo glavnice posojila Banki Celje.

5.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 EUR. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2012 ni bilo vračil lastnih udeležb.

6 Seje nadzornega sveta

V letu 2012 je deloval Nadzorni svet v naslednji sestavi: gospa Branka THALER – predsednica nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednice nadzornega sveta, gospa Milica SIMONIČ STEINER – članica nadzornega sveta, gospod Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, gospod Franc BEBER – član nadzornega sveta, gospa Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in gospa Stanka VOBİČ – članica nadzornega sveta. V letu 2012 je bilo sklicanih in izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- korespondenčna seja dne 29.2.2012,
- redna seja dne 29.3.2012,
- redna seja dne 26.6.2012,
- redna seja dne 27.9.2012 in
- redna seja dne 22.11.2012.

Nadzorni svet se je v skladu s svojimi pristojnostmi seznanil z Letnim poročilom 2011 in predlagal občinam ustanoviteljicam, da ga sprejmejo. Nadalje se je Nadzorni svet redno seznanjal s poročili o izjemnih dodelitvah stanovanj, poročili o poteku javnih dražb v tekočem letu in poteku javnih razpisov za dodelitev neprofitnih ter neobnovljenih tržnih stanovanj v najem ter sprejel Spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor.

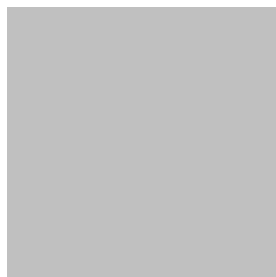
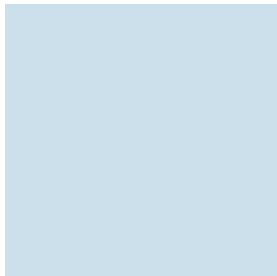
7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL (Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2012 prijavil udeležbo v 10 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2012 smo pričeli z vzpostavitvijo evidence nepremičnin na podlagi identifikacijskih števil in identifikacijskih znakov, saj so pod temi znaki nepremičnine vpisane tudi v zemljiški knjigi.

V skladu s sklenjenimi pogodbami smo pri pooblaščenih notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb. Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice na podlagi stare zakonodaje, smo izdajali zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninskih pravic v zemljiško knjigo in vlagali predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva smo v letu 2012 prejeli in rešili 10 vlog, na podlagi katerih smo sklepali akte o oblikovanju etažne lastnine, pogodbe o medsebojnih razmerjih, elaborate za vpis podatkov v kataster stavb ter pridobivali in sklepali listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.



2012

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2012	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	9
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2012	10
3.1	Celotno premoženje	10
3.2	Namensko premoženje	12
3.3	Premoženje v upravljanju	13

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2012

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2012 je naslednji:

	FN 2012 (vključene prerazporeditve sredstev), v EUR	Realizacija FN 2012, v EUR	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	6.437.000	4.648.909	72
II. Odhodki	7.568.560	5.470.627	72
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	-1.131.560	-821.718	73
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	201.560	154.292	77
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	201.560	154.292	77
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-930.000	-667.426	72
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	1.500.000	1.121.000	75
IX. Odplačilo dolga	570.000	445.047	78
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	930.000	675.953	73
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)			
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI+X)	0	8.527	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.843.499	1.843.499	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.843.499	1.852.026	100

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2012 znašala 4.648.909 EUR, kar predstavlja 72 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 5.470.627 EUR oziroma 72 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2012 povečalo za 8.527 EUR in je na dan 31.12.2012 znašalo 1.852.026 EUR, kar pomeni, da JMSS Maribor za leto 2012 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 8.527 EUR.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2012 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.648.909 EUR prihodkov, od tega 4.401.182 EUR pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 247.727 EUR pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2012 v EUR
1.1.1.	Prihodki	4.648.909
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.160.001
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	649.188
1.1.1.3.	Transforni prihodki	839.720

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.160.001 EUR, kar predstavlja 93 % finančnega načrta za leto 2012.

V letu 2012 smo realizirali 39.314 EUR prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.057.818 EUR in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2012 načrtovali v višini 50.000 EUR in jih realizirali v višini 62.869 EUR. Glavnina nedavnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj), prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno – zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od pre-

moženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1) in prihodki od prodaje prevoznih sredstev.

V letu 2012 smo realizirali 649.188 EUR kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 560.688 EUR, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 84.505 EUR in prihodki od prodaje prevoznih sredstev v višini 3.995 EUR, kjer smo sredstva na postavki »Prihodki od prodaje zgradb in prostorov« zmanjšali s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 25.5.2012 za 3.995 EUR, ter jih prerazporedili na postavko »Prihodki od prodaje prevoznih sredstev«.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2012 znašala 839.720 EUR in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 79 % finančnega načrta za leto 2012.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 591.993 EUR.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 247.727 EUR.

1.1.2 Odhodki

V letu 2012 je bilo realiziranih skupaj 5.470.627 EUR odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 5.222.900 EUR in odhodki za premoženje v upravljanju 247.727 EUR.

		Realizacija FN 2012 v EUR
1.1.2.	Skupaj odhodki	5.470.627
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.713.249
1.1.2.1.1	<i>Plače in drugi izdatki zaposlenim</i>	681.165
1.1.2.1.2.	<i>Prispevki delodajalcev za socialno varnost</i>	103.300
1.1.2.1.3.	<i>Izdatki za blago in storitve</i>	1.779.185
1.1.2.1.4.	<i>Plačila domačih obresti</i>	149.599
1.1.2.2.	Tekoči transferi	49.433
1.1.2.2.1.	<i>Obvezni prispevki iz kupnin</i>	49.433
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	2.707.945
1.1.2.3.1.	<i>Nakup in gradnja osnovnih sredstev</i>	2.707.945

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2012 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.713.249 EUR, kar predstavlja 75 % finančnega načrta za leto 2012. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2012 načrtovali sredstva v višini 725.000 EUR in jih realizirali v višini 681.165 EUR, kar predstavlja 94 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2012 realizirali 103.300 EUR odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2012 porabili sredstva v višini 1.779.185 EUR, kar predstavlja 71 % finančnega načrta za leto 2012. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 160.826 EUR,
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 734.674 EUR,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 49.950 EUR,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 29.833 EUR,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 526.482 EUR,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v realizirani višini 14.261 EUR, (načrtovali smo sredstva v višini 180.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.9.2012 zmanjšali za 40.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 1.10.2012 še zmanjšali za 40.000 EUR, ki smo jih v skupni višini 80.000 € prerazporedili na postavko »Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 92.573 EUR (načrtovali smo sredstva v višini 30.000 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.9.2012 povečali za 40.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 1.10.2012 še povečali za 40.000 EUR, oboje v skupni višini 80.000 € iz postavke »upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji«),
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 144.639 EUR,
- ter odhodki iz naslova garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 25.947 EUR.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2012 porabili sredstva v višini 118.356 EUR in pri Banki Celje sredstva v višini 31.243 EUR, kar skupaj predstavlja 58 % finančnega načrta za leto 2012. V letu 2011 se nismo zadolževali in zato tudi niso bila realizirana odplačila obresti načrtovana za najeti kredit v letu 2011. Prvi obrok obresti za kredit, ki smo ga najeli v letu 2012 zapade v plačilo v mesecu januarju 2013.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 49.433 EUR, kar predstavlja 82 % načrtovanega.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2012 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.707.945 EUR, kar predstavlja 69 % finančnega načrta za leto 2012. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 722.128 EUR (načrtovali smo jih v višini 1.009.560 EUR, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 28.4.2012 zmanjšali za 45.108 EUR, saj smo sredstva prerazporedili na postavko »Ulica heroja Šaranovića 10«, s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 19.10.2012 smo jih zmanjšali za 100.000 EUR in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 29.11.2012 v višini 30.000 EUR in jih prerazporedili na postavko »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 620.226 EUR (načrtovali smo jih v višini 550.000 EUR, vendar smo jih s Sklepi o prerazporeditvah sredstev z dne 19.10.2012 in 29.11.2012 povečali za 130.000 EUR iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«),
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 19.015 EUR,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v realizirani višini 89.962 EUR,
- ter investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 50.931 EUR.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 240.870 EUR (Ulica heroja Šaranovića 10, menjava stavbnega povišstva v 107 stanovanjih).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« je postavka »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, ki je bila načrtovana v višini 1.500.000 EUR in realizirana v višini 947.623 EUR, kar predstavlja 63 % načrtovanega.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2012 izkazujemo stanje 154.292 EUR, kar predstavlja 77 % načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 154.292 EUR in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Prejeta vračila danih posojil – komisijski krediti so bili v letu 2012 realizirani v višini 1.202 EUR, kar predstavlja dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003. Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 153.090 EUR, kar predstavlja 77 % načrtovanega za leto 2012.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2012 izkazuje zadolževanje v višini 1.121.000 EUR in odplačila dolga v višini 445.047 EUR, kar skupaj predstavlja 75 % načrtovanega za leto 2012.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor je za leto 2012 načrtoval najem kredita v višini 1.500.000 EUR in ga realiziral v višini 1.121.000 EUR, kar predstavlja 75 % načrtovanega.

1.3.2 Odplačilo dolga

V letu 2012 smo načrtovali 570.000 EUR odplačila dolga. Realizirano je bilo 445.047 EUR. Znesek v višini 369.936 EUR predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS in v višini 75.111 EUR odplačilo glavnice Banki Celje.

1.3.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. 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. V letu 2012 ni bilo vračil lastnih udeležb.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2012 znašal 8.527 EUR.

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

JMSS Maribor bo presežek prihodkov nad odhodki za leto 2012 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2013.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2012 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

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

V letu 2012 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 259.103 EUR. Sredstva v višini 3.995 EUR smo prerazporedili znotraj prihodkov, kar predstavlja 0,06 % celotnih načrtovanih prihodkov v letu 2012. Preostala sredstva v višini 255.108 EUR pa smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 3,37 % celotnih načrtovanih odhodkov v letu 2012. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2012.

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2012

3.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.609.486	6.437.000	4.648.909	70	72
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.175.697	3.410.000	3.160.001	100	93
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.138.842	3.360.000	3.097.132	99	92
7102 a.	Prihodki od obresti	59.153	60.000	39.314	66	66
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.079.689	3.300.000	3.057.818	99	93
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	36.855	50.000	62.869	171	126
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	2.576.354	1.967.000	649.188	25	33
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	2.576.354	1.967.000	649.188	25	33
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	2.350.354	1.963.005	645.193	27	33
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	2.077.584	1.631.005	560.688	27	34
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	272.770	332.000	84.505	31	25
7201 1/b.	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		3.995	3.995		100
7221 1/c.	Prihodki - menjalna pogodba	226.000			0	
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	857.435	1.060.000	839.720	98	79
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	857.435	1.060.000	839.720	98	79
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	857.435	1.060.000	839.720	98	79
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	584.958	610.000	591.993	101	97
b.	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	272.477	450.000	247.727	91	55
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	6.280.959	7.568.560	5.470.627	87	72
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.735.246	3.602.000	2.713.249	99	75
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	638.952	725.000	681.165	107	94
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	111.904	130.000	103.300	92	79
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.824.820	2.490.000	1.779.185	97	71
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.642.846	2.280.000	1.608.599	98	71
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	173.495	280.000	160.826	93	57
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	838.906	850.000	734.674	88	86
c.	Zavarovanje stanovanj	50.638	55.000	49.950	99	91
d.	Obročno vodenje kupnin	34.472	35.000	29.833	87	85
f.	Ostali stroški stanovanj	413.489	850.000	526.482	127	62
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	87.685	100.000	14.261	16	14
h.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	44.162	110.000	92.573	210	84
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	157.697	180.000	144.639	92	80
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	24.277	30.000	25.947	107	86
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	159.570	257.000	149.599	94	58
4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	159.570	257.000	149.599	94	58
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	126.448	130.000	118.356	94	91
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010	33.122	42.000	31.243	94	74
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011	0	40.000	0		0
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012		45.000	0		0
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	59.327	60.000	49.433	83	82
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	59.327	60.000	49.433	83	82
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	59.327	60.000	49.433	83	82
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	59.327	60.000	49.433	83	82
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	3.486.386	3.906.560	2.707.945	78	69
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+g+A+B)	3.486.386	3.906.560	2.707.945	78	69
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	1.074.027	834.452	722.128	67	87
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	583.000	680.000	620.226	106	91
c.	Investicijska oprema - informatika	38.865	52.000	19.015	49	37
d.	Nakup službenega avtomobila		20.000	17.190	4.738	86
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	363			0	
f.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	52.203	150.000	89.962	102	60
g.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	88.428	90.000	50.931	44	57

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2012

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
A. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	115.351	560.108	240.870	209	43
A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	115.351	560.108	240.870		43
a. Koroška cesta 41				0	
b. Ulica heroja Šaranovića 10	75.254	80.108	80.108		100
c. Kolodvorska ulica 10 (Rače)		70.000	0	0	0
d. Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29	40.097	160.000	0	0	0
e. Menjava stavbnega pohištva		250.000	160.762	10	64
B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	1.534.150	1.520.000	947.623	62	62
B/1. Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	1.534.150	1.520.000	947.623	62	62
a. Gradnja stan. enot v Kamnici		20.000	0		0
b. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.534.150	1.500.000	947.623	62	63
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	328.527	-1.131.560	-821.718	-250	73
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	183.652	201.560	154.292	84	77
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.563	1.560	1.202	77	77
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	182.089	200.000	153.090	84	77
44 V. DANA POSOJILA					
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	183.652	201.560	154.292	84	77
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	1.121.000		75
500 Najem kreditov	0	1.500.000	1.121.000		75
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	505.412	570.000	445.047	88	78
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	505.412	570.000	445.047	88	78
IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)		930.000	675.953		73
IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)	505.412			0	
X ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	6.767	0	8.527	126	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.836.732	1.843.499	1.843.499	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.843.499	1.843.499	1.852.026	100	100

3.2 Namensko premoženje

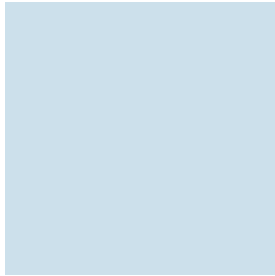
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.337.009	5.987.000	4.401.182	69	74
71	NEDAČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.175.697	3.410.000	3.160.001	100	93
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.138.842	3.360.000	3.097.132	99	92
7102 a.	Prihodki od obresti	59.153	60.000	39.314	66	66
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.079.689	3.300.000	3.057.818	99	93
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	36.855	50.000	62.869	171	126
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	2.576.354	1.967.000	649.188	25	33
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	2.576.354	1.967.000	649.188	25	33
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	2.350.354	1.963.005	645.193	27	33
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	2.077.584	1.631.005	560.688	27	34
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	272.770	332.000	84.505	31	25
7201 1/b.	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		3.995	3.995		100
7221 1/c.	Prihodki - menjalna pogodba	226.000			0	
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	584.958	610.000	591.993	101	97
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	584.958	610.000	591.993	101	97
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	584.958	610.000	591.993	101	97
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	584.958	610.000	591.993	101	97
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	6.008.482	7.118.560	5.222.900	87	73
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.603.399	3.392.000	2.606.415	100	77
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	638.952	725.000	681.165	107	94
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	111.904	130.000	103.300	92	79
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.692.973	2.280.000	1.672.351	99	73
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.510.999	2.070.000	1.501.765	99	73
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	173.495	280.000	160.826	93	57
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	838.906	850.000	734.674	88	86
c.	Zavarovanje stanovanj	50.638	55.000	49.950	99	91
d.	Obročno vodenje kupnin	34.472	35.000	29.833	87	85
f.	Ostali stroški stanovanj	413.489	850.000	526.482	127	62
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	157.697	180.000	144.639	92	80
C.	Str. garancij, komisijjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	24.277	30.000	25.947	107	86
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	159.570	257.000	149.599	94	58
4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	159.570	257.000	149.599	94	58
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	126.448	130.000	118.356	94	91
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010	33.122	42.000	31.243	94	74
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011	0	40.000	0	0	0
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012		45.000	0	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	59.327	60.000	49.433	83	82
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	59.327	60.000	49.433	83	82
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	59.327	60.000	49.433	83	82
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	59.327	60.000	49.433	83	82
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	3.345.755	3.666.560	2.567.052	77	70
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+A+B)	3.345.755	3.666.560	2.567.052	77	70
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	1.074.027	834.452	722.128	67	87
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	583.000	680.000	620.226	106	91
c.	Investicijska oprema - informatika	38.865	52.000	19.015	49	37
d.	Nakup službenega avtomobila		20.000	17.190		86
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	363			0	
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	115.351	560.108	240.870	209	43
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	115.351	560.108	240.870	209	43
a.	Koroška cesta 41	75.254		0	0	
b.	Ulica heroja Šaranovića 10	40.097	80.108	80.108	200	100
c.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		70.000	0	0	0
d.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29		160.000	0	0	0
e.	Menjava stavbnega pohištva		250.000	160.762	64	64
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	1.534.150	1.520.000	947.623	62	62
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	1.534.150	1.520.000	947.623	62	62
a.	Gradnja stan. enot v Kamnici		20.000	0	0	0
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.534.150	1.500.000	947.623	62	63
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	328.527	-1.131.560	-821.718	-250	73
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2012

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012	REALIZACIJA 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)	183.652	201.560	154.292	84	77
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.563	1.560	1.202	77	77
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	182.089	200.000	153.090	84	77
44 V.	DANA POSOJILA	0				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	183.652	201.560	154.292	84	77
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	1.121.000		75
500	Najem kreditov	0	1.500.000	1.121.000		75
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	505.412	570.000	445.047	88	78
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	505.412	570.000	445.047	88	78
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	0	930.000	675.953		73
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)	505.412			0	
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	6.767	0	8.527	126	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA		1.836.732	1.843.499	1.843.499	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA		1.843.499	1.843.499	1.852.026	100	100

3.3 Premožanje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		1	2	3	4	5
		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (74)	272.477	450.000	247.727	91	55
74	TRANSFERNI PRIHODKI	272.477	450.000	247.727	91	55
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	272.477	450.000	247.727	91	55
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	272.477	450.000	247.727	91	55
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	272.477	450.000	247.727	91	55
4	SKUPAJ ODHODKI (40+42)	272.477	450.000	247.727	91	55
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	131.847	210.000	106.834	81	51
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po d	87.685	100.000	14.261	16	14
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	44.162	110.000	92.573	210	84
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	140.630	240.000	140.893	100	59
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	52.203	150.000	89.962	172	60
2.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	88.428	90.000	50.931	58	57



2012

RAČUNOVODSKO POROČILO



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

RAČUNOVODSKO POROČILO

za leto 2012

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2013

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	4
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	5
1.5	Vizija	5
1.6	Poslovni cilji	6
1.7	Marketinški cilji	6
1.8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2013 – 2016	6
2	RAČUNOVODSKO POROČILO	7
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	7
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	8
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	11
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	12
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	12
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	14
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	16
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	21
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	21
2.6.1	Nedavčni prihodki	21
2.6.2	Kapitalski prihodki	22
2.6.3	Transforni prihodki	22
2.6.4	Tekoči odhodki	22
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	22
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	23
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	23
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	25
2.6.5	Tekoči transferi	25
2.6.6	Investicijski odhodki	25
2.6.7	Presežek odhodkov nad prihodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	25
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	25
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	26

2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	27
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM _____	27
2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE _____	28
3	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI _____	32
4	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA _____	32

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

Telefon: 02 250 63 10
Telefaks: 02 251 52 21
E-pošta: info@jmss-mb.si
Spletna stran: www.jmss-mb.si
Matična številka: 5805295000
Davčna številka: 21002266
Statistična razvrstitev: 68.200
Podračuni pri UJP:
012706520971127
012706950971157

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31/12-2012 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2012 je bil obravnavan na 4. redni seji, dne 15. 12. 2011.

Dejavnost sklada je:

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami;
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem;

- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi;
- 65.2 Drugo finančno posredništvo;
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet je v letu 2012 deloval v sestavi, ki jo je imenoval na svoji konstitutivni seji dne, 17. 5. 2011 in sicer :

Predsednik nadzornega sveta:	Branka Thaler;
Namestnica predsednice nadzornega sveta:	Irma Bračko;
Člani nadzornega sveta:	Milica Simonič Steiner, Zvonko Fištravec, Franc Beber, Stanka Vobič in Zorica Zajc – Kvas.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2012 sestal petkrat, izvedena pa je bila ena korespondenčna seja. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Letno poročilo 2011;
- Poročilo o poteku razpisa za dodelitev neprofitnih ter neobnovljenih tržnih stanovanj v najem;
- Poročilo o izjemnih dodelitvah neprofitnih stanovanj v najem na podlagi 33. člena Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor;
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za leto 2012;
- Sprejem Sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor;
- Ostale pomembne zadeve.

Uprava

Direktorica:	mag. Tanja Vidniš Furman
Namestnik direktorice:	Miha Glavič, univ. dipl. inž. grad.

1.4 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.

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma evropski ravni;
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije 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.

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

1.7 Marketinški cilji

Marketinški cilji JMSS Maribor so:

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

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

1.8 Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2013 – 2016

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 10 takšnih enot, ki so v pretežni meri enoposteljne oziroma predvidene za eno samsko osebo.

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).

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

2.2 PRAVNE PODLAGE

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99 in 30/2002);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002, 110/2002, 127/2006 in 14/2007 in 11/11);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04 in 120/07, 124/08, 58/10 in 60/10 in 104/10 in 104/11);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09 in 58/10 in 104/10 in 104/11 in 97/12);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12);

- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09 in 58/10);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/2008).

2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

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

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

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

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

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

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

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

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

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

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

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

Terjatve

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

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 1.045.169 EUR in se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2013.

Obveznosti

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

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 2.531.430 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 111.500.289 EUR, vrednost splošnega sklada pa je 91.860 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

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

PRILOGA 3: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 4: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

PRILOGA 6: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 7: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

JMSS MARIBOR

V DELU PRAVILNO

Osnovni podatki MDS: ab37052cbf5238a5e9af0125e84476e1 27.02.2013 11:05

Vrsta:

* Šifra prorač. upor.: 97110

Šifra dejavnosti: 68.200

Matična številka: 5805295000

Ime poslovnega subjekta: JMSS MARIBOR

V primeru, da izjavljani podatki o poslovnem subjektu po stanju na dan 31.12.2012 niso pravilni, pokličite pristojno izpostavo AJPEŠ (AJPEŠ - Izpostava MARIBOR, tel. 02/2506335)

Sedež (ulica, hišna številka in kraj): Grajski trg 001, 2000 Maribor

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance: Darja Rajšp, spec.

Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance: 02/2506335

Email kontaktne osebe: darja.rajsp@jmss-mb.si

Vodja poslovnega subjekta: mag. Tanja Vindiš Furman

Datum: 27.02.2013

Kraj: MARIBOR

Obdobje poročanja

od: 01.01.2012

do: 31.12.2012

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

MDS ab37052cbf5238a5e9af0125e84476e1
 datum in ura 27.02.2013 11:05
 uporabnik jmss
 telefon:
 IO: 204184179204188171166252211191176209197171

MD5: d75cc823b14674947458ef5497b3605d

IME UPORABNIKA JMSS-MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA 97110
SIFRA UPORABNIKA Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA 97110
MATIČNA ŠTEVILKA 5805295000**BILANCA STANJA**
na dan 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 + 003 + 004 + 005 + 006 + 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	119.952.237	124.017.521
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	73.101	59.914
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	38.836	29.875
02	NEPREMIČNINE	004	134.759.615	134.825.877
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	16.142.080	12.509.467
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	237.513	231.282
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	175.412	171.154
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	182.010	264.430
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	1.380
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.056.326	1.345.134
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	5.630.364	6.535.725
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	114	409
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.851.911	1.843.090
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	63.670	63.477
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.738	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	993	1.965
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.666.769	2.472.059
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	1.045.169	2.154.725
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	125.582.601	130.553.246
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	7.219.159	5.884.128
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	4.093.941	4.692.226
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	4.445	1.320
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	55.355	66.183
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	923.876	1.624.209

23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	2.901	4.066
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	48.524	17.744
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	517.341	430.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	10.069	11.203
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.531.430	2.537.501
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	121.488.660	125.861.020
90	SPLOŠNI SKLAD	045	91.860	85.661
91	REZERVNI SKLAD	046	84.491	116.352
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.256.326	1.345.134
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	111.500.289	116.072.661
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	8.527	6.767
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	5.811.828	5.129.795
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	267.762	260.529
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.467.577	2.844.121
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	125.582.601	130.553.246
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	7.219.159	5.884.128

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba:

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: d75cc823b14674947458ef5497b3605d

datum in ura: 27.02.2013 11:05

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 204184179204188171166252211191176209197171



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

MD5: fa31511584d2b28b2c664a033fc6389e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV**

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	4.599.006	1.754.885	49.296	0	430.972	94.616	89.484	2.467.577	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.599.006	1.754.885	49.296	0	430.972	94.616	89.484	2.467.577	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	130.477.798	10.915.342	1.883.501	0	1.547.007	160.682	3.813.308	116.246.324	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	59.914	29.875	13.724	0	537	350	9.311	34.265	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.883.250	0	18.841	0	0	0	0	4.902.091	0	0
E. Zgradbe	713	125.343.621	10.754.582	1.827.285	0	1.530.712	148.013	3.785.758	111.247.867	0	0
F. Oprema	714	180.622	123.309	6.461	0	5.367	4.634	16.698	46.343	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	10.391	7.576	17.190	0	10.391	7.685	1.541	15.758	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: fa31511584d2b28b2c664a033fc6389e

datum in ura: 27.02.2013 11:05

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 20418417920418817116625221191176209197171



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

MD5: d64088be13a83906203e735865d75cf4

IME UPORABNIKA: JMSB MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
SIFRIZ UPORABNIKA: Grajski trg 501, 2000 Maribor
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL**

v EUR (brez centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek podpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	264.430	0	0	0	82.420	0	182.010	0	182.010	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	1.050	0	0	0	0	0	1.050	0	1.050	0
1 Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	1.050	0	0	0	0	0	1.050	0	1.050	0
4 Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806= 807+808+809+810+811+812)	806	263.380	0	0	0	82.420	0	180.960	0	180.960	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	263.380	0	0	0	82.420	0	180.960	0	180.960	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	2.940	0	0	0	1.202	0	1.738	0	1.738	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	2.940	0	0	0	1.202	0	1.738	0	1.738	0
1 Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	2.940	0	0	0	1.202	0	1.738	0	1.738	0
2 Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	267.370	0	0	0	83.622	0	183.748	0	183.748	0
-------------------------------	-----	---------	---	---	---	--------	---	---------	---	---------	---

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: d64088be13a83906203e735865d75cf4

datum in ura: 27.02.2013 11:05

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 204184179204188171166252211191176209197171



MDS: 7a69a957abf422b9ded3fe0ce05a5464

IME UPORABNIKA JMSO MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA Glajski trg 901, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA 97110
MATIČNA ŠTEVILKA 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV**

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	4 648 909	6 609 486
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	3 160 001	3 175 697
70	DAVČNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejeme	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovojenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0

7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	3 160 001	3 175 697
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	3 097 132	3 138 842
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	39 314	59 153
7103	Prihodki od premoženja	144	3 057 818	3 079 689
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (145 = 146 + 147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GL OBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	62 869	36 855
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	62 869	36 855
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	649 188	2 576 354
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	649 188	2 350 354
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	645 193	2 350 354
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	3 995	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	226 000
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	226 000
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	839 720	857 435
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	839 720	857 435
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	839 720	857 435
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0

7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIGO)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	5 470 627	6 280 959
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	2 713 249	2 735 246
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	681 165	638 952

4000	Plače in dodatki	224	586 633	560 785
4001	Regres za letni dopust	225	19.547	18 684
4002	Povračila in nadomestila	226	36.781	34 903
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	25.694	21 734
4004	Sredstva za nadurno delo	228	3.387	478
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	9.123	2.368
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	103 300	111 904
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	54 295	51 601
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	29 317	41 383
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	311	350
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	614	584
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	18.763	17 986
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	1 779.185	1 824 820
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	74 432	118 761
4021	Posebni material in storitve	239	2.720	20 152
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	350.458	136 130
4023	Prevozni stroški in storitve	241	1.497	3 170
4024	Izdalki za službena potovanja	242	2 714	4 495
4025	Tekoče vzdrževanje	243	829 702	924 367
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	35 326	41 273
4027	Kazni in odškodnine	245	0	62 287
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	482 336	514.185
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	149 599	159.570
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	31 243	33 122
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	118 356	126 448
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Drugo rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	49.433	59.327
410	SUBVENCIJE (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	49.433	59.327
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	49.433	59.327
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	2.707.945	3.486.386
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	2.707.945	3.486.386
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	928.782	1.392.428
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	17.190	363
4202	Nakup opreme	299	19.015	20.283
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	18.582
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.724.117	1.869.397
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	18.841	140.000
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	45.333
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0

(908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)				
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	0	328.527
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	821.718	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	28	27
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 7a69a957abf422b9ded3fe0ce05a5464

datum in ura: 27.02.2013 11:05

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 204184179204188171166252211191176209197171



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

MD5: 4d78c699a0167bc0cfe8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV**

za obdobje od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

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

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 4d78c699a0167bc0cfe8a5c5a715c0e

datum in ura:
uporabnik:JAVNI MEDOBCINSKI
SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

telefon: 02/2506335
IO 2041841792041881711166252211191176209197171

MD5: f578c85f75be0319dc9f646c868a3b53

IME UPORABNIKA JMSS MARIBOR
SEDEF UPORABNIKA Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA 97110
MATIČNA STEVILKA 5805295000**IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+319+320)	301	154 292	183 652
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	1 202	1 563
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	1 202	1 563
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	153 090	182 089
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 333 + 340 + 344 + 347)	321	0	0
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0

4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	154.292	183.652
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: f578c85f75be0319dc9f846c868a3b53

datum in ura: 27.02.2013 11:05

uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 204184179204188171166252211191176209197171



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

MD5: e88c1f1b8467b9e52d66bdc3b76ff55e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	1.121.000	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	1.121.000	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	1.121.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	445.047	505.412
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	445.047	505.412
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	75.111	63.555
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	369.936	441.857
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	675.953	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	0	505.412
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	8.527	6.767
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2013Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: e88c1f1b8467b9e52d66bdc3b76ff55e



Letno poročilo 2012
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: MARIBOR
20418417920418817116625221191176209197171
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 001
2000 Maribor

Sifra: 97110

Matična številka: 5805295000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

VSEH ODDELKOV JAVNEGA MEDOČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a)** na celotnem poslovanju,
- b)** na pretežnem delu poslovanja,
- c)** na posameznih področjih poslovanja,
- d)** še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji:

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

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

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

AUDITOR
REVIZIJSKA
DRUŽBA D.O.O.,
MURKOVA ULICA
4, 2250 PTUJ
5669545000

Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

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

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

27.02.2013

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2012 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

REDNO VLAGANJE IZVRŠB, NADALJNE CERTIFICIRANJE SISTEMA ISO 9001.

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

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

2

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

Datum podpisa predstojnika:
27.02.2013



Datum oddaje: 28/2-2013



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

POROČILO O POPISU

**o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2012 za JMSS Maribor**

Februar 2013

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2012

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

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2012 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti. Odpis se opravi po potrditvi tega sklepa v letu 2013.

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja
2. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2012 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Vida Guštin. – predsednica _____

Vladimira Ribarič – članica _____

Sašo Lukić – član _____



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

ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV IN DROBNEGA INVENTARJA:

INVENTARNA ŠT.	NAZIV DROBNEGA INVENTARJA	NV - konti skupine 041	PV - konti skupine 051
41081	SVETILKA BATER.	36,38	36,38
41057	POSL.KOVČEK 1KOM	121,36	121,36
41604	JAKNA WORK ZONE	129,02	129,02
41061	MERILO TRAČNO 5M	4,89	4,89
41062	MERILO TRAČNO 30m	12,54	12,54
41446	BUNDA VULCANO	44,22	44,22
41670	ŽEPNA BAT.RECHARG	16,95	16,95
41674	PROFI METER 5m	2,45	2,45
41437	ČEVLJI COFRA EUCLIDE	42,56	42,56
41548	NIZKI ČEVLJI SPEED (oranžni)	33,59	33,59
41549	ZAŠČITNA JAKNA	41,77	41,77
41675	PROFI METER 5m	2,45	2,45
41669	ŽEPNA BAT.RECHARG	16,95	16,95
41443	ČEVLJI PODLOŽENI JACKSON	113,99	113,99
41445	BUNDA VULCANO	47,22	47,22
41454	TORBICA	138,33	138,33
41056	POSLOVNA TORBA 1KOM	111,03	111,03
41603	UMTS APARAT NOKIA E52	129,00	129,00
41622	MOBITEL NOKIA N97 MINI Z BT SLUŠALKO BH-216	30,80	30,80
41489	KARNISE	95,36	95,36
41636	FAX PLOŠČA IR 2200	120,00	120,00
41664	UMTS APARAT NOKIA C5	89,10	89,10
41602	UMTS APARAT NOKIA E52	129,00	129,00
41429	KOZARCI 3 KOM GASTRONE	24,00	24,00
41082	PREDPRAŽNIK GUMIJAST	7,09	7,09
41605	KAVNI AVTOMAT	77,99	77,99
41582	WOODOVA SVETILKA	392,02	392,02
41583	ROČAJ AKU ZA POLNILEC HEINE	134,87	134,87
41584	SPEKULA ZA OTOSKOP	24,59	24,59
41585	GLAVA ZA OTOSKOP	174,66	174,66
41586	SPEKULA PLASTIČNA	51,24	51,24
41587	SPEKULA ZA OTOSKOP	11,42	11,42
41588	SPEKULA ZA OTOSKOP	11,42	11,42
41589	NASTAVEK ZA HEINE SVETILKO 3,5 V Z LUČKO	12,00	12,00
41590	RETRAKTOR WEITLANER 13 CM	117,50	117,50
416896-12	ČEVLJI UVEX 6983	87,59	87,59
416897-12	JAKNA ZAŠČITNA	39,79	39,79
416851	BATERIJSKA SVETILKA	12,74	12,74
4168511	BATERIJSKA SVETILKA SREBRNA	5,67	5,67
	SKUPAJ:	2.693,55	2.693,55

INVENTARNA ŠT.	NAZIV OSNOVNEGA SREDSTVA	NV - konti skupine 040	PV - konti skupine 050	LETO NABAVE
2006-27	RAČUNALNIK	528,56	528,56	leto nabave 2006
2007-26	TISKALNIK HP LASER JET	308,66	308,66	leto nabave 2007
2006-29	RAČUNALNIK HP	384,06	384,06	leto nabave 2006
2006-34	ROČNI LASER RAZDALJAMER	506,35	506,35	leto nabave 2006
2005-8	LCD MONITOR	259,89	259,89	leto nabave 2005
2008-57	HP RAČUNALNIK	402,38	402,38	leto nabave 2008
2009-6	PRENOSNIK APPLE	1.936,86	1.936,86	leto nabave 2009
2008-15	MONITOR	219,90	219,90	leto nabave 2008
15	KUHINJA MINI	449,93	449,93	leto nabave 1997
4-400	HLADILNIK GORENJE HBS 0921-R 0907BAC	188,22	188,22	leto nabave 2003
	SKUPAJ:	5.184,81	5.184,81	

Nabavna vrednost opreme, ki se odpiše znaša 5.184,81 EUR, popravek vrednosti pa znaša 5.184,81 EUR. Izloči pa se tudi drobni inventar, katerega nabavna vrednost znaša 2.693,55 EUR, popravek vrednosti pa znaša 2.693,55 EUR. Odpis se opravi po potrditvi predlaganega sklepa za v letu 2013.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2012 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

V skladu z Zakonom o računovodstvu je bila s sklepom v mesecu decembru 2012 imenovana inventurna komisija za popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v sestavi:

Vida Guštin. – predsednica

Vladimira Ribarič – članica

Sašo Lukić – član

Za točnost računovodskih podatkov odgovarjajo zaposleni v Sektorju za finance in računovodstvo.

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	34.265
Materialne pravice (računalniški programi)	73.101
Popravek vrednosti materialnih pravic	38.836
NEPREMIČNINE	118.617.535
Nepremičnine v lasti	116.045.459
Zemljišča	4.902.091
Gradbeni objekti – stanovanja (2.287 enot)	125.535.694
Popravek vrednosti stanovanj	14.392.326
Stanovanja v upravljanju	2.467.577
Stanovanja NV (213 enot)	4.217.330
Popravek vrednosti	1.749.753
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	62.101
Oprema NV	237.513
Popravek vrednosti opreme	175.412
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	182.010
Delnice KRS ROTOVŽ	1.050
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	1.738
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	1.256.326
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	103.603
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	1.152.723
SKUPAJ A :	120.153.975

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	114
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	1.851.911
Žiro račun 012706520971127	9
Žiro račun 012706950971157	3.327
Depozit – Delavska hranilnica	1.848.575
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	63.670
Terjatve do Mestne občine Maribor - kupnine	8.995
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	44.627
Terjatve do Mestne občine Maribor EZR	1
Terjatve do Mestne občine Maribor – plača	337
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	466
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	520
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	393
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	7.684
Terjatve za subvencijo Občina Rače – Fram	303
Terjatve do ZZS	344

KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	993
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.466.769
NEPLAČANI ODHODKI	1.045.169

SKUPAJ B :	5.428.626
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	125.582.601
--------------------------------	--------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	7.219.159
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	4.445
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	55.355
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	923.876
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	2.901
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	48.524
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	10.069
NEPLAČANI PRIHODKI	2.531.430

SKUPAJ D:	3.576.600
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

SPLOŠNI SKLAD	91.860
REZERVNI SKLAD	84.491
DOLGOROČNE PČR	1.256.326
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	111.500.289
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	6.329.169
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	250.120
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	745.861
Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	768.874
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1.191.690
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	343.417
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	507.076
Lastna udeležba - blok Tezno neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	35.068
Lastna udeležba - blok Ribiška neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	16.686
Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	448.043
Dolg. posojilo 064581/8 – Banka Celje	901.334
Dolg. posojilo Banka Volksbank d.d.	1.121.000
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	267.762

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	2.467.577
PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	8.527
SKUPAJ E:	122.006.001

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	125.582.601
------------------------------	--------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	7.219.159
---	------------------

2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva v poslovnih knjigah so znašala 120.153.976 EUR po stanju na dan 31.12.2012. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 119.952.237 EUR. Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 34.265 EUR, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev se je v letu 2012 povečala za 13.187 EUR. Od tega se 13.724 EUR nanaša na povečanje nabavne vrednosti zaradi nakupa novih računalniških programov in 537 EUR na zmanjšanje nabavne vrednosti zaradi izločenih neopredmetenih sredstev v letu 2012. Popravek vrednosti se je povečal za 8.961 EUR, od tega se 9.311 EUR nanaša na povečanje popravka vrednosti zaradi obračuna amortizacije in 350 EUR na zmanjšanje popravka vrednosti zaradi izločenih neopredmetenih sredstev v letu 2012. Knjigovodska vrednost izločenih neopredmetenih osnovnih sredstev v letu 2012 je znašala 187 EUR, od tega se 537 EUR nanaša na nabavno vrednost in 350 EUR na popravek vrednosti izločenih sredstev.
- **nepremičnine** so v višini 118.617.535 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 4.902.091 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS. JMSS Maribor je v letu 2012 kupil zemljišče k.o. Studenci parc. št. 1361 v višini 18.841 EUR na naslovu Valvasorjeva ulica 74.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 113.610.944 EUR, so locirani na območjih občin ustanoviteljic, od tega so v višini 111.143.367 EUR last JMSS in v višini 2.467.577 EUR last občin ustanoviteljic.
Nabavna vrednost gradbenih objektov v lasti JMSS se je v letu 2012 povečala za 1.827.285 EUR, kar se nanaša na povečanje nabavne vrednosti zaradi novih nabav in zmanjšala za 1.530.712 EUR, kar se nanaša na nabavno vrednost izločenih gradbenih objektov v letu 2012. Popravek vrednosti gradbenih objektov v lasti JMSS se je povečal v višini 3.785.758 EUR, kar se nanaša na obračunano amortizacijo gradbenih objektov in zmanjšal 148.013 EUR, kar se nanaša na popravek vrednosti izločenih gradbenih objektov v letu 2012. Knjigovodska vrednost izločenih gradbenih objektov v letu 2012 je znašala 1.382.699 EUR, od tega se 1.530.712 EUR nanaša na nabavno vrednost in 148.013 EUR na popravek vrednosti izločenih gradbenih objektov v letu 2012, ki so bili v lasti JMSS.
 - Nabavna vrednost gradbenih objektov v upravljanju se je v letu 2012 povečala za 49.296 EUR zaradi novih nabav in zmanjšala za 430.972 EUR zaradi izločenih gradbenih objektov v letu 2012. Popravek vrednosti gradbenih objektov v upravljanju se je v letu 2012 povečal za 89.484 EUR, kar se nanaša na obračunano amortizacijo in zmanjšal za 94.616 EUR, kar se nanaša na popravek vrednosti izločenih gradbenih objektov v letu 2012. Knjigovodska vrednost izločenih gradbenih objektov v letu 2012, ki so bili v upravljanju, znaša 336.356 EUR, od tega se 430.972 EUR nanaša na nabavno vrednost in 94.616 EUR na popravek vrednosti izločenih gradbenih objektov v letu 2012, ki so bili v upravljanju.
 - nepremičnine v gradnji ali izdelavi, katerih vrednost znaša 104.500 EUR, pa predstavlja vrednost nedokončanih investicij v lasti JMSS.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 62.101 EUR, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev se je v letu 2012 povečala v višini 23.651 EUR zaradi novih nabav in zmanjšala za 15.758 EUR zaradi

izločenih sredstev v letu 2012. Popravek vrednosti opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev se je v letu 2012 povečal za 18.239 EUR, kar se nanaša na obračunano amortizacijo in zmanjšal 12.319 EUR, kar se nanaša na popravek vrednosti izločenih sredstev v letu 2012. Knjigovodska vrednost izločenih sredstev v letu 2012 znaša 3.439 EUR, od tega se 15.758 EUR nanaša na nabavno vrednost in 12.319 EUR na popravek vrednosti izločenih sredstev.

Vse izločitve neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, ki so v poslovnih knjigah in računovodskih izkazih evidentirane v letu 2012 se nanašajo bodisi na prodana sredstva v letu 2012 bodisi na odpise sredstev, ki so bili opravljeni na osnovi inventure za leto 2011. Odpisi neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev predlagani in odobreni po inventuri za leto 2012 bodo evidentirani v poslovnih knjigah in računovodskih izkazih v letu 2013.

Vrednotenje opreme in drobnega inventarja je bilo opravljeno v skladu z določili zakona o računovodstvu. Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev je bila v letu 2012 izračunana ob doslednem upoštevanju Pravilnika o spremembi Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 120/07) in je znašala 3.902.792 EUR, od tega se nanaša:

- 89.484 EUR na amortizacijo sredstev, prejetih v upravljanje, ki je zmanjševala obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje,
 - 3.813.308 EUR na amortizacijo sredstev v lasti JMSS, ki je bila obračuna v breme sklada namenskega premoženja v javnih skladih - za drugo
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 182.010 EUR in sicer 1.050 EUR se nanaša na 1 delnico KRS ROTOVŽ, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d. o. o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2012 v podjetju Dom pod gorco d. o. o. 5,6421 % delež v osnovnem kapitalu. Zmanjšanje osnovnega kapitala v podjetju Dom pod gorco je bilo v letu 2012 izvedeno po poenostavljenem postopku in je bilo v celoti namenjeno pokrivanju prenesene bilančne izgube;
 - **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom: V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2012

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2012	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2012
070	Komisijski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2012				0

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.256.326 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 103.603 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu v višini 1.152.723 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 200.000 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 1.056.326 EUR. Kratkoročni del

dolgoročnih terjatev iz poslovanja 200.000 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 95.000 EUR in terjatve po javno – zasebnem partnerstvu v višini 105.000 EUR.

Dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu so se v letu 2012 zmanjšale za 152.384 EUR, od tega se zmanjšanje v višini 155.114 EUR nanaša na plačila in povečanje v višini 2.731 EUR na uskladitev terjatev z vrednostjo točke po Stanovanjskem zakonu.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2012	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2012
085	Dolg. terjatve za kupnine	255.986		152.384	103.603
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	1.289.148		136.425	1.152.723
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			-200.000	-200.000
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2012				1.056.326

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.428.626 EUR po stanju na dan 31.12.2012. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 200.000 EUR in za kratkoročni del dolgoročno danih posojil v višini 1.738 EUR ter je zato izkazan v višini 5.630.364 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.851.911 EUR, ki se v višini 1.848.575 EUR nanaša na depozit pri Delavski hranilnici d.d., 3.336 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 114 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 63.670 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - Mestne občine Maribor za kupnine po Stanovanjskem zakonu v vrednosti 8.995 EUR
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 44.627 EUR
 - terjatve do Mestne občine Maribor za sredstva na EZR v višini 1 EUR
 - terjatve do Mestne občine Maribor za plačo v višini 337 EUR
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 520 EUR
 - terjatve do občina Hoče za subvencije v višini 7.684 EUR
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 393 EUR
 - terjatve do Občine Rače – Fram za subvencije v višini 303 EUR
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 466 EUR
 - terjatve do ZZS v višini 344 EUR

- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 993 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.466.769 EUR, medtem pa ko so v bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 200.000 EUR in tako so izkazana v višini 2.666.769 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine v višini 427.994 EUR
 - terjatve do najemnikov za obročna odplačila najemnine v višini 20.756 EUR
 - terjatve do najemnikov za obročna odplačila sodnih stroškov v višini 79 EUR
 - terjatve do najemnikov, za katere je vložena izvršba v višini 1.011.683 EUR
 - terjatve do najemnikov, za katere so vložene izvršbe za stroške le-teh v višini 45.974 EUR
 - terjatve do najemnikov, za katere je vložena izvršba za zamudne obresti v višini 25.734 EUR
 - terjatve do najemnikov iz naslova izvršbe za opomine v višini 1.942 EUR
 - terjatev za izvršbe na naslovu V borovju 7 v višini 11.745 EUR
 - terjatve do najemnikov za stroške uporabe plina v višini 6.280 EUR
 - terjatve do dolžnikov, katerih dolg je nastal do 31.12.2004 v višini 515.075 EUR, od tega do dolžnikov pri Staninvestu d. o. o. 505.201 EUR, pri Stanovanjski zadrugi Maribor z. o. o. 5.139 EUR in pri Major Domusu d. o. o. 4.735 EUR
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu za že zapadle kupnine v višini 47.818 EUR
 - terjatve do najemnikov za sodne stroške v višini 118.330 EUR
 - terjatve do najemnikov za zamudne obresti v višini 7.964 EUR
 - terjatve do najemnikov za stroške opominov v višini 1.448 EUR
 - terjatve do najemnikov za obveznosti iz naslova porabe električne energije v višini 28.996 EUR
 - terjatve za uporabo solastniškega deleža stanovanja do kupcev po JZP, terjatev za opomine in zamudne obresti v višini 6.439 EUR
 - terjatve do Staninvesta d. o. o. v višini 3.560 EUR
 - terjatve do podjetja Trgograd d. o. o. za uporabo stavbne pravice v višini 324 EUR
 - terjatve za najemnino ter stroške za skupne in poslovne prostore v višini 4.234 EUR
 - terjatve za obratovalne stroške V borovju 7 v višini 8.880 EUR
 - terjatve do najemnikov za obratovalne stroške (Kommunio, Tamstan, Staninvest, Indoma, Upra-stan, JP Energetika, Mariborski vodovod in SZ Smreka) v višini 62.608 EUR
 - terjatve do najemnikov za obratovalne stroške v izvršbi (Kommunio, Tamstan, Staninvest, Indoma, Upra-stan in SZ Smreka) v višini 90.325 EUR
 - terjatve za sodne stroške iz naslova subsidiarnosti (Staninvest, Indoma in SZ Smreka) v višini 11.214 EUR
 - terjatve za kavcije v višini 412 EUR
 - terjatev do kupcev nepremičnin za cenitve v višini 1.640 EUR
 - ostale terjatve v višini 5.315 EUR
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2013 znaša 200.000 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu, na terjatve iz naslova uporabnin za stanovanja prodana po sistemu javno zasebnega partnerstva.
- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 1.045.169 EUR, Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2013, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega

stanovanjskega sklada Maribor. Med neplačanimi odhodki so zajete kratkoročne obveznosti za prejete varščine 4.445 EUR, prejeti, vendar še neplačani računi dobaviteljev za opravljene storitve 923.876 EUR, kratkoročne obveznosti do zaposlenih za obračunane plače za mesec december 2012 v višini 55.355 EUR, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja 2.901 EUR, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN 48.524 EUR in kratkoročne obveznosti iz financiranja 10.069 EUR.

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2012 znašajo 3.576.600 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 4.093.941 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 517.341 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 4.445 EUR, nanaša pa se na plačilo prejetih predujmov;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 55.355 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2012 in so bile poravnane v januarju 2013;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 923.876 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2013;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 2.901 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 48.524 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju;
- **obveznosti do financerjev** v višini 517.341 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2013 za najete kredite in na vrnitev vplačanih lastnih udeležb najemnikov;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 10.069 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov, od tega 7.473 EUR do SSRS, 2.056 EUR do Banke Celje d.d. in 540 EUR do Banke Volksbank d.d..
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.531.430 EUR se nanašajo na kratkoročne terjatve so uporabnikov EKN 63.670 EUR, kratkoročne terjatve iz financiranja 993 EUR in druge kratkoročne terjatve 2.466.769 EUR.

2.5.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2012 znašajo 122.006.001 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 121.488.660 EUR. Razlika znaša 517.341 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **splošni sklad** v višini 91.860 EUR, ki vsebuje neodpisano vrednost za neopredmetena sredstva, za opremo in za druga opredmetena osnovna sredstva;
- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 84.491 EUR in se nanaša na sklad namenskega premoženja, ki je izkazan v enaki vrednosti
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 1.256.326 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po javno - zasebnem partnerstvu v višini 1.152.723 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 103.603 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 111.500.289 EUR in se nanaša:

Sklad namenskega premoženja, od tega	138.286.560
<i>Občina Starše</i>	3.435.730
<i>Občina Rače - Fram</i>	4.875.293
<i>Občina Duplek</i>	4.996.293
<i>Občina Miklavž</i>	5.004.729
<i>Mestna občina Maribor</i>	111.640.952
<i>Občina Hoče - Slivnica</i>	8.333.563
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	-9.880.754
Sklad namenskega premoženja	-16.821.026
Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)	-84.491
SKUPAJ	111.500.289

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

KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih		
KONTO 9400		
	debet	kredit
OTVORITEV		138.286.560
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
	debet	kredit
OTVORITEV	15.967.564	
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2012:</i>	<i>1.316.843</i>	<i>463.381</i>
STANJE KONTA 9403- Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	16.821.026	
KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
	debet	kredit
OTVORITEV	6.558.424	
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2012:</i>	<i>4.875.815</i>	<i>1.553.485</i>
STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	9.880.754	
KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)		
	debet	kredit
OTVORITEV	116.352	
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2012</i>	<i>395.040</i>	<i>426.901</i>
STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):	84.491	
KONTI SKUPINE 941 – Presežek prihodkov nad odhodki		
KONTO 9412000 - Presežek prihodkov nad odhodki		
	debet	kredit
OTVORITEV		6.767
<i>SKUPAJ PROMET V LETU 2012:</i>	<i>6.767</i>	<i>8.527</i>
UGOTOVLJEN PRESEŽEK 31/12-2012		8.527

- **presežek prihodkov nad odhodki** je bil ugotovljen v višini 8.527 EUR in se v letu 2013 nameni za financiranje delovanja JMSS Maribor;
- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 6.329.169 EUR in se nanašajo:
 - na prejeta posojila SSRS v višini 4.255.081 EUR, pri čemer kratkoročni del dolgoročnih posojil znaša 354.591 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 2.022.334 EUR, od tega na posojilo prejeto od Banke Celje d.d. 901.334 EUR, pri čemer kratkoročni del posojila znaša 69.333 EUR in na posojilo prejeto od Banke Volksbank d.d. v višini 1.121.000 EUR EUR, pri čemer kratkoročni del posojila znaša 93.417 EUR;
 - na prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 51.754 EUR. Obveznosti na dan 31.12.2012 nimajo izkazanega kratkoročnega dela, ker zapadejo v plačilo v letu 2015, ko bo JMSS lastno udeležbo najemnikom stanovanj začel vračati.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti iz naslova prejetih posojil od SSRS in bank, ki zapade v plačilo v letu 2013 skupaj znaša 517.341 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 5.811.828 EUR.

Preglednica 5: Prikaz najetih kreditov pri SSRS in bankah – po ročnosti

KONTO	KREDITO DAJALEC	NAZIV	DOLGOROČNA OBVEZNOST V EUR	KRATKOROČNI DEL DOLGOROČNI OBVEZNOSTI V EUR	DOLGOROČNI DEL DOLGOROČNI OBVEZNOSTI V EUR	OBRE MERNA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXII-29/2002	250.120	14.964	235.156	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31.08.2027
960001	SSRS	NS04	745.851	96.880	648.971	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičninah, ki je predmet kreditiranja	31.07.2029
960002	SSRS	NP2796-23062-16/05-184	768.854	73.190	695.664	r + 3 %	Hipoteka na nepremičninah, ki je predmet kreditiranja	31.01.2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.191.690	93.464	1.098.226	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičninah, ki je predmet kreditiranja	30.04.2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	343.417	25.698	317.719	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d.d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31.07.2024
960005	SSRS	XXV-13/99	507.076	34.710	472.366	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičninah, ki je predmet kreditiranja	30.06.2025
960006	SSRS	XXX-02/2000	448.043	27.705	420.338	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah	31.03.2027
960010	Banka Celje d.d.	064581/8	901.334	69.333	832.001	6 mesečni Eur bor + 1,9 % letno	menice	31.12.2025
960011	Banka Volksbank d.d.	640-51-506843	1.121.000	93.417	1.027.583	3 mesečni Eur bor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.011 EUR	31.12.2024
			6.277.415	517.341	5.760.074			

Opomba: izkazani zneski kratkoročnega dela dolgoročnih obveznosti za posamezne kredite so povzeti iz anuitetnih načrtov prejetih s strani zgoraj navedenih bank in se v primeru spremembe obrestne mere (r) tudi ustrezno spremenijo.

Preglednica 6: Pregled dolgoročnih kreditov najetih pri SSRS in bankah

KONTO	KREDITO-DAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	250.120	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 289.184 EUR	31/8-2027
960001	SSRS	NSO4	745.861	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 882.874 EUR	31/7-2020
960002	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	768.874	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.154.802 EUR	31/1-2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.191.690	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.185.929 EUR	30/4-2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	343.417	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d.d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 342.998 EUR	31/7-2024
960005	SSRS	XXV-33/99	507.076	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 499.917 EUR	30/6-2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	448.043	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 488.232 EUR	31/3-2027
960010	Banka Celje d.d.	064581/8	901.334	6 mesečni Euribor + 1,9 % letno	menice, zavarovano v višini 1.040.000 EUR	31/12-2025
960011	Banka Volksbank d.d.	640-51-506843	1.121.000	3 mesečni Euribor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.031 EUR	31/12-2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-517.341			
SKUPAJ:			5.760.074			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 267.762 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 2.467.577 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.414.303 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica se, glede na preteklo leto 2011, niso spremenile. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor so se v letu 2012, glede na preteklo leto 2011, zmanjšale za 376.544 EUR (v letu 2011 so obveznosti znašale 2.790.847 EUR). Od tega se zmanjšanje obveznosti nanaša:
 - 49.296 EUR na povečanje obveznosti zaradi novih nabav
 - 425.840 EUR na zmanjšanje obveznosti, od tega 89.484 EUR na obračunano amortizacije in 336.356 EUR na knjigovodsko vrednosti izločenih sredstev.

2.5.4 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane hipotekarne obveznosti v višini 4.901.634 EUR za zavarovanje dolgoročno prejetih posojil, prejete bančne garancije za zavarovanje dolgoročno prejetih posojil v višini 1.277.333 EUR, ki so hkrati zavarovane s hipoteko, obveznosti iz naslova danih menic v višini 1.040.000 EUR ob najemu kredita pri Banki Celje d.d. ter obveznosti najemnikov iz naslova odklopa plinskega priključka v višini 192 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 7.219.159 EUR.

2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2012 realiziral 3.160.001 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 39.314 EUR,
- prihodke od premoženja v višini 3.057.818 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 62.869 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2012 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 39.314 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti enotnega zakladniškega računa (v nadaljevanju EZR), katere nakazuje Banka Slovenije v višini 37 EUR ter prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozit pri Delavski hranilnici v višini 9.966 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, prihodki iz obresti od danih posojil občanom in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po javno zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) pa znašajo skupaj 29.311 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.057.818 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.927.482 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 111.536 EUR, kar skupaj znaša 3.039.018 EUR. Znesek 18.800 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 62.869 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Maribor 36.066 EUR, prihodke, ki so bili doseženi zaradi plačila cenitev stanovanj 552 EUR ter ostale prihodke 26.251 EUR, ki jih v skladu z 52. členom Pravilnika o enotnem kontnem načrtu kot druge izredne nedavčne prihodke izkazujemo v tej skupini kontov ter tudi vračila preveč izkazanih odhodkov, ki so bili plačani v preteklih letih.

2.6.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2012 doseženi v višini 649.188 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi** v znesku 504.588 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj na izvedenih dveh javnih dražbah v letu 2012;
- **prihodki od prodaje stanovanj po izvedeni javni ponudbi** znašajo 84.505 EUR;
- **prihodki iz naslova prodaje stanovanj po JZP** v višini 52.073 EUR;
- **ostali prihodki od prodaje stanovanj** v višini 4.027 EUR;
- **prihodki od prodaje prevoznih sredstev** v višini 3.995 EUR.

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

2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 839.720 EUR in sicer:

- 698.827 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 106.834 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 591.993 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 140.893 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2012 smo imeli 2.713.249 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 681.165 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 103.300 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.779.185 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 149.599 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2012 681.165 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 586.633 EUR;
- regres za letni dopust v višini 19.547 EUR;

- povračila in nadomestila v višini 36.781 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 25.694 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 3.387 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 9.123 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2012 znašajo 103.300 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 54.295 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 29.317 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 311 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 614 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 18.763 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2012 znašajo 1.779.185 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 74.432 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 11.770 EUR
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 9.771 EUR
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 13.974 EUR
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 12.023 EUR
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.267 EUR
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 8.533 EUR
- izdatki za reprezentanco znašajo 9.964 EUR
- izdatki za drugi splošni material in storitve znaša 6.130 EUR

b) Posebni material in storitve v višini 2.720 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 2.622 EUR
- zdravila znašajo 98 EUR

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 350.458 EUR

- električna energija znaša 17.322 EUR
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 31.546 EUR
- poraba plina znaša 18.931 EUR
- voda in komunalne storitve znašajo 12.801 EUR
- telefon, fax in internet znašajo 9.923 EUR
- mobitel znaša 4.800 EUR
- RTV prispevek znaša 178 EUR
- poštnina in kurirske storitve znašajo 16.217 EUR
- IUS naročnina znaša 2.434 EUR

- ostali obratovalni stroški znašajo 236.306 EUR

d) Prevozni stroški in storitve v višini 1.497 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 805 EUR
- stroški vzdrževanja, nadomestni deli in registracija vozil v višini 208 EUR
- pristojbine za registracijo vozil v višini 152 EUR
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 332 EUR

e) Izdatki za službena potovanja v višini 2.714 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 260 EUR
- hotelske in restavracijske storitve v državi 93 EUR
- stroški prevoza v državi 1.501 EUR
- dnevnice za službena potovanja v tujini 102 EUR
- hotelske in restavracijske storitve v tujini 713 EUR
- drugi izdatki za službena potovanja 45 EUR

f) Tekoče vzdrževanje v višini 829.702 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 769.832 EUR
- zavarovalne premije za objekte v višini 57.537 EUR
- tekoče vzdrževanje licenčne programske opreme v višini 2.213 EUR
- tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme v višini 120 EUR

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 35.326 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 27.855 EUR
- najemnine in zakupnine za garaže in parkirnine prostore v višini 2.039 EUR
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v višini 5.432 EUR

h) Drugi operativni odhodki v višini 482.336 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 4.445 EUR
- plačila za delo preko študentskega servisa in plačila nagrade za obvezno prakso v višini 1.247 EUR
- sejnine udeležencem odborov v višini 1.042 EUR
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 5.797 EUR
- odvetniške storitve v višini 18.816 EUR
- notarske storitve v višini 30.236 EUR
- sodne takse v višini 23.571 EUR
- strokovna mnenja v višini 5.407 EUR
- članarine v domačih neprofitnih organizacijah v višini 606 EUR
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 17.730 EUR
- upravljanje stanovanj v višini 204.512 EUR
- vračilo kavcij v višini 11.568 EUR
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 19.872 EUR
- stroški zemljiške knjige v višini 5.373 EUR
- stroški cenitev v višini 20.940 EUR

- stroški točkovanja stanovanj – Staninvest v višini 2.006 EUR;
- davek na promet nepremičnin v višini 1.141 EUR
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stan. Zakonu – Staninvestu v višini 29.833 EUR
- stroški varstva pri delu v višini 849 EUR;
- stroški bančnih storitev v višini 1.718 EUR;
- geodetski stroški in stroški dokumentacije v višini 35.695 EUR;
- stroški prenakazila najemnin MOM v višini 13.723 EUR;
- stroški revizije v višini 5.640 EUR;
- stroški certificiranja ISO v višini 1.440 EUR;
- stroški odvetnikov, notarjev in podobno v višini 2.214 EUR;
- stroški najemnin za garaže in ostali stroški v višini 12.913 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 4.002 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 149.599 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 118.356 EUR in pri Banki Celje 31.243 EUR.

2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 49.433 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v Stanovanjski sklad republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) v višini 32.915 EUR in 10 % prispevka v Slovensko odškodninsko družbo v višini 16.518 EUR, vse iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

2.6.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 2.707.945 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 928.782 EUR
- nakup prevoznih sredstev (osebni avtomobilov) v višini 17.190 EUR
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 19.015 EUR
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.724.117 EUR
- nakup zemljišč v višini 18.841 EUR

Preglednica 7: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2012	Leto 2011
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.470.627	6.280.959
1. Tekoči odhodki	2.713.249	2.735.246
2. Tekoči transferi	49.433	59.327
3. Investicijski odhodki	2.707.945	3.486.386
SKUPAJ	5.470.627	6.280.959

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

Presežek odhodkov nad prihodki je v letu 2012 znašal 821.718 EUR.

2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

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

Javni medobčinski stanovanjski sklad je v letu 2012 prejel 154.292 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 15,99 % manj. Posojila so bila v preteklih letih dana posameznikom za reševanje stanovanjskih problemov in za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Prejeta vračila danih posojil so bila v letu 2012 realizirana v višini 1.202 EUR, prejeta plačila obročnih kupnin po Stanovanjskem zakonu pa so bila realizirana v višini 153.090 EUR.

Javni medobčinski stanovanjski sklad v letu 2012 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 154.292 EUR.

Preglednica 8: Prikaz posojil

	Realizacija 2012	Realizacija 2011	Indeks 2012/2011
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	154.292	183.652	84,01
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0	0,00
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	154.292	183.652	84,01

2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Banki Celje je bilo v višini 445.047 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 352.422 EUR, vračilo glavnice Banki Celje za najeto posojilo pa je bilo v višini 75.111 EUR.

Preglednica 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2012	Realizacija 2011	Indeks 2012/2011
Zadolževanje	1.121.000	0	0
Odplačilo dolga	445.047	505.412	88,06

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

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;

oziroma

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

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31/12-2012 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Banki Celje d.d. ter pri banki Volksbank d.d. pa je na dan 31/12-2012 izkazana v višini 6.277.415 EUR, kar predstavlja 4,54 % vpisanega namenskega premoženja.

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

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

2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31/12-2012 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2012

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
9403 in 94030	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-26.701.780
94032	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo – rezervni sklad	-84.491
SKUPAJ		111.500.289

Preglednica 51: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljih po stanju 31. 12. 2012

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

2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2012 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	2.414.303
02	NEPREMIČNINE	4.164.056
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	-1.749.753
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	122.469
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	122.469
	I. AKTIVA SKUPAJ	2.536.772
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	122.469
28	NEPLAČANI PRIHODKI	122.469
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	2.414.303
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.414.303
	I. PASIVA SKUPAJ	2.536.772

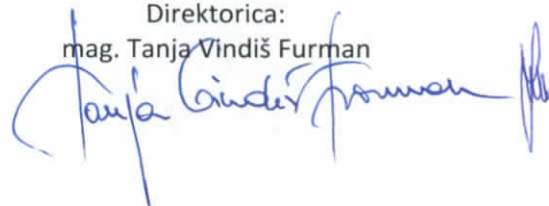
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-
2012 (Občina Hoče - Slivnica)**

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

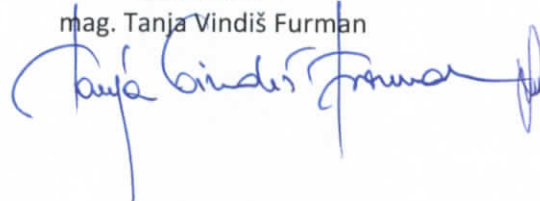
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31/12-2012 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	19.876
02	NEPREMIČNINE	19.876
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	19.876
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	19.876
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	19.876
	I. PASIVA SKUPAJ	19.876

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman

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

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE
od 1. januarja do 31. decembra 2012

7 I. SKUPAJ PRIHODKI	247.727
74 TRANSFERNI PRIHODKI	247.727
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH	
740 INSTITUCIJ	247.727
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	247.727
4 II. SKUPAJ ODHODKI	247.727
40 TEKOČI ODHODKI	106.834
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	106.834
ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN	
4022 KOMUNIKACIJE	13.824
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	40.988
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	52.022
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	140.893
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	140.893
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	140.893
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



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

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman



Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je v letu 2012 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2012 Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

4 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31/12-2012.