

2013

POSLOVNO FINANČNI NAČRT



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	3
1.3	Vizija	4
1.4	Poslovni cilji	4
1.5	Marketinški cilji	4
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	5
2	Statistični podatki	6
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	6
2.2	Ostali statistični podatki	8
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	8
2.2.2	Število gospodinjstev leta 2011	9
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	9
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	12
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	15
3	Prihodki	17
3.1	Nedavčni prihodki	17
3.1.1	Prihodki od obresti	17
3.1.2	Prihodki od premoženja	17
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	19
3.2	Kapitalski prihodki	19
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	19
3.2.2	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	28
3.2.3	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	30
3.3	Transforni prihodki	30
4	Odhodki	31
4.1	Tekoči odhodki	31
4.1.1	Kadri	31

4.1.2	Izdatki za blago in storitve	33
4.1.3	Plačila domačih obresti	37
4.2	Tekoči transferi	37
4.3	Investicijski odhodki	37
4.3.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	38
4.3.2	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	42
4.3.3	Investicijska oprema – informatika	42
4.3.4	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	42
4.3.5	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	42
4.3.6	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor	43
4.3.7	Nakup stanovanj	43
5	Račun finančnih terjatev in naložb	49
6	Račun financiranja	49
6.1	Zadolževanje	49
6.2	Odplačila dolga	49
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	50
6.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	51
7	Prerazporejanje pravic porabe	51
8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2013 – 2016	51
8.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	52
8.2	Predvideni projekti	53
8.2.1	Kamnica – večstanovanjski objekt	53
8.2.2	Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta	54
9	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2013 – splošni del	55
9.1	Celotno premoženje	55
9.2	Namensko premoženje	57
9.3	Premoženje v upravljanju	58

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnih aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

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.

1.2 Poslanstvo

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev, izboljševanju kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih kot tudi v sodelovanju

oziroma načrtovanju razvojnih usmeritev s področja stanovanjskega gospodarstva v občinah ustanoviteljicah. JMSS Maribor skozi vsa leta delovanja uspešno izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih ter hkrati varovati in zadovoljevati specifične potrebe invalidov, ki živijo v občinah ustanoviteljicah, ter občanov, ki se znajdejo v težkih življenjskih okoliščinah.

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.4 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

1.5 Marketinški cilji

Marketinški cilji JMSS Maribor so:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj,
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj,
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda,

- soinvestitorstvo s SSRS in z morebitnimi zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga,
- dvig stanovanjske kulture.

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2013 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslansktva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor.

V letu 2013 bomo nadaljevali z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

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

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2013 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011 in 97/2012).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2011, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2011,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2012, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2012 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),

- realizacijo prejemkov in izdatkov za leto 2012,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2013.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2013.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2013 (načelo denarnega toka). Hkrati vsi prejemki in izdatki JMSS Maribor, načrtovani za leto 2013, izhajajo iz naslova opravljanja javne službe.

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	910	4.328	651	5.889
Hoče – Slivnica	1.346	7.013	1.277	9.636
Maribor	15.102	81.831	18.364	115.297
Miklavž na Dravskem polju	801	4.275	670	5.746
Rače – Fram	891	4.289	808	5.988
Starše	570	2.764	592	3.926
Skupaj	19.620	104.500	22.362	146.482

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2004

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	905	4.450	764	6.119
Hoče – Slivnica	1.249	7.152	1.529	9.930
Maribor	13.268	79.240	19.645	112.153
Miklavž na Dravskem polju	780	4.433	836	6.049
Rače – Fram	865	4.498	872	6.235
Starše	566	2.803	653	4.022
Skupaj	17.633	102.576	24.299	144.508

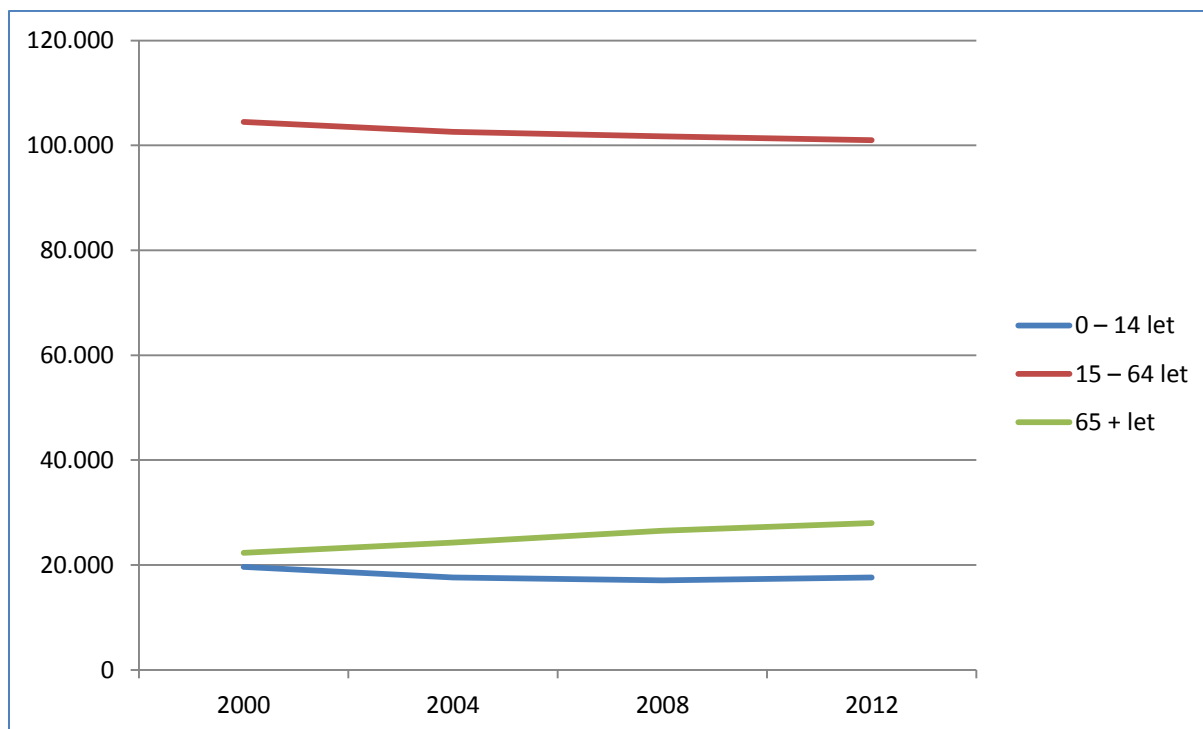
Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2008

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	915	4.708	879	6.502
Hoče – Slivnica	1.417	7.568	1.749	10.734
Maribor	12.538	77.676	21.276	111.490
Miklavž na Dravskem polju	801	4.379	1.013	6.193
Rače – Fram	850	4.613	971	6.434
Starše	577	2.792	681	4.050
Skupaj	17.098	101.736	26.569	145.403

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2012

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	960	4.754	985	6.699
Hoče – Slivnica	1.538	7.505	1.900	10.943
Maribor	12.688	76.622	22.240	111.550
Miklavž na Dravskem polju	845	4.399	1.135	6.379
Rače – Fram	977	4.879	1.049	6.905
Starše	610	2.827	712	4.149
Skupaj	17.618	100.986	28.021	146.625

Graf prikazuje skupno število prebivalcev na celotnem območju delovanja JMSS Maribor glede na starostno strukturo po letih.

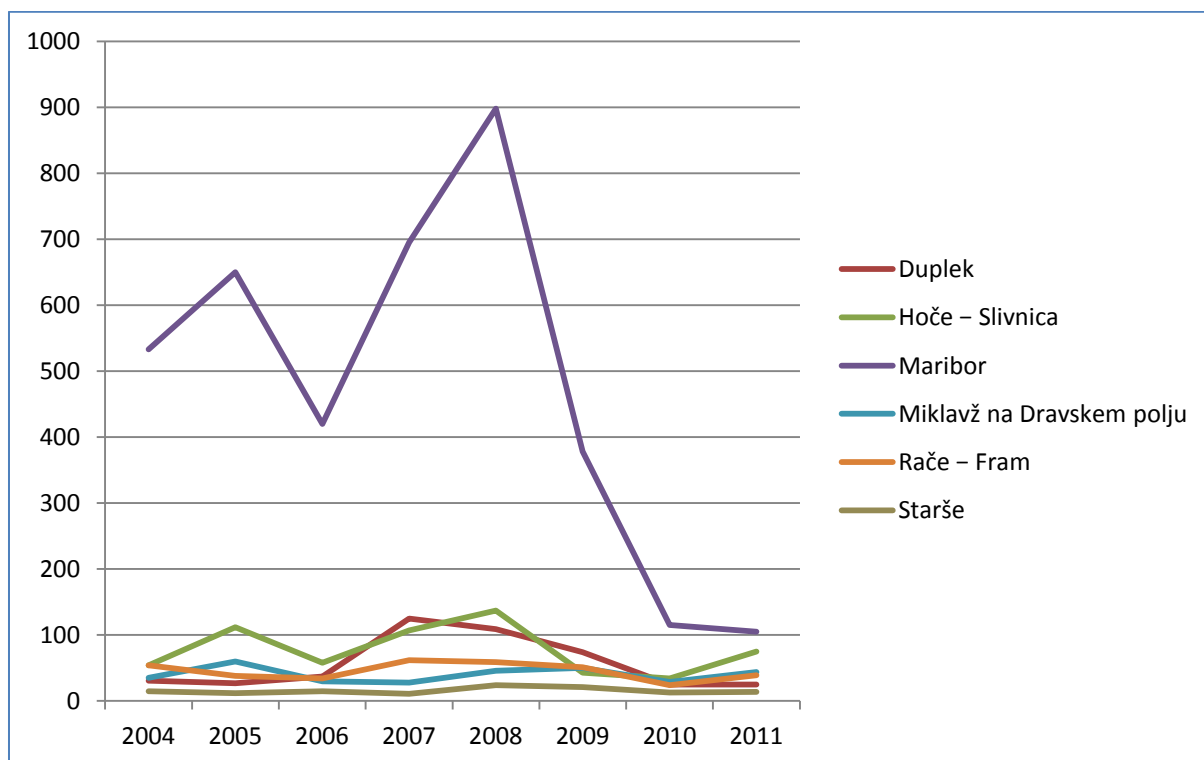


Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

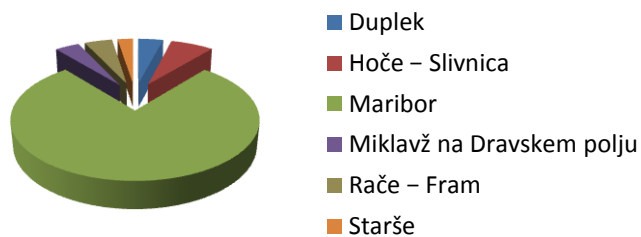
Število novih stanovanj	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Skupaj
Duplek	31	27	37	125	109	74	25	25	453
Hoče – Slivnica	54	112	58	107	137	43	34	75	620
Maribor	533	650	420	695	898	378	115	105	3.794
Miklavž na Dravskem polju	35	60	30	28	46	50	29	44	322
Rače – Fram	54	38	34	62	59	51	24	39	361
Starše	15	12	15	11	24	21	13	14	125
Skupaj	722	899	594	1.028	1.273	617	240	302	5.675



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

2.2.2 Število gospodinjstev leta 2011

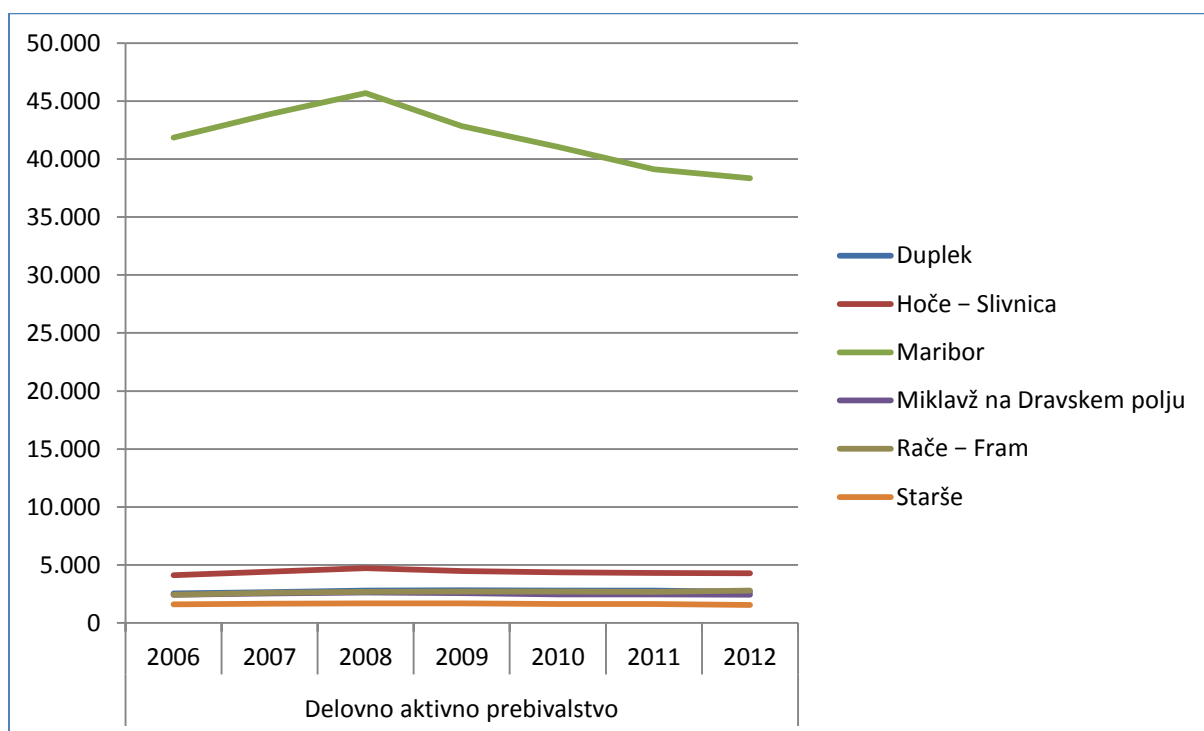
Število gospodinjstev	2011
Duplek	2.609
Hoče – Slivnica	4.469
Maribor	50.553
Miklavž na Dravskem polju	2.542
Rače – Fram	2.911
Starše	1.615
Skupaj	64.699



2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

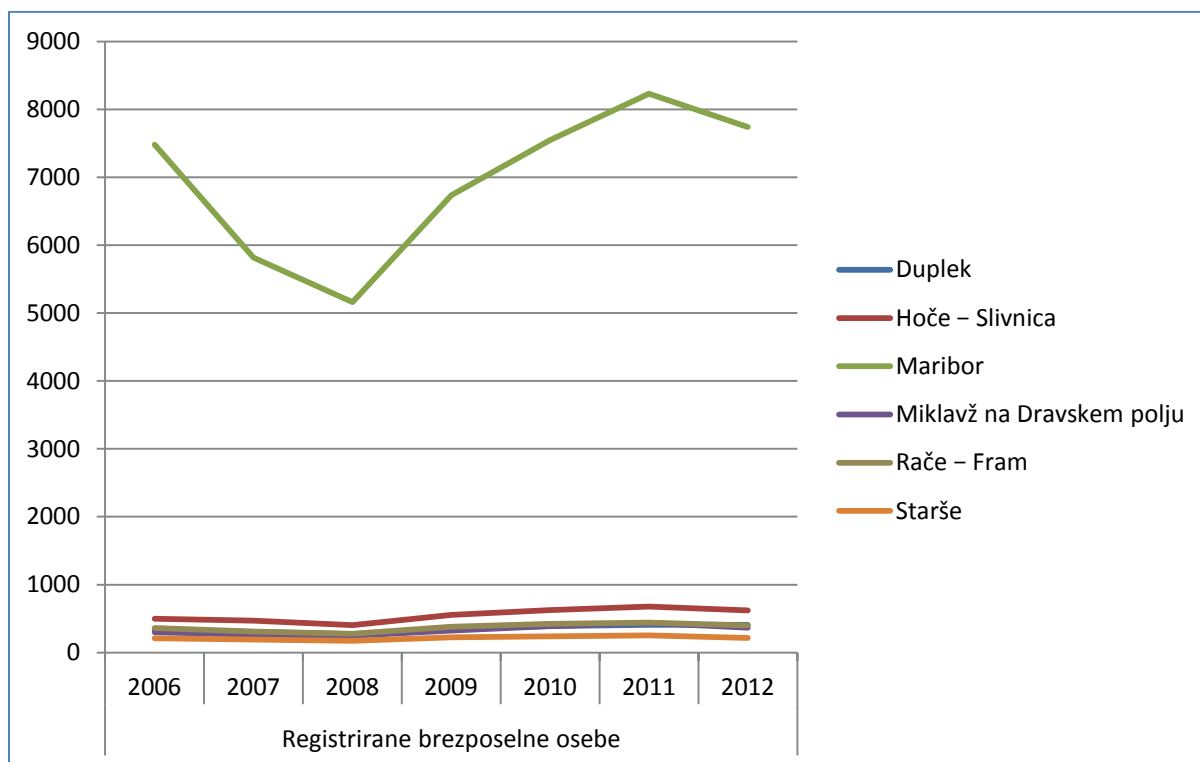
Delovno aktivno prebivalstvo

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	2.543	2.664	2.801	2.822	2.794	2.798	2.691
Hoče – Slivnica	4.120	4.412	4.716	4.490	4.367	4.302	4.300
Maribor	41.849	43.863	45.695	42.849	41.058	39.114	38.328
Miklavž na Dravskem polju	2.446	2.554	2.643	2.569	2.477	2.456	2.428
Rače – Fram	2.445	2.594	2.686	2.703	2.724	2.689	2.787
Starše	1.605	1.661	1.696	1.687	1.642	1.632	1.563
Skupaj	55.008	57.748	60.237	57.120	55.062	52.991	52.097



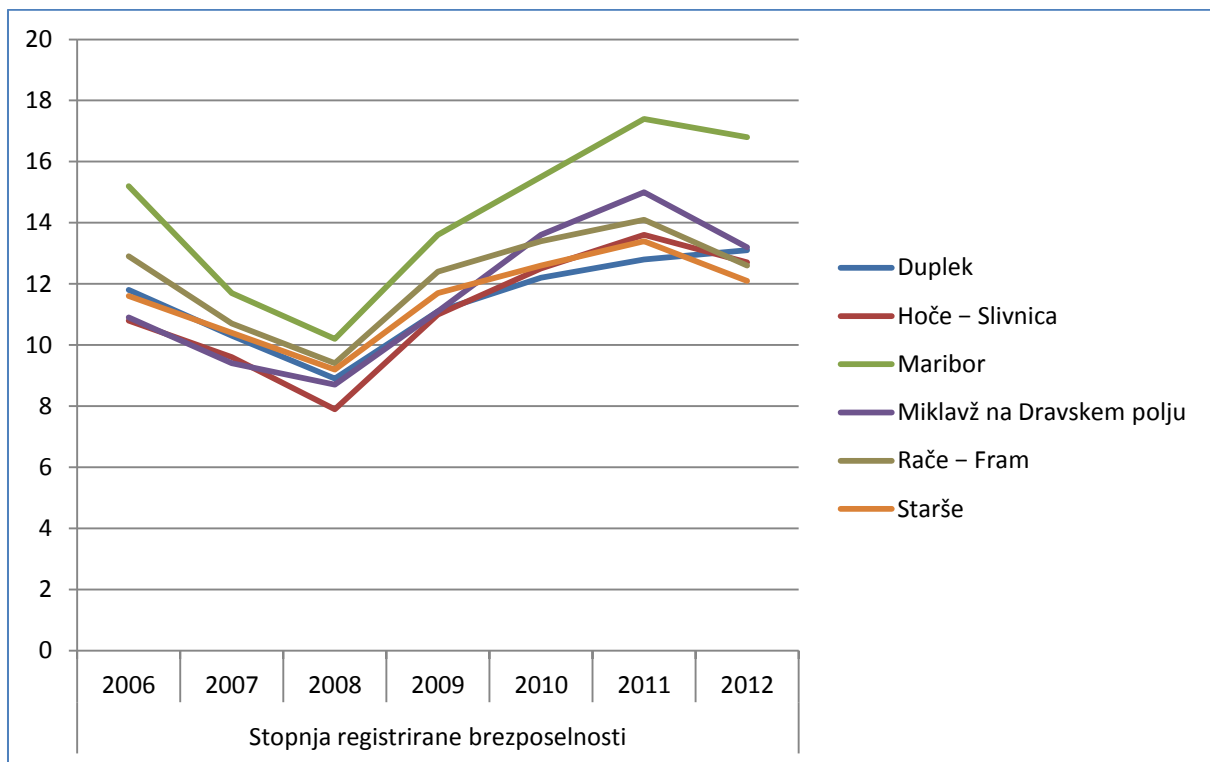
Registrirane brezposelne osebe

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	339	306	272	354	389	411	407
Hoče – Slivnica	500	468	406	553	625	680	623
Maribor	7.481	5.815	5.162	6.734	7.545	8.228	7.738
Miklavž na Dravskem polju	300	265	251	322	389	435	368
Rače – Fram	361	310	279	383	423	441	401
Starše	211	193	171	224	237	253	216
Skupaj	9.192	7.357	6.541	8.570	9.608	10.448	9.753



Stopnja registrirane brezposelnosti

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	11,8	10,3	8,9	11,1	12,2	12,8	13,1
Hoče – Slivnica	10,8	9,6	7,9	11,0	12,5	13,6	12,7
Maribor	15,2	11,7	10,2	13,6	15,5	17,4	16,8
Miklavž na Dravskem polju	10,9	9,4	8,7	11,1	13,6	15,0	13,2
Rače – Fram	12,9	10,7	9,4	12,4	13,4	14,1	12,6
Starše	11,6	10,4	9,2	11,7	12,6	13,4	12,1
Skupaj	12,2	10,35	9,05	11,82	13,3	14,38	13,42

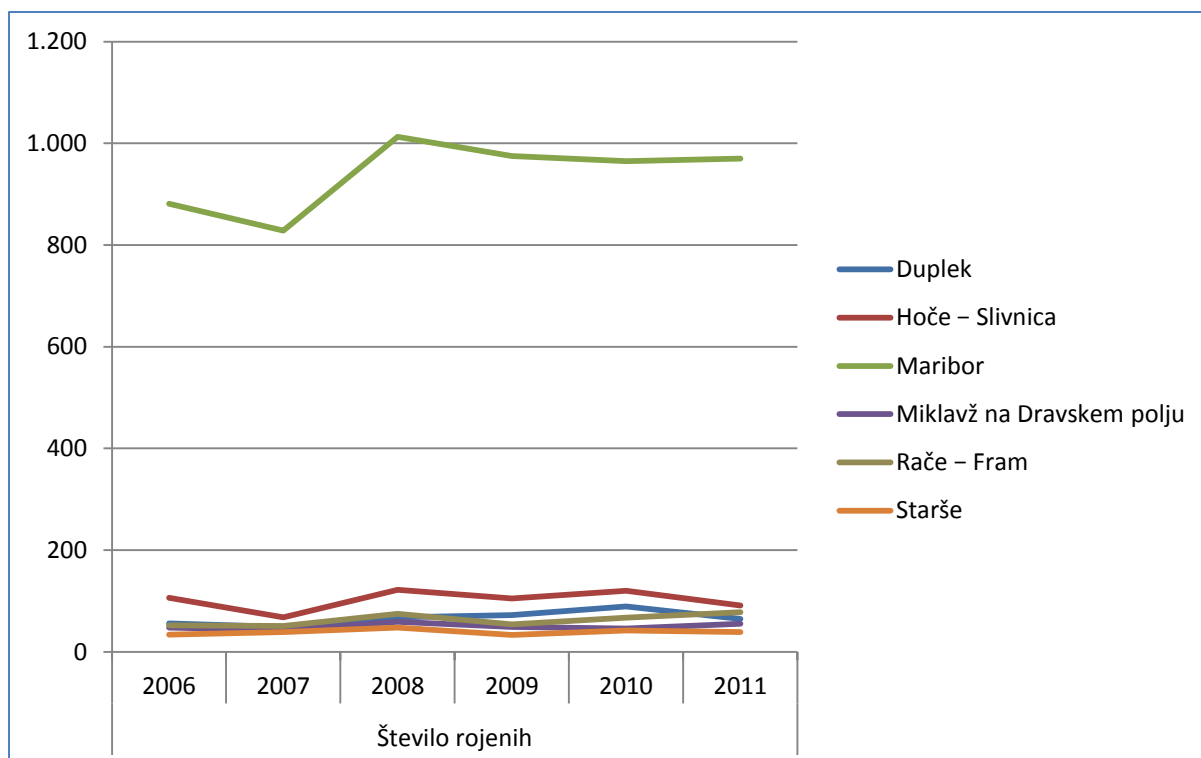


Stopnja brezposelnosti je od leta 2008 do 2011 strmo rastla, v letu 2012 pa je nekoliko upadla. V skladu s tem lahko še vedno pričakujemo težave naših najemnikov pri plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov, posledično temu pa višje odhodke občin za subvencioniranje najemnin.

2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

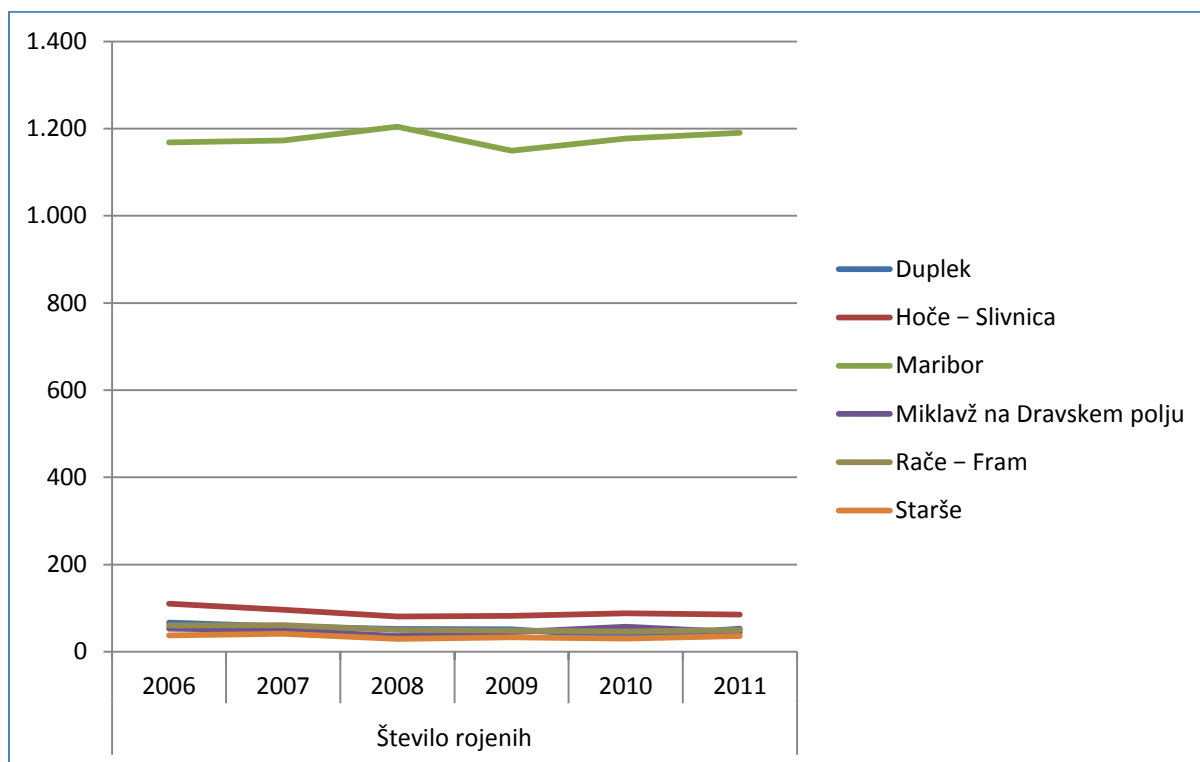
Število rojenih

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Duplek	56	49	68	72	89	65
Hoče – Slivnica	106	68	122	105	120	91
Maribor	881	828	1.013	975	965	970
Miklavž na Dravskem polju	48	43	59	49	46	55
Rače – Fram	52	51	75	54	67	78
Starše	34	39	48	33	42	39
Skupaj	1.177	1.078	1.385	1.288	1.329	1.298



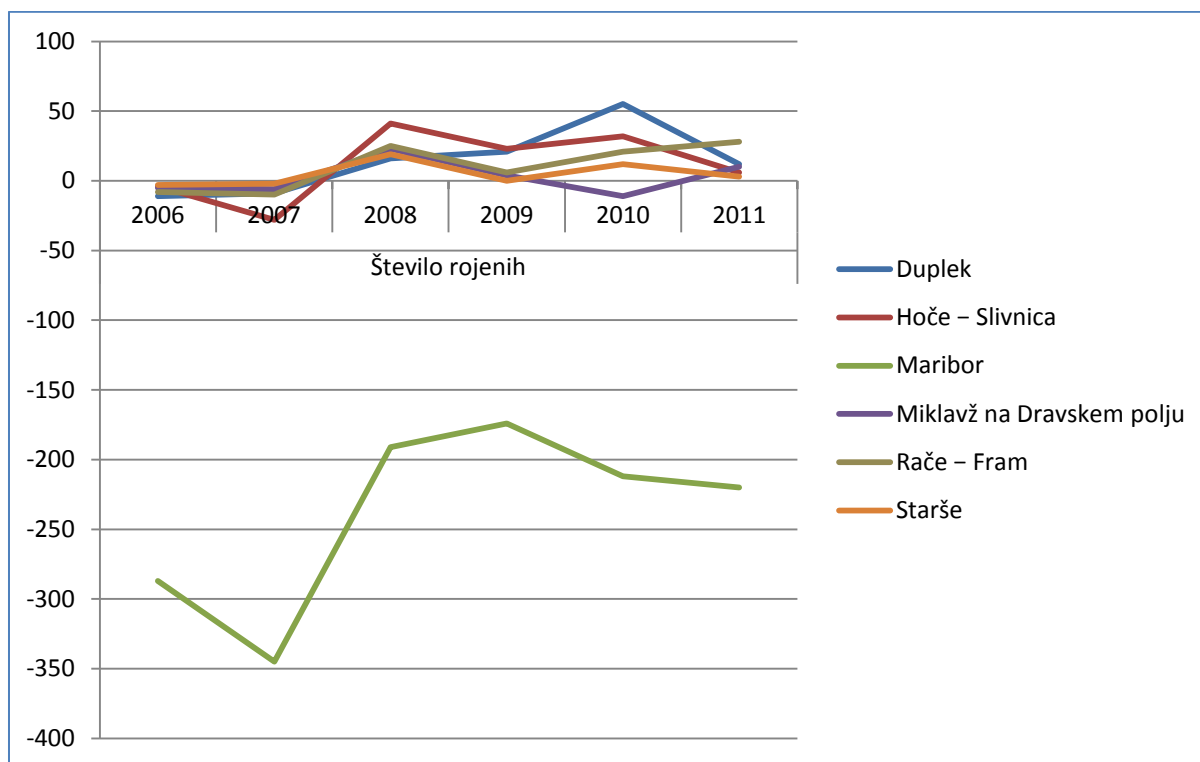
Število umrlih

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Duplek	67	58	52	51	34	53
Hoče – Slivnica	110	96	81	82	88	85
Maribor	1.168	1.173	1.204	1.149	1.177	1.190
Miklavž na Dravskem polju	53	49	36	45	57	45
Rače – Fram	60	61	50	48	46	50
Starše	37	41	29	33	30	36
Skupaj	1.495	1.478	1.452	1.408	1.432	1.459



Naravni prirast

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Duplek	-11	-9	16	21	55	12
Hoče – Slivnica	-4	-28	41	23	32	6
Maribor	-287	-345	-191	-174	-212	-220
Miklavž na Dravskem polju	-5	-6	23	4	-11	10
Rače – Fram	-8	-10	25	6	21	28
Starše	-3	-2	19	0	12	3
Skupaj	-318	-400	-67	-120	-103	-161



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

2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

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

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

Neprofitna stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2007	/	/	/	/	/	/
5.	2008	522	410	388	22	50	12,2
6.	2009	554	499	469	30	58	11,6
7.	2010	501	454	439	15	81	17,8
8.	2011	588	497	473	24	81	16,2

Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na list B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji, od prosilcev na list A, kjer prevladujejo družine.

Službena stanovanja

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004 (1 razpis)	3	2	66,6
2.	2005 (4 razpisi)	12	8	66,6
3.	2006 (3 razpisi)	11	8	72,7
4.	2007 (2 razpisa)	17	10	58,8
5.	2008 (1 razpis)	9	5	55,5
6.	2009 (1 razpis)	6	3	50
7.	2010 (2 razpisa)	8	6	75
8.	2011 (4 razpisi)	5	2	40
9.	2012 (1 razpis)	3	1	33,3

Oskrbovana stanovanja

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

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

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

Na čakalni listi se je na dan 31.12.2012 nahajalo 33 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

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. Na dan 31.12.2012 je bilo zasedenih 28 oskrbovanih stanovanj.

Začasne bivalne enote

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. JMSS Maribor je na dan 31.12.2012 razpolagal z 71 začasnimi bivalnimi enotami povprečne velikosti 27,72 m², od tega:

- z 39 enotami, razpršenimi na območju Mestne občine Maribor, od katerih jih je 10 praznih zaradi postopka obnove;
- z 32 enotami (67 posteljami) v večstanovanjskem objektu V borovju 7, Maribor. Od skupno 67 postelj je zasedenih 48 postelj, 19 postelj je praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2013.

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

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

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2013 skupaj 5.912.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.172.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.900.000 € iz naslova kapital-skih prihodkov in prihodke v višini 840.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2013 načrtujemo 3.172.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2013 jih načrtujemo v višini 50.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2013 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.060.000 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2013 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- izvedba javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, objavljenega v mesecu decembru 2012 (okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- izvedba javnega razpisa za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem, upošteva številu izpraznjenih stanovanj, za katera niso predvidena sredstva za obnovo (okvirno 30 enot),
- oddajo stanovanj po listi čakajočih, oblikovani na podlagi vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj (povečanje oziroma zmanjšanje števila družinskih članov najemnika),
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj, javni razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve profitnih stanovanj, javni razpis za oddajo profitnih stanovanj v najem,
- dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- oddajo oskrbovanih stanovanj v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2013 bo zaradi odprave sostanovalskih razmerij v nadomestna stanovanja potrebno preseliti 1 najemnico iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor, 1 najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor, in 1 najemnico iz večstanovanjske stavbe Ulica heroja Staneta 4, Maribor.

V nadomestna stanovanja bodo v letu 2013 preseljeni tudi najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se je na dan 31.12.2012 nahajalo 52 najemnikov (za primerjavo: konec leta 2011 se je na čakalni listi za zamenjavo nahajalo 65 najemnikov, konec leta 2010 pa 76 najemnikov). V letu 2013 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2013 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. Zoper takšne najemnike bomo tudi ustrezno ukrepali in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloga za plačilo najemnin, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Ob tem bomo nadaljevali z v preteklih letih že začetimi pravnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

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

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2013 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 62.000 €, ki se nanašajo na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba), prihodki po javni ponudbi za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2013 jih načrtujemo v skupni višini 1.900.000 €.

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

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 in 75/2012), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in 42/2012) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009-UPB1 in 17/2012) prodaja po postopku javne dražbe.

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

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

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

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

V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je bila v letu 2012 s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin v novi sestavi. Slednji je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor dodeljena pristojnost o odločanju glede takšne prodaje.

Orientacijska vrednost stanovanjskih enot, predvidenih za prodajo po javni dražbi, določena na podlagi množične cenitve dela stvarnega premoženja z dne 2. 12. 2011, individualnih cenitev v letu 2012 in vrednosti iz javno dostopnih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije znaša 4.448.467 €.

V kolikor ustanoviteljice na JMSS Maribor prenesejo premoženje, ki jim je ostalo po zaključeni denacionalizaciji, ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi v okvirni višini 650.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarske krize in posledično upada kupne moči prebivalstva. V kolikor premoženje po zaključeni denacionalizaciji ne bo preneseno v last JMSS Maribor in prodaja le-tega ne bo možna, bo realizacija prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi sorazmerno oziroma ustrezno nižja.

Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno stanovanje in določil njegovo ocenjeno tržno vrednost. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na vsakokratni javni dražbi. Ocenjujemo, da bomo v letu 2013 izvedli tri javne dražbe.

Seznam praznih stanovanj, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev, da so stanovanja zaradi tehnične neprimernosti neuporabna za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2013:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
1.	*BARVARSKA ULICA 8	2	45,38	1892	657-MARIBOR-GRAD	1534	7	38.573	850
2.	*BARVARSKA ULICA 8	4	30,72	1892	657-MARIBOR-GRAD	1534	–	26.112	850
3.	BETNAVSKA CESTA 18	21	74,01	1911	659-TABOR	1338	21	48.841	660
4.	BETNAVSKA CESTA 69	4	69,19	1965	659-TABOR	3203	4	52.342	756
5.	BETNAVSKA CESTA 110	11	51,90	1956	659-TABOR	3232	11	37.399	721
6.	BOROVA VAS 10	205	49,26	1987	678-SPODNJE RADVANJE	45	205	43.762	888
7.	BOROVA VAS 16	804	51,73	1987	678-SPODNJE RADVANJE	45	804	54.163	1.047
8.	*CANKARJEVA ULICA 14	1	75,83	1896	657-MARIBOR-GRAD	993	1	62.073	819
9.	CELJSKA ULICA 14	4	41,81	1957	659-TABOR	2349	4	33.918	811
10.	CESTA ZMAGE 11	2	55,02	1920	659-TABOR	3786	3	39.003	709
11.	CESTA ZMAGE 101	1	40,58	1951	659-TABOR	2920	1	34.251	844
12.	CESTA ZMAGE 109	2	46,86	1951	659-TABOR	3131	3 in 4	34.665	740
13.	CESTA ZMAGE 109	4	47	1951	659-TABOR	3131	5 in 6	34.665	738
14.	DELAVSKA ULICA 14	5	30,32	1929	659-TABOR	2550	5	24.282	801
15.	DELAVSKA ULICA 14	8	34,12	1929	659-TABOR	2550	7	28.971	849
16.	DRAVSKA ULICA 8	5	78,24	1985	657-MARIBOR-GRAD	2247	5	96.055	1.228
17.	DVORAKOVA ULICA 10A	33	22,91	1974	659-TABOR	351	33	22.896	999
18.	FERKOVA ULICA 8	11	36,65	1969	659-TABOR	3452	111	34.061	929

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2013

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
19.	FERKOVA ULICA 16	19	42,32	1969	659-TABOR	3452	519	35.654	842
20.	*GLAVNI TRG 24	12	77,34	1931	657-MARIBOR-GRAD	2201	13	65.739	850
21.	GORIŠKA ULICA 3	3	41,63	1969	678-SPODNJE RADVANJE	522	61	37.205	894
22.	GORIŠKA ULICA 9	23	34,32	1969	678-SPODNJE RADVANJE	33	57	33.452	975
23.	GORIŠKA ULICA 18	103	34,73	1971	678-SPODNJE RADVANJE	949	99	33.227	957
24.	GORIŠKA ULICA 16A	3	31,78	1959	678-SPODNJE RADVANJE	1026	3	26.264	826
25.	GORIŠKA ULICA 16A	10	32,15	1959	678-SPODNJE RADVANJE	1026	10	26.913	837
26.	GORIŠKA ULICA 17A	21	35,85	1966	678-SPODNJE RADVANJE	911	21	31.159	869
27.	GORIŠKA ULICA 17B	101	56,23	1966	678-SPODNJE RADVANJE	911	101	44.307	788
28.	GORIŠKA ULICA 17B	113	34,55	1966	678-SPODNJE RADVANJE	911	113	30.793	891
29.	GORIŠKA ULICA 19A	16	35,25	1966	678-SPODNJE RADVANJE	1053	16	31.384	890
30.	GORIŠKA ULICA 19C	222	64,77	1966	678-SPODNJE RADVANJE	1053	222	51.215	791
31.	*GOSPOSKA ULICA 26	4	16,25	1912	657-MARIBOR-GRAD	2568	3	12.187	750
32.	*GREGORČIČEV A ULICA 12	3	66,06	1879	657-MARIBOR-GRAD	1236	3	79.272	1.200
33.	*GREGORČIČEV A ULICA 12	13	40,96	1879	657-MARIBOR-GRAD	1176	2	51.200	1.250
34.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	2	69,66	1929	655-MELJE	677	2	39.199	563
35.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	3	58,71	1929	655-MELJE	677	3	35.609	607
36.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	5	63,39	1929	655-MELJE	677	5	39.674	626
37.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	12	70,04	1929	655-MELJE	677	12	40.072	572

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
38.	KOČEVARJEVA ULICA 8	26	25,08	1960	658-KOROŠKA VRATA	735	26	23.259	927
39.	KOROŠKA CESTA 90	8	66,74	1897	658-KOROŠKA VRATA	2046	7	43.673	654
40.	KOROŠKA CESTA 90	7	33,94	1897	658-KOROŠKA VRATA	1549	3	26.219	773
41.	KOROŠKA CESTA 90	8	24,16	1897	658-KOROŠKA VRATA	1549	5	18.664	773
42.	KOROŠKA CESTA 90	9	24,86	1897	658-KOROŠKA VRATA	1549	1	11.500	463
43.	KOROŠKA CESTA 90	15	59,98	1897	658-KOROŠKA VRATA	1549	9	18.880	315
44.	KOROŠKA CESTA 90	18	33,41	1897	658-KOROŠKA VRATA	1549	14	12.800	383
45.	KOROŠKA CESTA 94	20	40,63	1912	658-KOROŠKA VRATA	1549	10	14.300	352
46.	KOROŠKA CESTA 94	1	60,45	1912	658-KOROŠKA VRATA	1553	1	45.791	758
47.	*KOROŠKA CESTA 5	2	33,34	1880	658-KOROŠKA VRATA	1553	2	30.256	907
48.	KREKOVA ULICA 6	8	59,99	1873	657-MARIBOR-GRAD	1088	7	42.323	706
49.	*LEKARNIŠKA ULICA 1	1	234,84	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	7	175.840	749
50.	*LEKARNIŠKA ULICA 1	4	272,64	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	8	193.488	710
51.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	2	33,60	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	2	33.687	1.003
52.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	5	35,79	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	3	33.300	930
53.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	6	25,52	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	1	24.588	963
54.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	7	34,62	1800	657-MARIBOR-GRAD	1921	5	28.504	823
55.	LIMBUŠKA CESTA 12	3	27,11	1869	660-STUDENCI	22	4	8.200	302
56.	LIMBUŠKA CESTA 12	4	28,28	1869	660-STUDENCI	22	11	8.570	303

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2013

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
57.	LIMBUŠKA CESTA 12	5	27,10	1869	660-STUDENCI	22	12	8.210	303
58.	LIMBUŠKA CESTA 12	6	29,82	1869	660-STUDENCI	22	13	9.035	303
59.	LIMBUŠKA CESTA 12	8	20,16	1869	660-STUDENCI	22	5	6.600	327
60.	LIMBUŠKA CESTA 12	9	32,07	1869	660-STUDENCI	22	6	8.915	278
61.	LIMBUŠKA CESTA 12	11	30,06	1869	660-STUDENCI	22	10	8.660-STUDENCI	288
62.	LIMBUŠKA CESTA 12	13	21,07	1869	660-STUDENCI	22	7	14.106	669
63.	LIMBUŠKA CESTA 12	14	32,94	1869	660-STUDENCI	22	3	11.860	360
64.	LIMBUŠKA CESTA 12	16	24,34	1869	660-STUDENCI	22	17	7.040	289
65.	LIMBUŠKA CESTA 12	17	32,86	1869	660-STUDENCI	22	2	9.135	278
66.	*LIMBUŠKA CESTA 20	2	24,04	1890	660-STUDENCI	40	2	18.427	767
67.	*LIMBUŠKA CESTA 20	4	24,59	1890	660-STUDENCI	40	4	18.187	740
68.	*LIMBUŠKA CESTA 20	6	49,78	1890	660-STUDENCI	40	6	32.205	647
69.	MAJERIČEVA ULICA 12	1	27,84	1964	681-POBREŽJE	329	201	23.448	842
70.	MELJSKA CESTA 57	9	51,15	1909	655-MELJE	430	–	32.288	631
71.	METELKOVA ULICA 7	12	22,96	1933	659-TABOR	2556	12	19.100	832
72.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6	3	48,16	1835	657-MARIBOR-GRAD	1609	4	29.778	618
73.	OROŽNOVA ULICA 7 (Celoten objekt tlorisne površine 690 m ² na parc. št. 1590, k.o. MB-Grad)		Skupna površina parc. št. 1590 je 570 m ²	1865	657-MARIBOR-GRAD	2517		150.000	263

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
74.	PAJKOVA ULICA 24	3	16,17	1968	678-SPODNJE RADVANJE	212	3	14.775	914
75.	*PARTIZANSKA CESTA 18	1	27,59	1890	657-MARIBOR-GRAD	1464	1	26.210	950
76.	*PARTIZANSKA CESTA 19	1	38,45	1892	657-MARIBOR-GRAD	1342	2	36.527	950
77.	*PARTIZANSKA CESTA 19	7	16,38	1892	657-MARIBOR-GRAD	1342	1	21.388	1.306
78.	*PARTIZANSKA CESTA 19	8	32,44	1892	657-MARIBOR-GRAD	1342	3	30.818	950
79.	*PARTIZANSKA CESTA 19	9	61,59	1892	657-MARIBOR-GRAD	1342	9	55.431	900
80.	*PARTIZANSKA CESTA 31	3	59,36	1870	657-MARIBOR-GRAD	1278	1	53.424	900
81.	PREGLEJEVA ULICA 16	9	23,82	1938	659-TABOR	3236	18 in 19	17.644	741
82.	RAPOČEVA ULICA 4	6	58,88	1938	659-TABOR	3229	5	39.197	666
83.	RUŠKA CESTA 67	2	19,02	1873	660-STUDENCI	228	1	12.734	670
84.	RUŠKA CESTA 67	3	24,40	1873	660-STUDENCI	228	2	16.336	670
85.	RUŠKA CESTA 67	5	16,76	1873	660-STUDENCI	228	4	11.221	670
86.	RUŠKA CESTA 67	6	17,18	1873	660-STUDENCI	228	5	11.502	669
87.	RUŠKA CESTA 67	7	15,18	1873	660-STUDENCI	228	6	10.163	669
88.	RUŠKA CESTA 67	8	18,91	1873	660-STUDENCI	228	7	12.660	669
89.	RUŠKA CESTA 71	2	101,47	1835	660-STUDENCI	221	2	35.031	345
90.	RUŠKA CESTA 73	1	24,87	1890	660-STUDENCI	218	7	16.650	669
91.	RUŠKA CESTA 73	4	34,50	1890	660-STUDENCI	218	9	23.098	670
92.	*SLOMŠKOV TRG 4 /GOSPOSKA ULICA 13 (delež 1/2 od celote)	3	42,64	1911	657-MARIBOR-GRAD	1727	7	24.462	574

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2013

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
93.	SLOMŠKOV TRG 14	4	33,53	1898	657-MARIBOR-GRAD	1759	1	26.239	783
94.	*SLOVENSKA ULICA 24	4	74,46	1893	657-MARIBOR-GRAD	1433	5	64.989	873
95.	SMETANOVA ULICA 44	5	40,48	1911	658-KOROŠKA VRATA	746	3	29.875	738
96.	SOKOLSKA ULICA 16	2	72,46	1933	660-STUDENCI	550	2	32.832	453
97.	ŠENTILJSKA CESTA 19	1	67,62	1903	638-KRČEVINA	328	1	38.543	570
98.	ŠENTILJSKA CESTA 19	2	26,96	1903	638-KRČEVINA	328	3	19.573	726
99.	ŠENTILJSKA CESTA 19	3	42,08	1903	638-KRČEVINA	328	5	19.700	468
100.	ŠENTILJSKA CESTA 19	4	33,59	1903	638-KRČEVINA	328	4	24.386	726
101.	ŠENTILJSKA CESTA 19	5	29,20	1903	638-KRČEVINA	328	2	21.199	726
102.	ŠENTILJSKA CESTA 19	6	50,14	1903	638-KRČEVINA	328	6	30.385	606
103.	*TOMŠIČEVA ULICA 7	1	41,49	1934	657-MARIBOR-GRAD	282	1	36.216	873
104.	TRUBARJEVA ULICA 4	9	15,14	1903	657-MARIBOR-GRAD	1159	9	15.571	1.028
105.	*TYRŠEVA ULICA 6	1	85,01	1891	657-MARIBOR-GRAD	1302	1	93.900	1.105
106.	*TYRŠEVA ULICA 6	5	84,73	1891	657-MARIBOR-GRAD	1302	5	96.696	1.141
107.	ULICA HEROJA STANETA 22	4	59,18	1898	657-MARIBOR-GRAD	443	4	68.138	1.151
108.	ULICA HEROJA ŠARANOVICA 10	21	80,54	1929	655-MELJE	677	27	41.663	517
109.	ULICA CARJA LAZARJA 5	1	69,82	1870	660-STUDENCI	2621	5	31.502	451
110.	ULICA CARJA LAZARJA 5	2	56,59	1870	660-STUDENCI	2621	1	39.798	703
111.	ULICA CARJA LAZARJA 5	5	23,78	1870	660-STUDENCI	2621	3	20.076	844

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost m ²
112.	ULICA CARJA LAZARJA 5	5	18,93	1870	660-STUDENCI	2621	4	14.492	766
113.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	44,95	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	12	25.000	556
114.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	57,41	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	16	57.410	1.000
115.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	68,84	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	1	61.956	900
116.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	32,98	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	15	36.278	1.100
117.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	60,99	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	8	60.990	1.000
118.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	45,32	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	4	45.320	1.000
119.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	52,02	1900	657-MARIBOR-GRAD	2148	3	52.020	1.000
120.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	4	63,20	1977	681-POBREŽJE	1611	204	56.102	888
121.	VALVASORJEVA ULICA 26	1	32,10	1890	659-TABOR	301	1	22.525	702
122.	VALVASORJEVA ULICA 46	7	34,12	1890	659-TABOR	29	8	23.127	678
123.	VALVASORJEVA ULICA 80	8	34,70	1875	660-STUDENCI	307	8	22.428	646
124.	VALVASORJEVA ULICA 74	5	32,90	1889	660-STUDENCI	297	4	22.027	670
125.	VALVASORJEVA ULICA 74	8	31,18	1889	660-STUDENCI	297	8	20.875	669
126.	ZAGATA 3	4	29,61	1908	659-TABOR	2721	4	24.632	832
Skupaj								4.448.467 €	

*Predpogoj za prodajo je predhoden prenos lastništva iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor po že končanem denacionalizacijskem postopku.

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

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

Orientacijska vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, na dan cenitve dela stvarnega premoženja z dne 2. 12. 2011 znaša 824.510 €. Upošteva je realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2010, 2011 in 2012 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2013 ustvarili prihodek v okvirni višini 250.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb.

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

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

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

V letu 2012 so bile sprejete Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2012), na podlagi katerih se stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javne ponudbe, ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javni ponudbi v letu 2013:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina m ²	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost EUR	Orientacijska vrednost na m ²	Ekonomska utemeljenost
1.	BOLGARSKA ULICA 6	4	38,84	1870	680-TEZNO	180	4	22.974	592	nizek % lastništva na stavbi

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina m ²	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost EUR	Orientacijska vrednost na m ²	Ekonomska utemeljenost
2.	BOROVA VAS 5	1	59,05	1989	678-SPODNJE RADVANJE	74	1	70.860	1.200	nizek % lastništva na stavbi
3.	BORŠTIKOVA ULICA 65	3	73,90	1991	678-SPODNJE RADVANJE	1662	203	88.437	1.197	nizek % lastništva na stavbi
4.	CESTA ZMAGE 103	2	42,49	1951	659-TABOR	2955	2	34.470	811	nizek % lastništva na stavbi
5.	CESTA OSVOBODILNE FRONTE 44	102	36,14	1999	681-POBREŽJE	5025	102	44.629	1.235	neekonomičnost
6.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	59,26	1907	681-POBREŽJE	331	3	39.652	669	stanje nepremičnine
7.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	2	49,98	1900	681-POBREŽJE	2020	2	36.092	722	stanje nepremičnine
8.	DELAVSKA ULICA 20	2	88,99	1938	659-TABOR	2592	3	55.674	626	stanje nepremičnine
9.	GORIŠKA ULICA 9	9	62,69	1969	678-SPODNJE RADVANJE	33	43	52.641	840	nizek % lastništva na stavbi
10.	GOSPOSVETSKA CESTA 5	35	65,00	1988	658-KOROŠKA VRATA	2005	35	73.500	1.131	nizek % lastništva na stavbi
11.	KOROŠKA CESTA 106	3	43,9	1897	658-KOROŠKA VRATA	2033	1	29.962	683	stanje nepremičnine
12.	MASARYKOVA ULICA 26	6	53,38	1906	659-TABOR	848	17	37.066	694	stanje nepremičnine
13.	MLINSKA ULICA 26	120	52,84	1993	657-MARIBOR GRAD	2408	121	75.276	1.425	neekonomičnost
14.	NASIPNA ULICA 43	1	92,29	1900	681-POBREŽJE	2244	1	44.634	484	stanje nepremičnine
15.	*PARTIZANSKA CESTA 33	4	72,42	1870	657-MARIBOR GRAD	1278	4	16.000	221	stanje nepremičnine
16.	PRUŠNIKOVA ULICA 48	321	41,00	1983	678 -SPODNJE RADVANJE	744	221	42.636	1.040	nizek % lastništva na stavbi
17.	ULICA STANETA SEVERJA 7	4	62,55	1980	678 -SPODNJE RADVANJE	1366	4	60.007	959	nizek % lastništva na stavbi

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina m ²	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Orientacijska vrednost EUR	Orientacijska vrednost na m ²	Ekonomska utemeljenost
Skupaj								824.510		

*Predpogoj za prodajo je predhoden prenos lastništva po končanem denacionalizacijskem postopku, iz občin soustanoviteljic na JMSS Maribor.

3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč

Seznam zemljišč predvidenih za prodajo v letu 2013:

Zap. št.	Naslov	Parcelna številka	Katastrska občina in šifra katastrske občine	Površina m ²	Orientacijska vrednost	Orientacijska vrednost na m ²	Metoda razpolaganja	Ekonomska utemeljenost
1.	*JEDLIČKOVA ULICA 4 (delež do 1/3 od celote)	1771	659-TABOR	301	24.000 € (oz. za 1/3 8.000 €)	80 € (oz. za 1/3 26,67 €)	Neposredna prodaja	nizek % lastništva
2.	*CESTA XIV. DIVIZIJE 026A (delež do 1/2 od celote)	1204/2	681-POBREŽJE	610	48.800 € (oz. za 1/2 24.400 €)	80 € (oz. za 1/2 40 €)	Javna dražba	neekonomičnost
3.	ULICA PARIŠKE KOMUNE 12	1224, 1223 in 1219	659-TABOR	867	103.280 €	119 €	Javna dražba	neekonomičnost
4.	STUDENCI – POD PEKRSKO GORCO	2049/1	660-STUDENCI	10.362	1.036.200	100 €	Javna dražba	neekonomičnost
Skupaj					1.171.880 €			

*Predpogoj za prodajo je predhoden prenos lastništva po končanem denacionalizacijskem postopku, iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega zemljišča. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izključno ceno na javni dražbi oziroma javnem zbiranju ponudb. Glede na naše izkušnje s prodajo nepremičnin in obstoječe tržne razmere načrtujemo prihodek v višini 1.000.000 €.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2013 načrtujemo 840.000 € transference prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek in Občine Rače – Fram predvideno 590.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80% neprofitne najemnine.

S strani MOM načrtujemo v letu 2013 povrnitev sredstev v višini 250.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje ter prenovo stanovanj v postopkih denacionalizacije, na stanovanja v lasti MOM ter na zavarovanja stanovanj v lasti MOM.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2013 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.467.000 €, od tega 3.368.000 € iz naslova tekočih odhodkov, 43.000 € iz naslova tekočih transferov ter 2.056.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2013 načrtujemo 3.368.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim in prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Kadri

V JMSS Maribor smo za leto 2012 načrtovali sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 725.000 €. Za leto 2013 jih načrtujemo v višini 689.000 €. Višina sredstev je glede na plan za leto 2012 nižja, saj ne bomo nadomestili vseh zaposlenih, katerim je, kot je navedeno v nadaljevanju, prenehalo delovno razmerje v letu 2012.

V letu 2012 je v JMSS Maribor prenehalo delovno razmerje štirim javnim uslužbencem (podani odpovedi s strani dveh javnih uslužbencev in dve upokojitvi), ena uslužbenka pa je v bolniškem staležu zaradi rizične nosečnosti. Upošteva je navedeno smo v letu 2012 ostali brez petih zaposlenih.

V nadaljevanju podajamo pregled sproščenih delovnih mest v letu 2012 po posameznih sektorjih z navedbo tarifnega razreda.

Sektor za premoženjsko pravne zadeve:

- Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja oddelka (VII/2),
- Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) – določen čas nadomeščanja porodniške,
- Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1),
- Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI).

Sektor za finance in računovodstvo:

- Finančnik VI (VI).

Glede na navedeno v letu 2013 načrtujemo zaposlitvi dveh javnih uslužbencev v JMSS Maribor.

V Sektorju za premoženjsko pravne zadeve zaposlitev:

- enega Višjega svetovalca za stanovanjske zadeve II (VII/2), izobrazbe univ. dipl. prav., z eno letnimi delovnimi izkušnjami za določen čas nadomeščanja delavke na porodniškem dopustu.

V Sektorju za finance in računovodstvo zaposlitev:

- enega Finančnika VI (VI), višje ekonomske izobrazbe, z najmanj 9 mesecev delovnih izkušenj, za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo.

Predlagani zaposlitvi predstavljata minimalen obseg kadra, s katerima je po naših ocenah še mogoče zagotoviti delovni proces in predvidene storitve za občane.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2012:

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 (od tega ena na bolniški zaradi rizične nosečnosti)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	7
SKUPAJ	34	26 (od tega ena na bolniški zaradi rizične nosečnosti)

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2012 zasedenih 26.

4.1.1.1 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

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

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

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2013 načrtujemo 2.329.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard in revizija poslovanja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 2.148.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 180.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 750.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 52.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 16.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 1.000.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 40.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 110.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in podobnim) v letu 2013 načrtujemo sredstva v višini 180.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemniki, 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.

Konec leta 2012 smo pričeli z izvedbo javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku za izbiro upravnika. Po merilu najnižje cene je bil izbran ponudnik Staninvest d.o.o., ki je oddal popolno ponudbo, in sicer v vrednost 258.912 € z DDV. Upošteva se je vrednost pogodbe za obdobje dveh let iz sedanje vrednosti v višini 316.800 € znižala na 258.912 €. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest 10.788 € z DDV.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2013 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter stanovanjskih hiš sredstva v višini 750.000 €.

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

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2013 za zavarovanje stanovanj načrtujemo 52.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročno odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V letu 2013 za ta namen načrtujemo 16.000 €.

4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2013 načrtujemo za ostale stroške stanovanj porabo sredstev v višini 1.000.000 €, od tega sredstva v višini 400.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 in V borovju 7 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

Preostali stroški v višini 600.000 € so namenjeni za plačila obratovalnih stroškov, saj je z dne 25. 6. 2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008), ki je spremenila 24. člen. Ta je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2013 še bolj rigorozno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb.

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije načrtujemo v letu 2013 sredstva v višini 40.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2013 sredstva v višini 110.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 4.3.5.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2013 načrtujemo za blago in storitve sklada sredstva v višini 155.000 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

4.1.2.2.1 Varnost in zdravje pri delu

Varno delo predstavlja 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.

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

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

V letu 2013 bomo 6 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled. Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let, razen za delavce, ki jim naš izbrani zdravnik medicine dela, obdobjne zdravniške preglede predpiše drugače.

Novi Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo v JMSS Maribor namenili sredstva za uresničevanje le-tega, naredili plan rekreacije ter opredelili ustrezen način spremljanja le-te.

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/1993, 87/2001, 105/2006 in 9/2011) bomo opravili letni pregled gasilnih aparatov v poslovnih prostorih.

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

4.1.2.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2013 bomo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

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

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške revizije poslovanja, stroške vodenja komisijskih poslov ter stroške vodenja transakcijskega računa načrtujemo porabo sredstev v višini 26.000 €.

Stroški vodenja komisijskih poslov se nanašajo na provizijo, ki nam jo zaračunava Nova KBM d.d. za vodenje komisijskih poslov, ki se nanašajo na dana posojila občanom na podlagi razpisa posojil za gradnjo hiš iz leta 2003. Trenutno je odprt samo še en posel oziroma ena oseba.

4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V skladu z zahtevami standarda bomo v začetku leta 2013 izvedli vodstveni pregled, notranjo in zunanjo presojo standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008. Zunanjo presojo standarda kakovosti v JMSS Maribor izvaja presojevalec Bureau Veritas.

V skladu z zahtevami standarda ter na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda delovanja sistema kakovosti in notranje presoje si bomo prizadevali, da bo vzpostavljeni sistem deloval kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomogel h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju. V ta namen bomo dopolnjevali in spreminjali notranjo dokumentacijo (pravilnike, organizacijske predpise, obrazce in podobno), s čimer bomo dosegli še večjo ažurnost, kakovost in učinkovitost procesov. Nadalje bomo v primerih, kjer bo vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, te pomanjkljivosti v skladu z določenimi preventivnimi oziroma korektivnimi ukrepi odpravili. Prav tako bomo v letu 2013 na podlagi informacij uporabnikov storitev merili delovanje sistema kakovosti in s tem uspešnost poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 230.000 €. Odplačilo obresti od posojil se v višini 130.000 € nanaša na odplačilo obresti za v preteklih letih najeta posojila pri SSRS, sredstva v višini 40.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri Banki Celje za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 60.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita, ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so ocenjene vrednosti, saj ne moremo natančno predvideti gibanja obrestnih mer).

4.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2013 sredstva v višini 43.000 €.

4.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 načrtujemo za nakup in gradnjo osnovnih sredstev sredstva v višini 2.056.000 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 987.150 €,

- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 690.000 €,
- investicijsko opremo – informatiko v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 50.000 €,
- investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 50.000 €,
- prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor v višini 58.200 €,
- izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj v višini 190.650 €.

4.3.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 987.150 €. Načrtujemo celovito obnovo 50 stanovanjskih enot in delno obnovo v 40 stanovanjih. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru uspešne prodaje nepremičnin. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo.

Besednjakova ulica 2, stanovanje št. 25, površina 47 m²

V stanovanju je potrebno delno zamenjati, delno pa obnoviti finalne pode, zamenjati vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, namestiti radiatorje, vgraditi notranja vrata, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 16.000 €.



Borštnikova ulica 11, stanovanje št. 5, površina 72 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, notranja vrata in stavbno pohištvo, urediti kopalnico, zamenjati grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 25.000 €.



Borštnikova ulica 35, stanovanje št. 6, površina 53 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno obnoviti vse finalne pode, zamenjati sanitarno keramiko, stavbno pohištvo in plinsko peč etažnega ogrevanja. Izvesti je potrebno slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 19.000 €.

**Dalmatinska ulica 47, stanovanje št. 115, površina 61 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in urediti sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne inštalacije in notranja vrata. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 13.000 €.

**Klinetova ulica 8, stanovanje št. 24, površina 73 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne inštalacije, urediti kopalnico, radiatorje in izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 18.000 €.



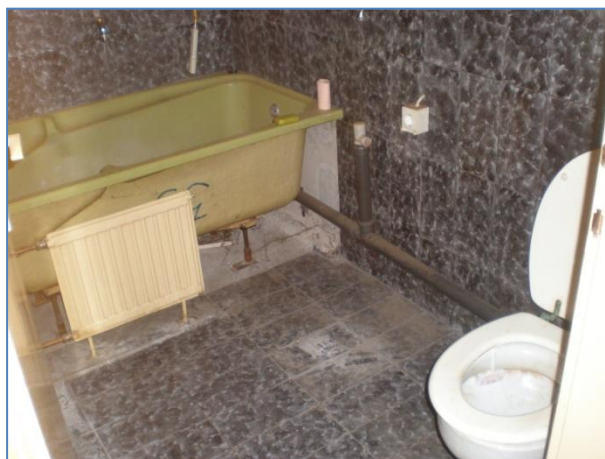
Koroška cesta 75, stanovanje št. 1, površina 39 m²

V stanovanju je potrebno urediti kopalnico, zamenjati talne obloge, zamenjati dotrajano stavbno pohištvo in notranja vrata ter izvesti slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne inštalacije. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 15.000 €.



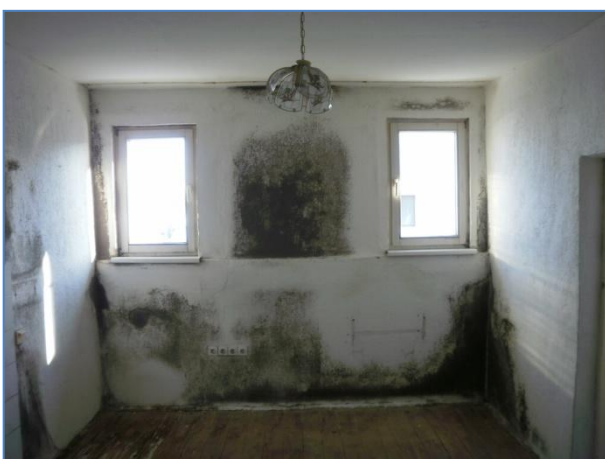
Ljubljanska ulica 19a, stanovanje št. 21, površina 42 m²

Stanovanje je dotrajano, zato je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo, notranja vrata in vse finalne pode. Urediti je potrebno kopalnico in sanitarije. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V celotnem stanovanju bomo izvedli slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 17.000 €.



Meljska cesta 93, združitev stanovanja št. 3 in 4, površina 27 in 34 m²

Stanovanji male površine in nefunkcionalne razporeditve prostorov bomo združili. Potrebno je zamenjati finalne pode in urediti kopalnico. Vgradili bomo notranja vrata in izvedli bomo slikopleskarska dela. Prav tako bomo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Za ogrevanje je predvidena peč za etažno centralno ogrevanje. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 30.000 €.



Ob Dravi 1, stanovanje št. 1, površina 33 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico in električno inštalacijo, zamenjati stavbno pohištvo, notranja vrata in namestiti radiatorje. Izvesti je potrebno slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 13.000 €.

**Ulica Frana Kovačiča 9, stanovanje št. 113, površina 61 m²**

V stanovanju je potrebno obnoviti vse finalne pode in kopalnico, posodobiti električne in vodovodne inštalacije ter izvesti slikopleskarska dela. Zamenjati je potrebno stavbno pohištvo in grelna telesa. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 18.000 €.

**Usnjarska ulica 3, stanovanje št. 1, površina 68 m²**

V stanovanju je potrebno izvesti obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobiti električne inštalacije, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 23.000 €.



4.3.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2013 sredstva v višini 690.000 €.

4.3.3 Investicijska oprema – informatika

V letu 2013 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidenco nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. Skrbeli bomo za kontinuirano izobraževanje zaposlenih na področju uporabe programskih paketov, ki jih na JMSS Maribor uporabljamo.

Načrtujemo zamenjavo osmih osebnih računalnikov v skupni vrednosti 9.740 € ter nadaljevanje z integracijo finančno – računovodskega programa Piramida. Projekt smo v skladu s takratnim Poslovno finančnim načrtom in sklenjeno pogodbo začeli v letu 2009 in bo trajal še prvo polovico leta 2013, zanj pa bomo v letu 2013 namenili sredstva v višini 5.760 €.

Mestna občina Maribor pripravlja spremembe v informacijskem sistemu, katerega del bo tudi JMSS Maribor. Za implementacijo varne strežniške sobe bomo sodelovali v višini 14.500 €.

V letu 2013 načrtujemo skupaj sredstva v višini 30.000 €.

4.3.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 50.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transforni prihodki« v točki 3.3.

4.3.5 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu smo v točki 4.1.2.1.7. »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM načrtujemo

porabo sredstev v višini 50.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transforni prihodki« v točki 3.3.

4.3.6 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor

V letu 2013 bomo za program obnove objektov – prenove in izboljšave namenili 58.200 € in sicer:

Kolodvorska ulica 10, Rače

V letu 2012 se je pričela sanacija zidov in izvedba izolacijske fasade. JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta, tako da je bilo glede obsega in vrednosti del potrebno usklajevanje še z ostalimi lastniki. Dodatno se bo izvedla toplotna izolacija podstrešja in strelovod. Za vsa načrtovana dela so s strani JMSS Maribor predvidena sredstva v višini 58.200 €.



4.3.7 Nakup stanovanj

Za nakup neprofitnih stanovanj bomo namenili sredstva v višini 190.650 €. Glede na finančno vzdržnost Poslovno finančnega načrta 2013 bomo realizirali zgolj sklenjeni pogodbi s konca leta 2012 in dodatno nakup pomožnega prostora – pralnice, ki jo najemnik JMSS Maribor že uporablja za stanovanjske namene.

Zap. št.	Lokacija	Velikost (m ²)	Vrsta nepremičnine	Predvidena sredstva (v €)	Ekonomska utemeljenost
1.	SAMOVA ULICA 92, ROGOZA, ID ŠT.: 694 – 1018 – 7.E IN ID ZNAK.: 694 – 696/33 – 0	90,70	trosobno stanovanje s parkirnim prostorom	104.500	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot po neprofitnem razpisu iz leta 2011
2.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE, ID ZNAK.: 716 – 1975 – 19	100,50	dvosobno stanovanje s kabinetom	81.900 (v letu 2012 že plačana ara 9.100 €)	zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot po neprofitnem razpisu iz leta 2011
3.	ULICA HEROJEV MAŠERE IN SPASIĆA 1, MARIBOR	13,15	pralnica	4.250	zagotavljanje dodatnega pomožnega prostora za stanovanjske potrebe

4.3.7.1 Prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor

S strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor imamo v letu 2013 namen prenesti 76 enot po zaključenem denacionalizacijskem postopku v namensko premoženje JMSS Maribor v skupni vrednosti 3.292.429 €. Prenos stanovanj je bil načrtovan že v letu 2012. Ker ni bilo doseženo soglasje s strani vseh ustanoviteljic v letu 2012, zadevo ponovno načrtujemo v letu 2013.

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

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
14.	JEDLIČKOVA ULICA 4	celotna stavba	MARIBOR	301	1932	delež do tretjine (1/3) parc. št. 1771, k.o. Tabor	25.000
15.	JURČIČEVA ULICA 6	3	MARIBOR	59,19	1895	stanovanje	2.500
16.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	MARIBOR	87,30	1940	stanovanje	19.000
17.	KOROŠKA CESTA 5	3	MARIBOR	42,17	1880	stanovanje	12.000
18.	KOROŠKA CESTA 5	8	MARIBOR	62,39	1880	stanovanje	43.673
19.	LIMBUŠKA CESTA 20	2	MARIBOR	24,57	1890	stanovanje	18.428
20.	LIMBUŠKA CESTA 20	4	MARIBOR	24,25	1890	stanovanje	18.188
21.	LIMBUŠKA CESTA 20	6	MARIBOR	42,94	1890	stanovanje	32.205
22.	LEKARNIŠKA ULICA 1	1	MARIBOR	219,80	1800	stanovanje	175.840
23.	LEKARNIŠKA ULICA 1	4	MARIBOR	241,86	1800	stanovanje	193.488
24.	LEKARNIŠKA ULICA 3	2	MARIBOR	37,43	1800	stanovanje	33.687
25.	LEKARNIŠKA ULICA 3	5	MARIBOR	37,00	1800	stanovanje	33.300
26.	LEKARNIŠKA ULICA 3	6	MARIBOR	27,32	1800	stanovanje	5.000
27.	LEKARNIŠKA ULICA 3	7	MARIBOR	40,72	1800	stanovanje	28.504
28.	MAISTROVA ULICA 9	3	MARIBOR	151,49	1935	stanovanje	166.639
29.	MAISTROVA ULICA 9	4	MARIBOR	48,10	1935	stanovanje	60.125

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
30.	MAISTROVA ULICA 9A	102	MARIBOR	35,76	1935	stanovanje	44.700
31.	MAISTROVA ULICA 9A	103	MARIBOR	46,14	1935	stanovanje	57.675
32.	MAISTROVA ULICA 9A	106	MARIBOR	51,53	1935	stanovanje	11.000
33.	RADVANSKA CESTA 61	71	MARIBOR	41,18	1979	stanovanje	24.000
34.	PARTIZANSKA CESTA 18	1	MARIBOR	27,59	1890	stanovanje	26.211
35.	PARTIZANSKA CESTA 18	2	MARIBOR	71,29	1890	stanovanje	18.000
36.	PARTIZANSKA CESTA 18	4	MARIBOR	55,14	1890	stanovanje	14.000
37.	PARTIZANSKA CESTA 18	5	MARIBOR	41,04	1890	stanovanje	36.936
38.	PARTIZANSKA CESTA 19	1	MARIBOR	38,45	1892	stanovanje	36.528
39.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	MARIBOR	74,37	1892	stanovanje	19.000
40.	PARTIZANSKA CESTA 19	6	MARIBOR	71,40	1892	stanovanje	60.690
41.	PARTIZANSKA CESTA 19	7	MARIBOR	16,38	1892	stanovanje	15.561
42.	PARTIZANSKA CESTA 19	8	MARIBOR	32,44	1892	stanovanje	30.818
43.	PARTIZANSKA CESTA 19	9	MARIBOR	61,59	1892	stanovanje	55.431
44.	PARTIZANSKA CESTA 31	3	MARIBOR	59,36	1870	stanovanje	53.424
45.	PARTIZANSKA CESTA 33	2	MARIBOR	53,75	1870	stanovanje	11.000

Zap. št.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
46.	PARTIZANSKA CESTA 33	4	MARIBOR	72,42	1870	stanovanje	16.000
47.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	MARIBOR	76,04	1935	stanovanje	15.000
48.	PREŠERNOVA ULICA 22	5	MARIBOR	80,90	1935	stanovanje	101.125
49.	PTUJSKA CESTA 1	1	MARIBOR	23,17	1910	stanovanje	18.536
50.	PTUJSKA CESTA 1	2	MARIBOR	27,04	1910	stanovanje	21.632
51.	RUŠKA CESTA 5	7	MARIBOR	48,06	1886	stanovanje	14.000
52.	SLOMŠKOV TRG 4 (1/2 od celote)	3	MARIBOR	42,64	1911	stanovanje	7.500
53.	SLOVENSKA ULICA 24	2	MARIBOR	106,69	1893	stanovanje	27.000
54.	SLOVENSKA ULICA 24	4	MARIBOR	72,21	1893	stanovanje	64.989
55.	SMETANOVA ULICA 29	2	MARIBOR	93,10	1936	stanovanje	83.790
56.	SMETANOVA ULICA 29	6	MARIBOR	89,17	1936	stanovanje	80.253
57.	SMETANOVA ULICA 29	8	MARIBOR	47,20	1936	stanovanje	37.760
58.	SMETANOVA ULICA 29	9	MARIBOR	101,91	1936	stanovanje	71.337
59.	TITOVA CESTA 44	1	MARIBOR	23,16	1880	stanovanje	20.844
60.	TOMŠIČEVA ULICA 7	1	MARIBOR	40,24	1934	stanovanje	36.216
61.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	MARIBOR	44,95	1900	stanovanje	25.000

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Velikost (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine	Ocenjena vrednost (v €)
62.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	MARIBOR	57,41	1900	stanovanje	57.410
63.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	MARIBOR	68,84	1900	stanovanje	61.956
64.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	MARIBOR	32,98	1900	stanovanje	36.278
65.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	MARIBOR	73,47	1900	stanovanje	22.000
66.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	MARIBOR	60,99	1900	stanovanje	60.990
67.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	MARIBOR	72,28	1900	stanovanje	16.000
68.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	13	MARIBOR	34,61	1900	stanovanje	8.000
69.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	MARIBOR	45,32	1900	stanovanje	45.320
70.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	MARIBOR	52,02	1900	stanovanje	52.020
71.	TYRŠEVA ULICA 6	1	MARIBOR	78,25	1891	stanovanje	93.900
72.	TYRŠEVA ULICA 6	5	MARIBOR	80,58	1891	stanovanje	96.696
73.	VALVASORJEVA ULICA 22	1	MARIBOR	47,13	1890	stanovanje	11.000
74.	VALVASORJEVA ULICA 22	6	MARIBOR	45,11	1890	stanovanje	40.599
75.	VALVASORJEVA ULICA 22	7	MARIBOR	45,88	1890	stanovanje	41.292
76.	VALVASORJEVA ULICA 22	11	MARIBOR	34,57	1890	stanovanje	9.000
Skupaj							3.292.431

5 Račun finančnih terjatev in naložb

V letu 2013 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 95.000 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Ker se odplačilna doba bliža koncu (letu 2013, 2014) je teh prihodkov iz leta v leto manj.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2013 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil v višini 540.000 €.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2013 ne predvideva zadolževanja.

6.2 Odplačila dolga

V letu 2013 načrtujemo sredstva v višini 540.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 360.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS, upoštevajoč gibanje obrestne mere), za vračila glavnice najetega kredita pri Banki Celje sredstva v višini 70.000 €, za vračila glavnice kredita najetega v letu 2012 sredstva v višini 100.000 € ter za vračila lastnih udeležb okvirno 10.000 €.

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 31.12.2012:

Datum najetja	Doba najetja	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2012	Povprečna mesečna anuiteta	Obrestna mera v %
07.06.1994 SSRS	25 let	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	745.860,99	9.005,87	3
14.06.1996 SSRS	25 let	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	768.873,99	7.794,02	3 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	343.417,12	2.782,51	2,75 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.191.690,46	9.836,91	2,75 + r
22.09.1999 SSRS	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	507.075,69	3.852,29	2,75 + r
09.10.2001 SSRS	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	448.043,07	2.895,73	1,95 + r
08.04.2002 SSRS	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	250.119,93	1.576,65	1,95 + r
07.12.2010 Banka Celje	15 let	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	901.333,68	8.660,37	6m EURIBOR + 1,9
December 2012	15 let	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic ³	1.121.000,00	1.121.000,00	Okvirno 12.000	6m EURIBOR + 4,15
SKUPAJ			8.552.656,06	6.277.414,93	58.404,35	

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

² anuiteta se plačuje trimesečno v povprečni višini 23.382,05 €, kar znese mesečno 7.794,02 €

³ kredit še ni najet, saj smo v fazi iskanja primernih stanovanj oziroma pridobivanja ponudb

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu oktobru 2012 je bila ta vrednost 0,2 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

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

Glede na navedeno bomo v letu 2013 potrebovali okvirno 540.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 230.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 770.000 €.

6.2.2 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 in za ta primer načrtujemo v letu 2013 sredstva v višini 10.000 €.

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

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

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).

8.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb je razvidna iz tabele na strani 15.

Od 588 prosilcev jih je bilo 497 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 91 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma so bile njihove vloge prepozne.

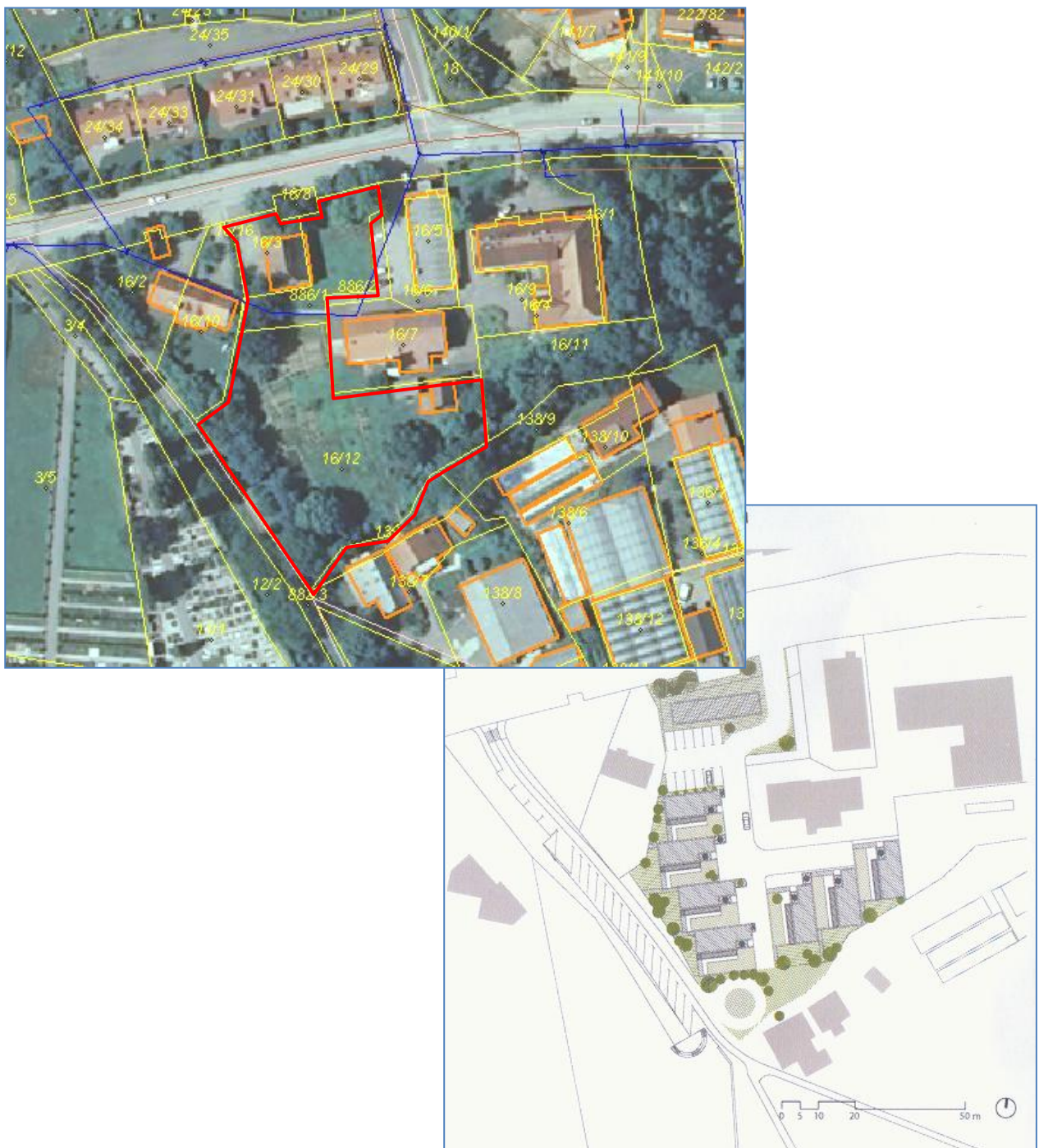
Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih, tako da bi v naslednjih štirih letih potrebovali okvirno 400 dodatnih stanovanj, od tega:

- v Mestni občini Maribor okvirno 350 dodatnih stanovanj in
- v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor okvirno 50 dodatnih stanovanj (oziroma po 10 stanovanj v vsaki občini ustanoviteljici).

8.2 Predvideni projekti

8.2.1 Kamnica – večstanovanjski objekt

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/12, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica. Za to območje je v pripravi sprememba prostorskega akta. 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). Zaradi nezadostnih finančnih sredstev bomo ta projekt realizirali v prihodnjih letih in bo opredeljen v nadaljnjih poslovno finančnih načrtih.



8.2.2 Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta

Projekta Studenci – Ruška cesta in Tezno – Ulica heroja Nandeta v Mariboru se bosta zaradi nezadostnih finančnih sredstev realizirala v prihodnjih letih in bosta opredeljena v naslednjih poslovno finančnih načrtih. Pri izvedbi projektov pričakujemo usklajeno delovanje s SSRS, tako da bi projekta izvajali oziroma financirali v višini 50 % JMSS Maribor in 50 % SSRS.

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

Glede na višino kapitala, ki bo po sprejetju Odloka o spremembi Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor vpisan v sodni register v znesku 73.717.767 €, se lahko zadolžujemo le do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 7.371.776 €. Na dan 31.12.2012 smo zadolženi do višine 6.277.415 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še do višine 1.094.361 €, upoštevaje datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

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

9 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2013 – splošni del

9.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FN ZA LETO 2012 (vključene preračunskopriveditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	PREDLOG FN ZA LETO 2013	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7	6.609.486	6.437.000	4.648.909	5.912.000	89	92	72	127
71	3.175.697	3.410.000	3.160.001	3.172.000	100	93	93	100
710 1.	3.138.842	3.360.000	3.097.132	3.110.000	99	93	92	100
7102 a.	59.153	60.000	39.314	50.000	85	83	66	127
7103 b.	3.079.689	3.300.000	3.057.818	3.060.000	99	93	93	100
714 2.	36.855	50.000	62.869	62.000	168	124	126	99
72	2.576.354	1.967.000	649.188	1.900.000	74	97	33	293
720 1.	2.576.354	1.967.000	649.188	1.900.000	74	97	33	293
7200 1/a.	2.350.354	1.963.005	645.193	900.000	38	46	33	139
a.	2.077.584	1.631.005	560.688	650.000	31	40	34	116
b.	272.770	332.000	84.505	250.000	92	75	25	296
7201 1/b.	0	3.995	3.995	1.000.000	442	0	100	0
7221 1/c.	226.000							
74	857.435	1.060.000	839.720	840.000	98	79	79	100
740 1.	857.435	1.060.000	839.720	840.000	98	79	79	100
7401 1/a.	857.435	1.060.000	839.720	840.000	98	79	79	100
a.	584.958	610.000	591.993	590.000	101	97	97	100
b.	272.477	450.000	247.727	250.000	92	56	55	101
4	6.280.959	7.568.560	5.470.627	5.467.000	87	72	72	100
40	2.735.246	3.602.000	2.713.249	3.368.000	123	94	75	124
400 1.	638.952	725.000	681.165	689.000	108	95	94	101
401 2.	111.904	130.000	103.300	120.000	107	92	79	116
402 3.	1.824.820	2.490.000	1.779.185	2.329.000	128	94	71	131
A.	1.642.846	2.280.000	1.608.599	2.148.000	131	94	71	134
a.	173.495	280.000	160.826	180.000	104	64	57	112
b.	838.906	850.000	734.674	750.000	89	88	86	102
c.	50.638	55.000	49.950	52.000	103	95	91	104
d.	34.472	35.000	29.833	16.000	46	85	54	54
e.	413.489	850.000	526.482	1.000.000	242	118	62	190
f.	87.685	100.000	14.261	40.000	46	40	14	280
g.	44.162	110.000	92.573	110.000	249	100	84	119
B.	157.697	180.000	144.639	155.000	98	86	80	107
C.	24.277	30.000	25.947	26.000	107	87	86	100
403 4.	159.570	257.000	149.599	230.000	144	89	58	154
4/a.	126.448	130.000	118.356	130.000	103	100	91	110
a.	33.122	42.000	31.243	40.000	121	95	74	128
b.		40.000				0	0	
c.		45.000	0	60.000		133	0	
d.								
41	59.327	60.000	49.433	43.000	72	72	82	87
413 1.	59.327	60.000	49.433	43.000	72	72	82	87
4132 1/a.	59.327	60.000	49.433	43.000	72	72	82	87
a.	59.327	60.000	49.433	43.000	72	72	82	87

	1		2		3		4		5		6		7		8	
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	FN ZA LETO 2012 (vključene preračuneditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	PREDLOG FN ZA LETO 2013	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV																
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)															
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	2.056.000	59	53	69	76							
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	3.486.386	3.906.560	2.707.945	2.056.000	59	53	69	76							
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	1.074.027	834.452	722.128	987.150	92	118	87	137							
c.	Investicijska oprema - informatika	583.000	680.000	620.226	690.000	118	101	91	111							
d.	Nakup službenega avtomobila	38.865	52.000	19.015	30.000	77	58	37	158							
e.	Izdaki za blago in storitve (leasing)	363	20.000	17.190	0	0	0	0	0							
f.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in denacionalizacijskem postopku	52.203	150.000	89.962	50.000	96	33	60	56							
g.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	88.428	90.000	50.931	50.000	57	56	57	98							
A.	Program obnove objektov - prenaše in izboljšave stanovanj (A/1)	115.351	560.108	240.870	58.200	50	10	43	24							
A/1.	Prenaše in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f)	115.351	560.108	240.870	58.200	50	10	43	24							
a.	Engelsova 42 - 52	0	0	0	0	0	0	0	0							
b.	Koroška cesta 41	75.254	0	0	0	0	0	0	0							
c.	Ulica heroja Šaranoviča 10	40.097	80.108	80.108	0	0	0	100	0							
d.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	0	70.000	0	58.200	0	83	0	0							
e.	Ulica Veljka Vlahoviča 23 - 29	0	160.000	0	0	0	0	0	0							
f.	Menjava stavbnega pohištva	0	250.000	160.762	0	0	64	0	0							
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih in profitnih stan. (B/1)	1.534.150	1.520.000	947.623	190.650	12	13	62	20							
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih in profitnih stanovanj (a+b)	1.534.150	1.520.000	947.623	190.650	12	13	62	20							
a.	Gradnja stanovanjskih enot v kamnici	0	20.000	0	0	0	0	0	0							
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.534.150	1.500.000	947.623	190.650	12	13	63	20							
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLIJAVI)	328.527	-1.131.560	-821.718	445.000	135	-39	73	-54							
(1. - II.)	(skupaj prihodki minus skupaj odhodki)															
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB																
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	183.652	201.560	154.292	95.000	52	47	77	62							
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.563	1.560	1.202	0	0	0	77	0							
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	182.089	200.000	153.090	95.000	52	48	77	62							
44 V.	DANA POSOJILA	0	0	0	0	0	0	0	0							
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	183.652	201.560	154.292	95.000	52	47	77	62							
RAČUN FINANCIRANJA																
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	1.121.000	0	0	0	75	0							
500	Najem kreditov	0	1.500.000	1.121.000	0	0	75	0	0							
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	505.412	570.000	445.047	540.000	107	95	78	121							
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	505.412	570.000	445.047	540.000	107	95	78	121							
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	505.412	930.000	675.953	-540.000	0	-58	73	-80							
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)	0	0	8.527	0	0	0	0	0							
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	6.767	0	8.527	0	0	0	0	0							
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA		1.836.732	1.843.499	1.843.499	1.852.026	101	100	100	100							
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA		1.843.499	1.843.499	1.852.026	1.852.026	100	100	100	100							

9.2 Namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	PREDLOG FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.337.009	4.401.182	5.662.000	89	129
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.175.697	3.160.001	3.172.000	100	100
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.138.842	3.097.132	3.110.000	99	100
7102 a.	Prihodki od obresti	59.153	39.314	50.000	85	127
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.079.689	3.057.818	3.060.000	99	100
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	36.855	62.869	62.000	168	99
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	2.576.354	649.188	1.900.000	74	293
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	2.576.354	649.188	1.900.000	74	293
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	2.350.354	645.193	900.000	38	139
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	2.077.584	560.688	650.000	31	116
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	272.770	84.505	250.000	92	296
7201 1/b.	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	3.995			0
7221 1/c.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	226.000		1.000.000	442	
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	584.958	591.993	590.000	101	100
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	584.958	591.993	590.000	101	100
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	584.958	591.993	590.000	101	100
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	584.958	591.993	590.000	101	100
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	6.008.482	5.222.900	5.217.000	87	100
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.603.399	2.606.415	3.218.000	124	123
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	638.952	681.165	689.000	108	101
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	111.904	103.300	120.000	107	116
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.692.973	1.672.351	2.179.000	129	130
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.510.999	1.501.765	1.998.000	132	133
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	173.495	160.826	180.000	104	112
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	838.906	734.674	750.000	89	102
c.	Zavarovanje stanovanj	50.638	49.950	52.000	103	104
d.	Obročno vodenje kupnin	34.472	29.833	16.000	46	54
e.	Ostali stroški stanovanj	413.489	526.482	1.000.000	242	190
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	157.697	144.639	155.000	98	107
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	24.277	25.947	26.000	107	100
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	159.570	149.599	230.000	144	154
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	159.570	149.599	230.000	144	154
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	126.448	118.356	130.000	103	110
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	33.122	31.243	40.000	121	128
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2011	0	0	0		
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	0	60.000		
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	59.327	49.433	43.000	72	87
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	59.327	49.433	43.000	72	87
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	59.327	49.433	43.000	72	87
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	59.327	49.433	43.000	72	87
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	3.345.755	2.567.052	1.956.000	58	76
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+A+B)	3.345.755	2.567.052	1.956.000	58	76
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	1.074.027	722.128	987.150	92	137
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	583.000	620.226	690.000	118	111
c.	Investicijska oprema - informatika	38.865	19.015	30.000	77	158
d.	Nakup službenega avtomobila		17.190			0
e.	Izdatki za blago in storitve (leasing)	363				0
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	115.351	240.870	58.200	50	24
A/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f)	115.351	240.870	58.200	50	24
a.	Engelsova 42 - 52	0				
b.	Koroška cesta 41	75.254				0
c.	Ulica heroja Šaranovića 10	40.097	80.108			0
d.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		0	58.200		
e.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29		0	0		
f.	Menjava stavbnega pohištva		160.762	0		0
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja nefrof. in službenih stan. (B/1)	1.534.150	947.623	190.650	12	20
B/1	Izgradnja in nakup nefrof. stan. (a+b)	1.534.150	947.623	190.650	12	20
a.	Gradnja stanovanjskih enot v Kamnici	0	0	0		
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	1.534.150	947.623	190.650	12	20
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLIJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	328.527	-821.718	445.000	135	-54
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	183.652	154.292	95.000	52	62
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.563	1.202	0	0	0
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	182.089	153.090	95.000	52	62
44 V.	DANA POSOJILA	0				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	183.652	154.292	95.000	52	62

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2013

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	PREDLOG FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
RAČUN FINANCIRANJA						
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	1.121.000	0		0
500	Najem kreditov	0	1.121.000	0		0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	505.412	445.047	540.000	107	121
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	505.412	445.047	540.000	107	121
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)		675.953	-540.000		-80
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)	505.412			0	
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	6.767	8.527	0	0	0
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA		1.836.732	1.843.499	1.852.026	101	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100	100

9.3 Premoženje v upravljanju

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		REALIZACIJA FN ZA LETO 2011	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	PREDLOG FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7	SKUPAJ PRIHODKI (74)	272.477	247.727	250.000	92	101
74	TRANSFERNI PRIHODKI	272.477	247.727	250.000	92	101
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	272.477	247.727	250.000	92	101
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	272.477	247.727	250.000	92	101
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	272.477	247.727	250.000	92	101
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	272.477	247.727	250.000	92	101
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	131.847	106.834	150.000	114	140
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	87.685	14.261	40.000	46	280
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	44.162	92.573	110.000	249	119
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	140.630	140.893	100.000	71	71
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	52.203	89.962	50.000	96	56
2.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	88.428	50.931	50.000	57	98